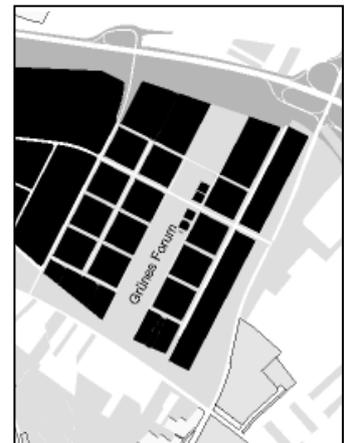




BEBAUUNGSPLAN
"Wiesbadener Straße / Petersweg
– 1. Änderung –
Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße
in Mainz-Kastel"



Begründung zum Bebauungsplan
"PETERSWEG - OST"

Stand: 20.10.2000

Begründung zum Bebauungsplan "PETERSWEG - OST"

ERSTELLT VON:

plan id architekten
Wilhelm-Leuschner-Straße 34
64293 Darmstadt

IM AUFTRAG VOM:

Stadtplanungsamt Wiesbaden / Amt 61
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEN FACHÄMTERN:

Umwelt / Amt 36
Vermessung / Amt 62
Tiefbau / Amt 66
Wirtschaft und Liegenschaften / Amt 80

HINZUGEZOGENE GUTACHTER:

Brandt-Gerbes-Sitzmann Wasserwirtschaft / Darmstadt
Ökologie + Landschaftsarchitektur / Darmstadt
Ökoplana / Mannheim
PTV / Karlsruhe
Stadt.Quartier / Wiesbaden

INHALTSVERZEICHNIS:

| | | |
|-------|--|-----------------|
| I. | <u>Planungserfordernis</u> | <u>Seite 04</u> |
| II. | <u>Verfahrensstand</u> | <u>Seite 04</u> |
| III. | <u>Übergeordnete Planungen und Planungen im Umfeld</u> | <u>Seite 05</u> |
| IV. | <u>Geltungsbereich</u> | <u>Seite 06</u> |
| V. | <u>Ziele und Zwecke der Planung</u> | <u>Seite 07</u> |
| VI. | <u>Bestandsdarstellung</u> | <u>Seite 08</u> |
| | 1. Nutzung und Gebäudebestand | |
| | 2. Landschaft und Klima | |
| VII. | <u>Grundzüge der städtebaulichen Konzeption</u> | <u>Seite 12</u> |
| | 1. Ansatz und Zielsetzung der Planung | |
| | 2. Nutzungsverteilung | |
| | 3. Verkehr und Erschließung | |
| | 4. Grünräume und Ökologie | |
| | 5. Ausgleichsmaßnahmen | |
| VIII. | <u>Festsetzungen zum Bebauungsplan</u> | <u>Seite 23</u> |
| | 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | |
| | 2. Erschließung, Verkehrsflächen und Stellplätze | |
| | 3. Versickerung und Entwässerung | |
| | 4. Grünflächen, Anpflanzflächen und Ausgleichsmaßnahmen | |
| | 5. Gestaltung | |
| | 6. Klimaschutz | |
| | 7. Lärmschutz | |
| IX. | <u>Städtebauliche Kenndaten</u> | <u>Seite 32</u> |
| | 1. Flächenbilanz zum Geltungsbereich | |
| | 2. Flächenbilanz zum "Inneren Plangebiet" | |
| X. | <u>Technische Ver- und Entsorgung und Umweltschutz</u> | <u>Seite 34</u> |
| | 1. Versorgung mit Wasser, Elektrischer Energie und mit Gas | |
| | 2. Entwässerung | |
| | 3. Bodenbelastungen | |
| | 4. Munitionsfunde | |
| XI. | <u>Vorläufige Kosten, die der Gemeinde entstehen</u> | <u>Seite 36</u> |
| | 1. Erschließungskosten | |
| | 2. Erschließungsbeiträge und Kostenübernahmen | |
| XII. | <u>Bodenordnung</u> | <u>Seite 38</u> |

- Anlagen:
- 1. Gestaltplan / M 1:5000 vom März 2000
 - 2. Straßenquerschnitte / M 1:500
 - 3. Flächenbilanz Übersichtskarte

I. Planungserfordernis

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Wiesbadener Straße – Petersweg / Kastel 1974/1" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von modernen Gewerbebetrieben zu schaffen und damit das Gebiet einer angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen. Außerdem ist der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für den vierspurigen Ausbau der Boelckestraße, wie ihn die Stadtverordnetenversammlung am 18.03.1999 unter Nr. 0102 beschlossen hat.

Die bisherigen Planungen zur Änderung des Bebauungsplans "Wiesbadener Straße – Petersweg" wurden nicht weiterverfolgt, da sie fast ausschließlich auf die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben ausgerichtet waren; aufgrund dieser Festsetzungen war eine sinnvolle Bodenordnung nicht möglich. Außerdem fanden wichtige Belange, wie klimatologische Auswirkungen und äußere verkehrliche Anbindung, nicht ausreichend Berücksichtigung.

II. Verfahrensstand

Mit dem Änderungsbeschluss vom 14.09.1978 ist durch die Stadtverordneten beschlossen worden, den Bebauungsplan "Wiesbadener Straße – Petersweg / Kastel 1974/1" zu ändern und zu ergänzen. Die Änderungen und Ergänzungen beinhalteten u.a. die Boelckestraße (zwischen der Bahnlinie und dem Otto-Suhr-Ring), um der geänderten Verkehrsplanung (Wegfall der zweiten Stadtbrücke in Mainz) Rechnung zu tragen.

Im Verlauf des Verfahrens wurde der Bebauungsplan "Wiesbadener Straße / Petersweg - 1.Änderung" am 14.05.1981 um den Bereich der Kurt-Hebach-Straße erweitert; mit dem Teilungs- und Offenlagebeschluss vom 12.06.1985 wurde der Bereich aber wieder abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan "Kurt-Hebach-Straße" am 01.10.1987 als Satzung beschlossen (überwiegend Gewerbegebiet und Sondergebiet für Großhandelszentrum).

Mit dem Teilungs-, Offenlage- und Änderungsbeschluss der Stadtverordneten vom 07.05.1991 wurde die Planung "Wiesbadener Straße / Petersweg - 1.Änderung" weitergeführt und in zwei Teilbereiche unterteilt: "Wiesbadener Straße / Petersweg, 1.Änderung, Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel" (Kurzbezeichnung: "Petersweg-Ost") und "Wiesbadener Straße / Petersweg, 1.Änderung, Gebiet westlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel" (Kurzbezeichnung: "Petersweg-West"); zugleich wurde der neue Bebauungsplan "Petersweg-Ost" um zwei Teilbereiche verkleinert: um den Bereich zwischen Ogelweg und Boelckestraße (aufgrund von Änderungen in der Verkehrsplanung) und um den Bereich südwestlich des Otto-Suhr-Rings (die privaten Grünflächen sollten unverändert bleiben).

Für den Bebauungsplan "Petersweg-West" erfolgte am 14.10.1993 der Satzungsbeschluss.

Der Bebauungsplan "Petersweg-Ost" wurde zunächst nur bis zur Offenlage im Oktober / November 1992 gebracht; aus den vorgenannten Gründe (vgl. Punkt I. der Begründung) wurde das Verfahren dann unterbrochen.

Am 24.06.1999 erfolgte mit dem Änderungs- und Fortführungsbeschluss für den Bebauungsplan "Petersweg-Ost" eine Erweiterung des Geltungsbereiches um Flächen an der BAB 671 (zur Ausbildung einer neue BAB-Auffahrt in Richtung Wiesbaden) und um den Bereich zwischen Ogelweg und Boelckestraße (zum Ausbau der Boelckestraße); inhaltlich erfolgte eine Spezifizierung der Planungsabsicht, wonach die rechtsverbindliche Planung von 1974 den Anforderungen an ein "modernes" Gewerbegebiet angepaßt und dabei die heutigen klimatologischen und ökologischen Standards ebenso wie die verkehrliche Entwicklung berücksichtigt werden sollten.

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan "Wiesbadener Straße / Petersweg - 1.Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel" ("Petersweg-Ost") – der den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet und zur Offenlage gebracht werden soll – wird dieser Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadtverordneten entsprochen.

III. Übergeordnete Planungen und Planungen im Umfeld

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist der Planungsbereich überwiegend als "Industrie- und Gewerbeflächen, Bestand" dargestellt. Nur westlich der Boelckestraße ist ein ca. 200 Meter breiter Teilbereich als "Siedlungsfläche; Bestand" bzw. als "Siedlungsfläche, Zuwachs" ausgewiesen. Außerdem ist eine kleiner Bereich als "Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege" ausgewiesen.

Der Bereich nördlich der BAB 671 ist ebenfalls als Gebiet für die "Landschaftsnutzung und -pflege" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan von 1970 – zuletzt geändert 1999 – sieht für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes gewerbliche Bauflächen vor. Der Bereich westlich der Boelckestraße ist als Flächen für den "Landwirtschaft-Erwerbsgartenbau" ausgewiesen. Nördlich des Otto-Suhr-Rings, westlich der Boelckestraße sind außerdem Flächen für den "überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge" (zur damals geplante zweite Rheinbrücke) und eine "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen.

Auf Beschluss der Stadtverordneten vom 14.09.1978 soll der Flächennutzungsplan für den gesamten Planungsbereich "Wiesbadener Straße – Petersweg" geändert werden. Hierzu wurde der Gesamtplanungsbereich in verschiedene Teilbereiche aufgeteilt. Diese wurden eigenständig weitergeführt und sind zum Teil bereits wirksam. Für den Planungsbereich "östlich der Anna-Birle-Straße" wurde 1992 ein Trägerbeteiligungs- und Offenlageverfahren durchgeführt.

Zwischenzeitlich wird für das gesamte Stadtgebiet ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des sich im Verfahren befindlichen Entwurfes überein. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches finden sich die nachfolgenden Bauleitplanungen:

- im Osten: Bebauungsplan "Kurt-Hebach-Straße" von 1988
- im Süden: Bebauungsplan "Ogelweg" von 1982
in Aufstellung: Bebauungsplan "Berstädter Grabenweg"
- im Westen: Bebauungsplan "Wiesbadener Straße / Petersweg-West - 1.Änderung westlich der Anna-Birle-Straße" von 1992

IV. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in Wiesbaden / Mainz-Kastel südlich der BAB 671, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet "Petersweg-West"; die Gebietsgröße beträgt ca. 92 ha. Die Größe des Inneren Plangebietes (Gewerbegebietsflächen) – umgrenzt durch Boelckestraße, Otto-Suhr-Ring, Anna-Birle-Straße und Bahnlinie – beträgt ca. 81 ha.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Petersweg-Ost" – im Uhrzeigersinn – wie folgt umschrieben:

Vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 303/3 (Nordostecke des Geltungsbereichs) – in der Flur 12 – in südlicher Richtung entlang der Nordostgrenze der Flurstücke 303/3, 116/3, 119/7, 124/2, 125/2, 126/3 und 337/1 (teilweise Boelckestraße - 5036) bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 337/1; von hier in direkter Linie, das Flurstück 136/2 schneidend, bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 290/3; nun – in der Flur 19 – wieder entlang der Nordostgrenze der Flurstücke 290/3, 290/4, 290/18, 290/14 (Boelckestraße) und weiter – in der Flur 15 – entlang der Flurgrenze bzw. Nordostgrenze des Flurstücks 144/29 (Boelckestraße) bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt (Querung Otto-Suhr-Ring - 5201).

Vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 144/29 – weiterhin in der Flur 15 – westlich, in gerader Linie zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 15/12; weiter entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 15/12, 13/6, der östlichen bzw. südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 146/4 und der südwestlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 13/4, 159/4 (Otto-Suhr-Ring); nun entlang der östlichen und der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 148/2; von hier in einer parallelen Linie in 20m Entfernung zu den Flurstücken 119/1 und 131/1(Otto-Suhr-Ring), die Flurstücke 120, 125/5, 125/4, 126/1, 128/1, 129/2, 131/2 schneidend, bis zum Zusammentreffen mit der Ostgrenze des Flurstücks 133/2; nun weiter in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze der Flurstücke 133/2 und 133/3 teilweise bis zu einem Punkt in 30m Entfernung von der Südwestecke des Flurstücks 131/1 (Otto-Suhr-Ring); nun wieder in einer parallelen Linie in 30m Entfernung zu den Flurstücken 136/1, 141/6 und – in der Flur 17 – parallel zu den Flurstücken 61/3, 62/1 und 96/4 (Otto-Suhr-Ring), die Flurstücke 133/3, 135/3, 136/2, 137/1, 139/3, 154/1, 141/1, 141/7, 141/8 und – in der Flur 17 – die Flurstücke 61/4, 62/2, 64/2, 67/3, 81/3, 81/2 schneidend, bis zum Zusammentreffen mit der Westgrenze des Flurstücks 81/2 teilweise (Hambuschweg); nun entlang der Westgrenze der Flurstücke 81/2, 96/5, 96/4 (Querung Otto-Suhr-Ring) bis zum südwestlichen Grenz-

punkt des Flurstücks 96/3; von hier – nunmehr in der Flur 28 – in gerader Linie zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 11 (Querung Anna-Birle-Straße - 5202).

Vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 11 – weiterhin in der Flur 28 – entlang der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 11 und 8 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 8.

Vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 8 – noch in der Flur 28 – entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 8 und 9 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 204/4 (Bahnlinie) – in der Flur 18; nun entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 204/4, 195/9 und 195/8 bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 195/8; von hier entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 69/29 teilweise, 69/28, 69/12 und 69/11 (BAB 671) bis die Grenze des Flurstück 69/11 nach Süden abknickt; ab diesen Punkt rechtwinklig, in gerader Linie nördlich, die Flurstücke 69/11, 165/6 und 253/9 schneidend, bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 253/9; der nördlichen Grenze des Flurstücks 253/9 folgend bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 165/3; der westlichen Grenze der Flurstücke 165/3 und 254/4 (Petersweg) folgend bis zum Zusammentreffen mit der geradlinigen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 254/2; entlang dieser gedachten Verlängerung und der nördlichen Grenze der Flurstücke 254/2, 175/1, 253/15 und 253/12 bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 253/12; nun entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 253/12 und in gerader Verlängerung, das Flurstück 253/15 schneidend, bis zum Zusammentreffen mit der südöstlichen Grenze des Flurstücks 253/15; der südöstlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 253/15 folgend bis zu seinem südlichen Grenzpunkt; vom südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 253/15 in gerader Linie, das Flurstück 69/29 (BAB 671) schneidend, zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 195/8 und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 195/8, 195/9 und 204/4 (Bahnlinie) bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 204/4; von hier – in der Flur 28 – entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 9 und 10. In der Flur 27 – entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1. In der Flur 19 – ebenfalls entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 2/10, 279, 212/2, 211/1, 210/1, 209/1, 208/3, 282, 272, 275, 291 (Ogelweg), 189/7, 189/6, 189/8 und – in der Flur 12 – weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 88/10 und in gerader Linie, die Flurstücke 337/1 und 116/3 schneidend, zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 303/3 (Boelckestraße), dann entlang seiner nördlichen Grenze bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 303/3 und damit zurück zum Ausgangspunkt.

V. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden ersten Änderung und der geringfügigen Erweiterung des Bebauungsplans "Wiesbadener Straße / Petersweg" für das Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel soll der Veränderung der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere den unterschiedlichen Firmengrößen und dem Branchenmix Rechnung getragen und damit eine Bebauung des Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die Arbeits- und Lebensbedingungen einer Stadt sind entscheidend von ihrer wirtschaftlichen Struktur geprägt. Die Unternehmen formulieren heute neue Anforderungen: Produktionsabläufe und Dienstleistungen werden zunehmend flexibler gestaltet. Dafür sind die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dem Bebauungsplan von 1974 – und auch noch den Änderungsabsichten seit 1978 – lag die Ansiedlung großflächiger, meist produzierender Betriebe zugrunde. Die Strukturen der gewerblichen Wirtschaft haben sich aber gravierend verändert. Eine Grundstückserschließung und damit Grundstücksgrößen, wie sie 1974 vorgesehen waren, sind heute nicht mehr realisierbar.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von "modernen", "höherwertigen" Gewerbebetrieben der sogenannten TIME-Branchen (Telekommunikation, Informationstechnologie, Medien, Elektronik), von Dienstleistungsunternehmen und Verwaltungen, aber auch von klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie für die Umsiedlung von Betrieben aus beengten Lagen geschaffen werden. Zudem sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die örtliche, wie die überörtliche verkehrliche Erschließung verbessert, die klimatologischen Belange des Ortsteils Mainz-Kastel sowie ökologische Aspekte besser berücksichtigt werden.

Dabei soll auf eine höherwertige Gestaltung – im Interesse der gesamtstädtischen Entwicklung, wie im Interesse der Gewerbebetriebe, für die der Imagewert des Standortes ein betriebswirtschaftlicher Faktor geworden ist – des Standortes besonderes Augenmerk gelegt werden.

Die Änderung der Planung und damit die Entwicklung eines "modernen" Gewerbegebietes in bester Lage (Autobahn- und Flughafennähe) ermöglicht es der Landeshauptstadt Wiesbaden, den Ansprüchen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung zu tragen und in den nächsten 10 - 15 Jahren innerhalb ihrer Stadtgrenzen vielen an- und umsiedlungswilligen Gewerbebetrieben in entsprechender Qualität Flächen bereitstellen zu können.

VI. Bestandsdarstellung

1. Nutzung und Gebäudebestand

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nur vereinzelt finden sich Gehölze, Hecken oder Gärten. Vor allem im Osten befinden sich zudem einzelne Wohn-, Nutz- oder Gewerbegebäude. Die Randzonen des Plangebietes im Osten, Süden und Westen, sowie nördlich der Bahnlinie sind durch Verkehrsflächen geprägt.

Die Verkehrsflächen sind die Boelckestraße im Osten mit zentraler Anbindungsfunktion für den Siedlungsbereich Mainz-Kastel in Nord-Süd-Richtung und zum Autobahnan-schluss; der Otto-Suhr-Ring im Süden mit vergleichbarer verkehrlicher Bedeutung in Ost-West-Richtung; die Anna-Birle-Straße im Westen mit zentraler Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet Petersweg-West und in deren Verlängerung (nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs) verläuft ein Teilstück der Bundesautobahntrasse A 671.

Eingegrenzt von den genannten verkehrlich dominierten Randzonen liegt der Großteil der vom Geltungsbereich eingefassten Flächen (ca. 85% der Gesamtfläche) in einem kompaktem, annähernd rechteckigem Flächenzuschnitt vor. Grundsätzlich dominiert von landwirtschaftlicher Nutzung ist im Bestand eine Teilung in zwei Bereiche gegeben:

Gut zwei Drittel im Westen des "Inneren Plangebiets" sind mit großflächigen, monostrukturellen Agrarflächen belegt; neben einigen wenigen, diffus verteilten strukturreicheren Gartenparzellen kleinerer Ausdehnung, finden sich hier drei einzelne Wohngebäude/Aussiedlerhöfe mit bis zu drei Geschossen sowie einige den Gartenparzellen zugeordnete, eingeschossige Gartenhäuser; im nordwestlichen Eckbereich befindet sich zudem die Fläche einer Gasstation.

Die verbleibenden Bereiche im Osten des "Inneren Plangebiets" bieten ein Bild größerer Vielfalt. Zwar überwiegen auch hier die landwirtschaftlich genutzten Flächen, doch ist eine größere Bandbreite von Nutzungen anzutreffen. Am nordöstlichen Gebietsrand sind Flächen von einem (zu großen Teilen brachliegendem) Holzverarbeitenden Betrieb belegt, sowie mit zwei Gewerbehallen (Messebau) neueren Baudatums. Entlang der Boelckestraße findet sich eine Verdichtung von strukturreichen, kleinteiligen, gärtnerisch genutzten und ost-west-gerichteten Parzellen, die im nördlichen Abschnitt eine Häufung von ein- bis dreigeschossigen Garten- und Wohnhäusern (insg. ca. 10) aufweisen. Südlich davon findet sich eine brachliegende Gärtnerei, gewerblich genutzte Gebäude (Terrakottaprodukte) und ein voll bewirtschafteter Agrarbetrieb mit umfangreichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Eine verkehrliche Erschließung des "Inneren Plangebiets" ist im Bestand nur über größtenteils unbefestigte, vorwiegend zum landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Wege gegeben.

2. Landschaft und Klima

2.1 Geologie / Boden / Hydrologie

Das Plangebiet ist einer stark gegliederten Hochscholle des Oberheingrabens, dem Mainzer Becken zuzuordnen. Vorwiegende Bodentypen sind Parabraunerden, Pararendzinen und Aueböden. In den nördlichen Hanglagen ist karbonhaltiges Kolluvium zu finden.

Nach dem Gutachten des "Baugrundinstitut Franke - Meißner und Partner GmbH" vom September 1999, das sich in seinen Aussagen auf 24 durchgeführte Kleinrammbohrungen stützt, ist im Plangebiet mit folgendem Bodenaufbau zu rechnen: ab der Geländeoberkante bis in Tiefen von 0,4 bis 1,2 Metern liegt Mutterboden vor (in einem Fall auch Schotterauffüllungen). Unterhalb des Mutterbodens ist in Tiefen von 0,9 bis 3 Metern Schluff und örtlich Ton mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Bodenart sowie mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen zu rechnen. Die mittlere Mächtigkeit der Schluffe und Tone liegt nach den Ergebnissen der Felduntersuchung bei rd. 1,2 Metern (größte Mächtigkeit rd. 2 Meter).

Unterhalb der Schluffe und Tone finden sich bis zur untersuchten Tiefe von 5 Metern (vermutlich aber auch darüber hinaus) überwiegend Sand, örtlich Kies mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Bodenart sowie wechselnden Schluff- und

Tonanteilen. Mit Grundwasser ist ab einer Tiefe von 2 bis 3 Metern unter der Geländeoberkante zu rechnen; nach heftigen Regenfällen auch bereits ab 1,5 Metern.

Eine oberflächennahe Entwässerung ist prinzipiell möglich; für die Bemessung möglicher Sickeranlagen ist die Durchlässigkeit der Schluffe, als Grundwasserdeckschicht, maßgebend. Durch anthropogene Beeinflussung gefährdet ist der hangende Grundwasserleiter, da die Grundwasserdeckschichten höchstens 2 Meter mächtig sind. Die Grundwasserneubildung ist relativ gering; die Grundwasserergiebigkeit dagegen hoch.

Für das Grundwasser ist eine Belastung mit Schadstoffen, insbesondere als Folge der großflächigen agrarischen Nutzung anzunehmen. Für einige Flächen sind Kontaminationen mit Umweltrelevanz nicht auszuschließen (siehe auch "Altlasten", Punkt X.3. der Begründung).

Der Ochsenbrunnenbach verläuft östlich des Plangebietes oberirdisch bis zum Großmarkt (Metro). Anschließend ist er bis hin zum Rhein verrohrt. In den offen verlaufenden Bereichen ist er den Gewässergüteklassen I-II (gering belastet) bis II (mäßig belastet) zugeordnet und durchgehend von Kleinröhrchen gesäumt. Die Gewässersohle ist jedoch deutlich beeinträchtigt; eine Quellfauna ist nicht vorhanden. Die ufernahen Nutzungen stellen ein Konfliktpotential dar. Der ehemals durch das Plangebiet verlaufende Hilgersbach ist verschüttet.

2.2 Klima/Luft

Im Verdichtungsraum des Rhein-Main-Gebietes gelegen, kommt den Freiflächen um den Petersweg-Ost eine Bedeutung für die Kaltluftstehung sowie für die Frischluftzufuhr der angrenzenden Stadtgebiete – insbesondere von Mainz-Kastel – zu. In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Wiesbaden von 1995 sind dem Plangebiet Flächen potentiell aktiver Kalt- bzw. Frischluftstehungsgebiete ackerbaulicher Nutzung zugeordnet. Die bedeutsamste, nächtliche Kaltluftabflußrichtung verläuft von Nord nach Süd, wobei die Autobahn BAB 671 bereits einen Störfaktor des bodennahen Luftaustausches darstellt (Kaltluftstagnation). Bedingt durch Topographie, Lage und Hauptwindrichtung wirkt sich die über die Hangzone und das Plangebiet bodennah abfließende Kaltluft für Mainz-Kastel nicht merklich abkühlend aus; hier sind die Bereiche östlich der Boelckestraße von weit aus größerer Bedeutung. Nördlich der Autobahn (außerhalb des Geltungsbereiches) schließen sich entsprechend der Klimaanalyse Wiesbaden west-ost-orientierte größere Schutzflächen hoher klimatischer Bedeutung für die Belüftung an.

Die höchsten Immissionsbelastungen des Geltungsbereiches liegen derzeit verkehrsbedingt im Abschnitt des Otto-Suhr-Ringes und am Autobahnübergang der Boelckestraße vor.

Dem Planungshinweis der Klimaanalyse Wiesbaden entsprechend, für Mainz-Kastel/Mainz-Amöneburg bei anstehenden Siedlungserweiterungen eine vertiefende Klimauntersuchung durchzuführen, wurde mit dem Klimagutachten des Büros Dr.Seitz-Ökoplana vom September 1999 nachgekommen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Aspekte des Luftaustauschs und der Frischluftzufuhr einer Bebauung des Gebietes nicht prinzipiell entgegenstehen, dass die Planungskonzeption aber auf die Belange des

Bioklimas und der Lufthygiene Rücksicht nehmen muss (siehe auch "Klimaschutz", Punkt VIII.6. der Begründung).

2.3 Arten- und Biotopstruktur

Die Biotopstruktur des Planungsraumes ist von landwirtschaftlichen und – in geringerem Umfang – von gärtnerischen Nutzungen geprägt. Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches ist bezogen auf die Flora von untergeordneter Bedeutung. Kleinflächig sind höherwertige Bereiche (u.a. Feldgehölze, Streuobstflächen, Glatthaferwiesen) weitestgehend isoliert eingestreut. Zumeist einreihige Bestände säumen die Böschungen der Verkehrsstrassen; die eisenbahnparallelen Flächen werden durch ein nahezu durchgängiges Gehölzband begleitet.

Der naturnahe Pflanzenbestand ist weitestgehend zurückgedrängt; artenarme Gesellschaften haben sich durch die Bewirtschaftung entwickelt. Der überwiegende Flächenanteil im Plangebiet ist für die Flora – ausgenommen einzelne artenreiche Krautsäume, kleinere Ruderalflächen und Wiesenbestände – von untergeordneter Bedeutung.

Floristisch bedeutsam sind die – weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs im Norden liegenden – Kalkäcker, die der Ost-West verlaufenden Hangkante folgen. (Südlich der Hangkante verläuft auch die Landschaftsschutzgebietsgrenze mit dem Naturdenkmal "Wäldchen am Petersbrunnen"; weitere Naturdenkmäler und geplante geschützte Landschaftsbestandteile schließen sich weiter nördlich an.) Die Fauna ist entsprechend der Nutzungsstruktur von "Allerweltsarten" (Ubiquisten) geprägt. Kartierergebnisse geschützter Arten (entsprechend der Roten Liste Hessen, Südhessen, Deutschland sowie der Bundesartenschutzverordnung) konzentrieren sich auf lineare Strukturen entlang der Anna-Birle-Straße, verschiedene Biotoptypen westlich der Boelckestraße und südlich des Steilhanges. Aufgrund des Mosaiks unterschiedlicher Biotope kommt den Flächen in Verbindung mit den umliegenden Lebensbereichen eine Bedeutung u.a. für Brut-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten zu.

Einzelne nach § 23 Hessisches Naturschutzgesetz geschützte Flächen liegen als Streuobstflächen und als Ruderalfluren innerhalb des Geltungsbereiches.

Für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung sind die nördlich gelegenen Flächen des Naturdenkmals in Verbindung mit den im Norden folgenden Kalkäckern und dem linearen Gehölzband entlang der Bahnlinie.

Lineare und als Trittsteine ausgebildete Gehölze, Baumgruppen und Streuobstbestände sind in der Verbindung zu den südlich folgenden Flächen des Berstädter Grabenwegs, sowie der östlich der Boelckestraße und westlich der Anna-Birle-Straße folgenden Gartenflächen zu betrachten. In diesem Zusammenhang ist der Aufwertung des Ochsenbrunnenbaches besondere Bedeutung beizumessen (siehe auch "Grünräume und Ökologie" und "Ausgleichsmaßnahmen", Punkt VII.4. und 5. der Begründung).

2.4 Landschaftsbild

In der Ebene des Main-Taunus-Vorlandes gelegen übernehmen lediglich die eingestreuten Biotope, sowie insbesondere der gehölzbestandene Steilhang im Norden eine landschaftsstrukturierende Funktion. Die naturräumlichen Zusammenhänge sind jedoch

durch die Bundesautobahn A 671 und die Eisenbahntrasse sowie durch die vorhandene Bebauung stark zerschnitten. Für die Fernwirkung ist die Plangebietsfläche von Bedeutung, da sie Blickbezüge nach Süden bis hin zur Rheinaue, nach Mainz-Kastel und Mainz mit dem unverkennbaren städtischen Orientierungspunkt des Domes ergeben.

Der Ochsenbrunnenbach ist kaum wahrnehmbar und ästhetisch degradiert. Die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft sind nicht formuliert. Größere Einbauten, wie Masten und Großmärkte, mindern den Landschaftsbildwert. Maßstabsbildende Strukturen sind lediglich als Einzelgehölze und Gehölzgruppen vorhanden.

2.5 Freizeit und Erholung

Derzeit dienen Teile des Geltungsbereichs als Erholungsraum für den Fuß- und Radverkehr und für eine Freizeitnutzung in Form von Gärten. Aufgrund der räumlichen Lage zwischen den rheinnahen Erholungsflächen im Süden sowie der nördlich anschließenden Einrichtungen (Tierpark, Wäldchen am Fort Biehler) ist das Plangebiet grundsätzlich für eine Freizeitnutzung und Feierabenderholung geeignet.

(Hinweis: "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag"; Landschaftarchitektur + Ökologie / Darmstadt; April 2000.)

VII. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

1. Ansatz und Zielsetzung der Planung

1.1 Ausgangslage

Mit der vorliegenden städtebaulichen Neukonzeption wird die bauliche Nutzung des Plangebietes an die aktuelle Flächennachfrage, das gewandelte Anforderungsprofil für zukunftstaugliche Gewerbeflächen sowie an die klimatologischen und verkehrlichen Erfordernisse angepaßt.

Vor allem die erhöhten Anforderungen an die Qualität des städtebaulichen Umfelds bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen werden zu einem zentralen, entwurfsbestimmenden Planungsaspekt. Da überdies die Produktionsabläufe und Dienstleistungen zunehmend flexibel gestaltet werden, müssen städtebauliche Rahmenbedingungen bereitgestellt werden, die diese Flexibilität zulassen und sie in ein attraktives Umfeld einbetten. Über die Nähe zum Kunden, "bezahlbare" Standortkosten und eine gute Erreichbarkeit hinaus, erweisen sich die weichen Standortfaktoren einer hohen Gestaltqualität im städtebaulichen Umfeld, die Einbindung in das Landschafts- und Siedlungsgefüge und nicht zuletzt Umweltschutzaspekte heute – nicht nur für den wachsenden Sektor dienstleistungsorientierter Betriebe – als wichtige Standortkriterien für Gewerbetreibende. Der "Imagewert" des Standortes und damit die Adresse treten zunehmend als bedeutsamer betriebswirtschaftlicher Faktor zu Tage.

Neben Gestaltqualität und Flexibilität zielt die städtebauliche Neuordnung insbesondere darauf, eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerbearten zu ermöglichen, um so der

aktuellen Nachfragesituation zu entsprechen und zur langfristigen Stabilität des Gewerbegebietes beizutragen. So wird bei der Neuorganisation eine breite Palette von Betriebs- und Grundstücksgrößen bereitgestellt und die unterschiedlichen lokalen Standortqualitäten herausgearbeitet.

Dabei werden sowohl die Flächennachfragen von "klassischen", gewerblichen Nutzungen und von Handwerksbetrieben berücksichtigt, als auch Flächen mit Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe oder ansiedlungswillige Unternehmen vorgesehen. Vor allem aber sollen attraktive Standorte für das wachsende Segment des "höherwertigen" Gewerbes wie Telekommunikation, Informationstechnologien, Medien, Biotechnologie und Elektronik bereitgestellt werden.

1.2 Städtebauliche Oberziele

Die stadträumliche Konzeption der Neuordnung zielt auf die Umsetzung von drei übergeordneten Anforderungen:

1. Bereitstellung von hoher Flexibilität in Bezug auf die Verortung unterschiedlicher Gewerbenutzungen sowie deren konkrete bauliche Ausformung.
2. Bereitstellung von Einzelstandorten mit hoher Umfeld-/Gestaltqualität ("Adressenbildung").
3. Ausformung eines signifikanten, nach innen wie außen Identität stiftenden Gewerbebestands im Kontext mit der suburbanen Gemengelage in der Region Rhein-Main bzw. im Verdichtungsbereich Wiesbaden-Mainz.

1.3 Stadträumliches Basiskonzept

Basis der stadträumlichen Konzeption ist ein aus dem Plangebietszuschnitt abgeleitetes, den funktionalen Anforderungen (Effizienz, Wirtschaftlichkeit, Rationalität) angemessenes und durch das Kastelmotiv ("Mainz-Kastel") inspiriertes orthogonales Grundgerüst. Die grundlegenden, formalen Elemente des Siedlungsmusters "Kastel" (orthogonales Organisationsmuster und klare Ordnung im Innern sowie eine deutliche Begrenzung nach außen) bilden die strukturelle Basis von Organisation und Gestaltgebung des geplanten Gewerbegebietes. Die Ausrichtung orientiert sich am Bestand des Gewerbegebietes "Petersweg-West", bzw. der Anna-Birle-Straße.

Kern des neuen Gebietes ist ein ebenso einfach wie streng organisierter, annähernd quadratischer Bereich, unterteilt in mehrere gleichgroße Baufelder, besetzbar mit differenzierten Gewerbenutzungen. Die drei neuen Gebietsränder im Norden, Osten und Süden werden von der bestehenden äußeren Erschließung zurückgesetzt und differenziert ausformuliert: Im Norden wird ein vermittelnder Übergang zu dem existierenden Gehölzband entlang der Bahntrasse und der Autobahn gesucht. Im Osten wird eine städtebaulich wirksame, baulich-räumliche Leitkante mit vorgelagerten Grünflächen ausgebildet. Die Leitkante markiert und dokumentiert als deutlicher Akzent den östlichen Rand des Gebietes gegenüber der offenen Feldflur; sie begleitet die Zufahrt von der Autobahn und formuliert die zentrale Eingangssituation zum Gebiet, insbesondere durch eine mit höheren Gebäuden formulierte Torsituation am Kreuzungsbereich Boelckestraße / "Erschließungsboulevard" (Planstraße A). Im Süden wird der Rand transparent ausgebildet. Durch repräsentative Standorte für "Solitäre im grünen Bett" werden Ein- wie Ausblicke zu den innen-, bzw. außenliegenden Freiräumen ermöglicht.

Die von Kernbaufeldern und Randzonen gebildete Basisstruktur wird durch zwei übergeordnete, lineare Strukturelemente überlagert. In Nord-Süd-Richtung wird durch Ausparung von Baufeldern ein großzügiger, innenliegender Freiraum geschaffen, der sich über die nördliche wie südliche Randzone erstreckt. Über seine wichtige klimatische Funktion hinaus wird der Grünraum zum "Grünen Forum", zum zentralen gestaltbestimmenden und identitätsstiftenden Element des neuen Gewerbegebiets. In Ost-West-Richtung – an die Peter-Sander-Straße anknüpfend – dominiert der "Erschließungsboulevard"; funktional begründet als zentrales Erschließungsrückgrat für das neue wie auch das bereits bestehende Gewerbegebiet "Petersweg-West".

Im Kreuzungspunkt beider übergeordneter Elemente wird ein weiterer zentraler Konzeptbaustein verortet: die Ausformung einer Gebietsmitte durch Konzentration von privaten Infrastruktureinrichtungen mit Gastronomie, Läden und Diensten, als zentraler Treff-, Kommunikations- und Knotenpunkt des Gewerbegebietes.

Mit der modularen Ordnung als strukturelle Basis wird dem neuen Gewerbebereich eine robuste, tragfähige Struktur unterlegt. Über die von Erschließungsgerüst und linearen Grünelementen getragene Grundordnung hinaus sichern sparsame, aber gezielte Festlegungen zur baulichen Ausformung der Gebietsränder und der Straßenräume, zur Lage und Ausgestaltung der internen Grünräume, zum Maß der Durchgrünung, zur Differenzierung der gewerblichen Nutzungsspektren nach Attraktivitätsbedarfen und die Vorgabe eines elementaren Material-, bzw. Farbkanons zur Baugestaltung die Einheitlichkeit und Qualität des Gebietes. Die Flexibilität sowohl bei der Parzellierung und Nutzungszuweisung der Module/Baufelder wie auch bei der konkreten baulichen Ausformung der Grundstücke bleibt weitgehend unangetastet. Den künftigen Nutzern kann somit ein Maximum an Flexibilität und individueller Ausformung eingeräumt werden, ohne die stadträumlich-gestalterisch Einheit und deren grundlegende städtebauliche Gestaltqualität in Frage zu stellen.

(siehe: ANLAGE 1: "Gestaltplan" M 1:5.000 vom März 2000)

2. Nutzungsverteilung

Der Zielsetzung entsprechend, unterschiedliche Standorte für unterschiedliche Gewerbearten vorzusehen, ist die prinzipielle Flexibilität der Module zu Gunsten einer Zonierung modifiziert worden. Die Zonierung richtet sich nach dem Attraktivitätsbedarf der einzelnen Gewerbe bzw. den unterschiedlichen lokalen Standortqualitäten.

Folgende Gliederung ist vorgesehen:

a) großflächiges / produzierendes Gewerbe – Baufelder GE 1:

In der nördlichen Randzone entlang der Bahnlinie / Autobahn – freie Organisation von Nutzflächen und Baulichkeiten auf dem Grundstück; Eingrünungen entlang der Bahn und dem "Grünen Forum".

b) Produzierendes Gewerbe, sowie Handwerksbetriebe – Baufelder GE 2:

In den drei Baufeldern nördlich des zentralen "Erschließungsboulevards", sowie in den drei Baufeldern östlich der Anna-Birle-Straße – freie Organisation von Nutz-

flächen und Baulichkeiten auf dem Grundstück; am "Erschließungsboulevard" Anordnung der Gebäude in Baufluchtlinie und Festsetzung von Anpflanzflächen sowie Ausschluss von offenen Lagerflächen.

- c) Dienstleistung und Service / "höherwertiges" Gewerbe – Baufelder GE 3 und GE 4:
In den sechs Baufeldern des "Kernbereichs" östlich und westlich des Grünen-Forums sowie in der südlichen Randzone entlang des Otto-Suhr-Rings – freie Organisation von Nutzflächen und Baulichkeiten auf dem Grundstück, zurücksetzen der Gebäude von den umgebenden öffentlichen (Straßen-) Räumen; Ausbildung einer umlaufenden "Grünen Einbettung" und einer starken Durchgrünung.
- d) Geschossbebauung für Büro, Verwaltung und Forschung – Baufelder GE 5a und b:
In einem verdichtetem Bebauungsband in der östlichen Randzone entlang der Boelckestraße – dichte Geschößbebauung und weitgehend geschlossene Leitkante mit der Ausbildung von baulichen Hochpunkten im Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet und an den Eckpunkten; großzügige grüne Vorzone entlang der Boelckestraße.
- e) Private Infrastruktureinrichtungen – Baufelder GE 6:
In den zwei kleineren, separaten Baufeldern im Kreuzungsbereich von "Erschließungsboulevard" und "Grünem Forum" – weniger dichte und niedrige, dem umgebenden Grünraum des "Grünen Forums" angepasste bzw. darin gebettete Bebauung.

3. Verkehr und Erschließung

3.1 Äußere Erschließung / Verkehrskonzeption

Das Plangebiet ist durch seine Lage im Verdichtungsraum Rhein-Main bzw. Wiesbaden-Mainz in ein engmaschiges Straßennetz eingebunden und grundsätzlich sehr gut erschlossen:

So liegt die BAB 671 mit der Anschlußstelle Mainz-Kastel direkt am Plangebiet und gewährleistet eine leistungsfähige Verbindung nach Wiesbaden und in die Region; die Boelckestraße (B 455) verbindet das Plangebiet mit Mainz-Kastel und Mainz und dient als Autobahnzubringer zur BAB 671 und zur BAB 66 bzw. als Verbindung nach Erbenheim; der Otto-Suhr-Ring ist eine weitere direkte Zufahrtsmöglichkeit nach Wiesbaden oder nach Rüsselsheim.

Die gegenwärtig in Hauptverkehrszeiten bereits sichtbaren Erschließungsprobleme resultieren demnach allein aus der begrenzten Aufnahmekapazität von Boelckestraße und Otto-Suhr-Ring. Durch das Büro PTV / Karlsruhe wurden daher verschiedene Varianten untersucht, wie das vorhandene und das durch die Neuplanung zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen werden im Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine zweistufige Ausbaulösung geschaffen:

So wird in einer ersten Stufe das geplante Gewerbegebiet "Petersweg-Ost" – wie auch das bereits bestehend Gewerbegebiet "Petersweg-West" – direkt an die Boelckestraße angeschlossen (über die Planstraße A / "Erschließungsboulevard"), um die Knoten Anna-Birle-Straße / Otto-Suhr-Ring und Otto-Suhr-Ring / Boelckestraße zu entlasten. Zudem

wird die Boelckestraße auf vier Fahrspuren erweitert und die Leistungsfähigkeit des Knotens Otto-Suhr-Ring / Boelckestraße durch weitere Abbiegespuren vergrößert.

Mit der Realisierung der im Verkehrsgutachten als Planfall 1 bezeichneten Maßnahmen–vierstreifiger Ausbau der Boelckestraße – ist die Funktionsfähigkeit der äußeren Erschließung nachgewiesen, wenn auch dann auf geringerer Verkehrsqualitätsstufe. Zur Entlastung des Straßennetzes und zur Qualitätsverbesserung setzt der Bebauungsplan daher für eine zweite Realisierungsstufe eine richtungsbezogene Anbindung an die BAB A 671 fest, um über die Anna-Birle-Straße direkt nach Wiesbaden zu gelangen.

Für diese Autobahnzufahrt ist im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung noch eine Objektplanung (RE-Entwurf) erforderlich, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Landes. Außerdem ist wie unter Hinweise III, Ziffer 12 aufgeführt, für die Anlage von neuen Anschlußstellen auf Bundesautobahnen die Zustimmung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) zwingend erforderlich.“

Der bereits gebaute Teil Anna-Birle-Straße (westlicher Gehweg und Fahrspuren) kann unverändert bestehen bleiben; die Fahrbahnbreite ist mit 10,5 Metern ausreichend dimensioniert, um auch den Verkehr zur neuen BAB-Auffahrt aufnehmen zu können. Auch der Otto-Suhr-Ring kann in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Ein Ausbau ist nicht notwendig, da einerseits der Knoten Otto-Suhr-Ring / Boelckestraße durch den Ausbau der Boelckestraße leistungsfähiger gestaltet wird und andererseits durch die neue Planstraße A eine deutliche Entlastung vom Gewerbeverkehr zu erwarten ist.

(Hinweis: "Verkehrserzeugung und Planfälle der äußeren Erschließung"; Planung Transport Verkehr AG / Karlsruhe; August 1999.

Die Forderungen der UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung) vom 14.04.1999 in diesem Bereich weitergehende Untersuchungen anzustellen, wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens erfüllt.)

3.2 Ausbau Boelckestraße

Für die gesicherte Erschließung des Gewerbegebietes, wie auch für den Verkehrsfluß nach Mainz-Kastel und Mainz, ist der Ausbau der Boelckestraße unabdingbar. Nur über die Boelckestraße läßt sich die Verbindung zwischen dem vollwertigen BAB 671-Anschluss, bzw. der Region und dem Gewerbegebiet bzw. Mainz-Kastel mit einfachen Mitteln sichern.

Im Vorfeld der Planung wurde die verkehrliche Situation, die durch das neue Gewerbegebiet entsteht, durch ein Verkehrsgutachten eingehend untersucht. Das Gutachten von PTV sieht im bestehenden Straßennetz keine Kapazitätsreserven mehr und kommt zu dem Schluß, dass sich "ohne einen Ausbau des Straßennetzes die zusätzlichen Verkehrsströme nicht abwickeln lassen". Von den verschiedenen, durchgespielten Planfällen wurde die Empfehlung des Gutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. "Äußere Erschließung/Verkehrskonzeption", Punkt VII.3.1 der Begründung). Sie sieht als wesentlichen Baustein den Ausbau der Boelckestraße von zwei auf vier Fahrspuren vor.

Auch durch den landschaftsplanerischen Fachbeitrag und das Klimagutachten wurden hinsichtlich der Boelckestraße keine anderen Empfehlungen ausgesprochen. Das Klimagutachten von Dr.Seitz-Ökoplana sieht in der Boelckestraße sogar eine "bodennahe Leitbahn" für den nächtlichen Luftaustausch und es empfiehlt weitere Bereiche entlang der Boelckestraße (20 Meter) und am Knoten Otto-Suhr-Ring / Boelckestraße (40 Meter) von Bebauung freizuhalten. (Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan mit 70 bis 140 Metern bzw. 160 Metern auch großzügig berücksichtigt).

Die vorgenommene lärmtechnische Untersuchung für den Ausbau der Boelckestraße ergibt – durch die Verlagerung der Fahrspuren nach Westen und die Einfügung eines Pflanzstreifens – für die Bestandsgebäude östlich der Boelckestraße (außerhalb des Geltungsbereichs) trotz höheren Verkehrsaufkommens eine geringere (südlicher Teil) oder eine gleichbleibende (nördlicher Teil) Lärmbelastungen. Die teilweise deutlich höheren Lärmbelastungen für die Bestandsgebäude westlich der Boelckestraße (im Geltungsbereich) können akzeptiert werden, da eine – zumindest mittelfristige – Verlagerung dieser Gebäude mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen soll und bei den vorgesehenen, neuen Bürobauten von vornherein geeignete Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden können.

Städtebaulich ist durch die Einfügung beidseitig baumbeständiger Pflanzstreifen eine gestalterische Aufwertung und durch die durchgehenden Fuß- und Radwege eine verbesserte Wegevernetzung für die Wohnbevölkerung zu erwarten.

Planungsrechtlich betrachtet handelt es sich bei dem Ausbau der Boelckestraße um eine Reduzierung der Verkehrsfläche. Im derzeit gültigen Bebauungsplan "Wiesbadener Straße – Petersweg" von 1974 ist bereits ein vierspuriger Ausbau mit einem Regelquerschnitt von ca. 30 Metern (gegenüber 24 Metern in der Neuplanung) und einem raumgreifenden Knoten (Gesamtbreite der Verkehrsfläche ca. 110 Meter) am Otto-Suhr-Ring im Zuge der damaligen zweiten Rheinbrückenplanung vorgesehen.

Trotz dieses Umstandes und der festgesetzten Eingriffsminimierungsmaßnahmen wird für den südlichen Abschnitt der Boelckestraße ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt (da die eigentliche Boelckestraße in der Planung von 1974 im Süden zweispurig bleibt, der neue raumgreifende Knoten am Otto-Suhr-Ring ist nach Westen verschoben / vgl. "Ausgleichsmaßnahmen", Punkt VII.5. der Begründung). Der Ausgleich wird im Zuge der naturnahen Verlegung des Ochsenbrunnenbaches in der Grünfläche GFL 5 erbracht.

(Hinweis 1: "Verkehrserzeugung und Planfälle der äußeren Erschließung"; Planung Transport Verkehr AG / Karlsruhe; August 1999.

Hinweis 2: "Schalltechnisches Gutachten Boelckestraße"; Stadt.Quartier / Wiesbaden; März 2000.

Hinweis 3: "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag"; Landschaftarchitektur + Ökologie / Darmstadt; April 2000.)

3.3 ÖPNV / Stadtbahn

Vorgesehen und zukunftsweisend – derzeit aber noch in der Planungsphase – ist der Neubau einer Stadtbahntrasse vom Hauptbahnhof Wiesbaden nach Mainz-Kastel (und ggf. auch nach Mainz) durch die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE). Die Stadtbahn soll in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden werden und stellt damit eine wichtige Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes dar.

Die Trasse soll über die Peter-Sander-Straße das Planungsgebiet erreichen und von dort über den zentralen "Erschließungsboulevard" (Planstraße A) und durch das "Grüne Forum" (Grünflächen GFL 3) geführt werden. Ein Haltepunkt ist im Kreuzungsbereich des "Erschließungsboulevards" mit dem "Grünen Forum" vorgesehen.

Sollte sich der Bau der Stadtbahntrasse verzögern, ist die Einrichtung einer Buslinie geplant.

3.4 Innere Erschließung / Planstraßen A bis E

Die innere Erschließung ist einfach und effizient gestaltet: vom zentralen "Erschließungsboulevard" zweigen Anliegerstraßen ab, die zu Ringen geschlossen sind.

Dabei treten die Straßenräume – über ihre Erschließungsfunktion hinaus – immer auch als wichtige Träger der Gestaltqualität in Erscheinung, da die Wahrnehmung des Gesamtgebietes maßgeblich durch die Ausformung der öffentlichen Räume mitbestimmt wird. So verfolgt die städtebauliche Konzeption die Absicht, die hierarchische Abstufung der einzelnen Erschließungselemente in deren Gestaltung erfahrbar werden zu lassen.

Der durch vier Baumreihen prägnant ausgeformte "Erschließungsboulevard" (Planstraße A), der die Peter-Sander-Straße direkt mit der Boelckestraße verbindet, bildet das zentrale Rückgrat der Erschließungsstruktur.

Im Rhythmus der Modulordnung zweigen vom Boulevard nord-süd-gerichtete "Anliegerstraßen" (Planstraßen B bis E) ab; über diese "Anliegerstraßen" werden die einzelnen Module bzw. Grundstücke erschlossen. Die "Anliegerstraßen" sind mit durchlaufenden Baumreihen – in separaten Grünstreifen – bestanden.

Die "Anliegerstraßen" (Planstraßen B bis E) sind im Norden wie im Süden zu Ringen verbunden (Planstraße C und D); sie ermöglichen eine Querverbindung sowie die flexible Erschließung der Randzonen (Baufelder GE 1 und GE 4). Die Baumreihen treten zurück und ermöglichen die Anordnung von LKW-Stellplätzen.

Modifiziert wird dieses System nur an zwei Stellen: in den südlichen Querverbindungen der Planstraßen C und D wurde entlang der Baufelder GE 4 auf die durchlaufene Baumreihe mit Grünstreifen zur Stärkung des "grünen" Südrandes (GRZ 0,4) nicht verzichtet und in der Planstraße E sind zur Stärkung der Büronutzung (Baufelder GE 5) doppelte Baumreihen angeordnet.

(siehe: ANLAGE 2: "Straßenquerschnitte" M 1:500)

3.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird generell auf den privaten Grundstücken untergebracht. Die konkrete Anordnung und Ausbildung bleibt den Bauherren, bzw. der Betriebsorganisation überlassen.

Öffentliche Stellplätze für Besucher werden in allen Erschließungsstraßen angeboten. Die öffentlichen Stellplätze sind – bis auf benötigte Unterbrechungen für Grundstückszufahrten – in separaten Stellplatzstreifen für Längsparker (in der Planstraße E auch als Senkrechtparker) angeordnet. In den ost-west-gerichteten Straßenräumen der Planstraße C und D und in der Anna-Birle-Straße werden zudem öffentliche LKW-Stellplätze vorgesehen.

(siehe: ANLAGE 2: "Straßenquerschnitte" M 1:500)

3.6 Fuß- und Radwege

Generell zeichnet sich das Gewerbegebiet durch eine große Durchlässigkeit und – gerade für Fuß- und Radfahrer – eine hohe Aufenthaltsqualität aus. Sie kommt den Besuchern, den dort Beschäftigten, sowie der ansässigen Wohnbevölkerung zugute.

Die Fußwege sind in aller Regel separat von den Fahrspuren geführt. Innerhalb des Kernbereichs (Baufelder GE 2 und GE 3) sind ost-west-gerichtete "Grüne Wege" (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) eingefügt, die eine attraktive, fußläufige Verbindung zum "Grünen Forum" (Grünfläche GFL 3) ermöglichen.

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Mainz-Kastel und dem Hessler-Hof, bzw. dem Petersberg bleibt – geringfügig verschoben – erhalten. Sie soll künftig über das "Grüne Forum" (Grünfläche GFL 3) und den "Erschließungsboulevard" (Planstraße A) – auf dem durchgängig Radwege in beiden Richtungen vorgesehen werden – geführt werden. Die genaue Lage und Gestaltung bleibt einer späteren Ausführungsplanung vorbehalten.

4. Grünräume und Ökologie

Neben den modulbegleitenden, linearen Grünelementen entlang der Erschließungsräume sind die konzipierten großflächigen, innen- und außenliegenden Freiräume, überwiegend festgesetzt als Öffentliche Grünflächen, wesentliche Struktur-, Gestalt- und damit Identitätselemente des neuen Gewerbegebietes.

Neben diesen städtebaulichen Funktionen, wie Gliederung und Strukturierung des Baugebietes, dienen die öffentlichen Grünflächen im wesentlichen auch der Minimierung der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bedarf, Größenordnung und Verteilung ergeben sich ausschließlich aus den Anforderungen an die Planung für das neue Baugebiet selbst, wie u.a. durch die im Klimagutachten formulierten Forderungen. Daher sind die öffentlichen Grünflächen eine der Grundvoraussetzungen für eine Bebaubarkeit des Gebietes.

Die äußeren Grünbereiche zwischen den Baufeldern und den Verkehrsträgern im Norden, Osten und Süden bilden einen grünen Rahmen, in dem die Struktur des neuen Baugebietes Kontur gewinnt und leisten die Vermittlung des neuen Gewerbebestandes in die umgebende Landschaft. Darüber hinaus werden Pufferzonen gegenüber dem stark befahrenen Otto-Suhr-Ring und der Boelckestraße gebildet.

Das "Grüne Forum" im Inneren des Gewerbegebiets bildet einen großzügigen, attraktiven Orientierungspunkt. Das Forum formuliert die gemeinsame "Adresse", ist Ort zur Mittagsrast, Raum zum kreativen Nachdenken und zum Gespräch. Der großzügige der gewerblichen Nutzung entzogene Raum kann sich im Rahmen gewandelter Arbeits- und Produktionsanforderungen zunehmend als wichtige Produktionsfläche entpuppen: als Denk-, Entscheidungs- und Gesprächsraum. Verbunden durch ein entsprechendes Fuß- und Radwegenetz, sind die öffentlichen Grünflächen auch geeignet Spiel- und Freiflächen für Jugendliche anzubieten.

Die Gestaltung des "Grünen Forums" soll der im Umfeld zu erwartenden baulichen Vielfalt eine große Klarheit, Einfachheit und Transparenz entgegensetzen. Ferner sollen die vorhandenen Wege und Grünelemente im Sinne einer Spurensicherung und Geschichtskontinuität, wie im Sinne einer möglichst weitgehenden Erhaltung der nach § 23 HENatG schützenswerten Flächen mit in die Gestaltung einbezogen werden. Im Kontext mit der – bereits aus Repräsentationsinteressen zu erwartenden – Durchgrünung der umliegenden Unternehmen entsteht ein starker, das Gesamtgebiet charakterisierender und ökologisch wie klimatisch wertvoller Grünraum.

Die grünräumliche Qualität des Gewerbegebietes wird auch durch die Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume gestützt. So werden fast durchgängig entlang der öffentlichen Straßen beidseitig in einem 2,5 Meter breitem Pflanzstreifen Straßenbäume gepflanzt (vgl. "Innere Erschließung / Planstraßen A bis E", Punkt VII. 3.4 der Begründung).

Neben den gestalterischen Überlegungen waren bei der Konzeption der Grünräume die Belange von Natur und Landschaft sowie Klima ein wesentlicher Entwurfsaspekt. Die klimatischen Funktionen der Kaltluftentstehung und des Luftaustausches sind durch das "Grüne Forum" als breiter grüner Freiraum in Nord-Süd-Richtung (die sich kleinräumig in die umliegenden ost-west-gerichteten Straßen sowie in die "Grünen Wege" fortsetzen können) gewährleistet. So wird auch eine weitgehende ökologische Vernetzung und Einbindung sichergestellt und die vorhandenen schützenswerten Landschaftsteile am nördlichen Band erhalten und weiterentwickelt.

Durch die grünen Plangebietsränder als Übergang zu den Landschaftsräumen im Norden, Süden und Osten, durch den, für Ein- und Ausblicke durchlässigen, locker bebauten südlichen Rand des Gebietes, durch die Ausgestaltung des "Grünen Forums" und durch die Fuß- und Radwegführung kann dem Gebiet auch ein Freizeit- und Erholungswert zugesprochen werden.

Das "Grüne Forum" bietet zudem Raum, in dem das Niederschlagswasser der meisten Baufelder (bei Realisierung eines oberflächennahen Entwässerungskonzepts) ebenso abgeleitet und versickert werden kann, wie in den außenliegenden Grünräumen entlang der Boelckestraße und dem Otto-Suhr-Ring.

Der von Osten auf das Planungsgebiet zufließende und derzeit am Ostrand der Boelckestraße teilweise offen, teilweise verrohrt geführte Ochsenbrunnenbach soll im östlichen Freiraumbereich des Gewerbegebiets offengelegt und naturnah gestaltet werden. Er stärkt die Umfeldqualität dieses Bereiches und dient der ökologischen Bereicherung.

Mit dieser Konzeption entspricht der Bebauungsplan weitgehend den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages. Wesentliche Abweichungen ergeben sich nur im Umgang mit den Höhenfestsetzungen, den Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und den Baufeldern GE 5 und GE 6 sowie im Bezug auf die "Grünen Wege":

Auf die generelle Höhenfestsetzung von 11 Metern in den Baufeldern GE 1 bis GE 4 wurde zugunsten eines differenzierten Umgangs mit den maximalen Höhen (zwischen 10 und 12 Metern) und einer Reduzierung der durchschnittlichen Höhe über die Baumassenzahl – je nach Art der vorgesehenen Gewerbenutzung – verzichtet; im Ergebnis sind die Höhenfestsetzungen damit deutlich niedriger als im landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Dem Einschluß von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Berechnung der GRZ in den Baufeldern GE 3 bis GE 5 zugunsten einer höheren GRZ wurde nicht gefolgt, um das Volumen der Baukörper – im Sinne eines verbesserten Klimaschutzes – zu beschränken. In den Baufeldern GE 5 ist die ost-west-gerichtete schmale Grünzäsur nicht berücksichtigt worden, da das Ziel einer klaren "Leitkante" ein wesentlicher und unabdingbarer Konzeptbaustein des städtebaulichen Entwurfes ist. Ebenso wichtig ist die Formulierung einer Gebietsmitte, die das Gewerbegebiet strukturieren soll, und damit die Festsetzung der Baufelder GE 6. Auf die Ausbildung von großzügigen "Grünspangen" anstelle der "Grünen Wege" (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) wurde aus Gründen der Finanzierbarkeit verzichtet.

(Hinweis: "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag"; Landschaftarchitektur + Ökologie / Darmstadt; April 2000.

Die Forderungen der UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung) vom 14.04.1999 in diesem Bereich weitergehende Untersuchungen anzustellen, wurden im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erfüllt.)

5. Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegende Bebauungsplan wurden bereits bei der Konzeption die Belange von Natur und Landschaft sowie des Klimas in großem Umfang berücksichtigt (vgl. "Grünräume und Ökologie", Punkt VII.4. der Begründung). Auch wurden die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagen Minimierungsmaßnahmen weitgehend übernommen bzw. festgesetzt.

Dennoch besteht für drei Bereiche ein Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in Natur und Landschaft:

1. für den Eingriff für die neue Auffahrt auf die BAB 671
2. für die Eingriffe in besonders geschützten Biotope nach § 23 HENatG
3. für die Eingriffe in Flächen, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1974 nicht zulässig waren.

5.1 Eingriffe für die Auffahrt zur BAB 671

Die Eingriffe für die neue Auffahrt auf die BAB 671 (Auffahrtsrampe) lassen sich durch Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig auf den unmittelbar benachbarten Verkehrsflächen (Autobahn) mit Bindung für Anpflanzung und Erhaltung (nach § 9

Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB) erbringen. Die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausgeglichenen Eingriffe sind im Zuge der konkreten Objektplanung auszugleichen.“

5.2 Eingriffe in Biotop nach § 23 HENatG

Nach der Offenlage soll die Befreiung für die besonders geschützten Biotop nach § 23 HENatG, die nicht erhalten werden können, beantragt werden. (Eine Befreiung wurde durch die Obere Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.)

Der Ausgleich für diese Biotop ist flächenhaft durch die festgesetzten Maßnahmen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im "Gehölzrücken" entlang der Eisenbahntrasse in der Grünfläche GFL 1 zu erbringen.

5.3 Eingriffe die nach dem Bebauungsplan von 1974 nicht zulässig waren

Der vorliegende Bebauungsplan liegt – bis auf die Flächen für den neuen BAB-Anschluß – vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1974. Demnach ist der § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, der im Satz 4 vorsieht, dass ein Ausgleich "nicht erforderlich (ist), soweit die Eingriffe bereits ... zulässig waren".

Planungsrechtlich ist die Errichtung eines Gewerbegebietes nach dem Bebauungsplan von 1974 bereits zulässig – mit Ausnahme eines Bereiches westlich der Boelckestraße, für den "landwirtschaftliche Flächen / Erwerbsgartenbau" festgesetzt ist. Für diese Flächen besteht ein Ausgleichserfordernis.

Damit wird folgendermaßen verfahren: die als Ausgleich für den Straßenbau und für die künftige bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücke vorgesehenen Flächen werden mit einer Doppelfestsetzung belegt:

- öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Grünflächen GFL 2 und GFL 5)
- Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (innerhalb der Grünflächen GFL 2 und GFL 5).

Bei der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um diejenige Festsetzung, die den öffentlichen Charakter der Flächen begründet. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist als zusätzliche, reine Handlungsfestsetzung zu verstehen. Den jeweiligen Eingriffen werden als Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB lediglich die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, nicht aber die Festsetzung der reinen Fläche "Grünfläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zugeordnet.

Dieses Vorgehen wurde gewählt, da eine umfassende Zuordnung (von Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahme) zu Lasten der Ausgleichspflichtigen sich im konkreten Falle als unverhältnismäßig erweist. Die Ausgleichspflichtigen hätten im Falle einer umfassenden Zuordnung auch die Grunderwerbskosten zu tragen und diese würden sich im konkreten Fall auf mindestens 220 DM je Quadratmeter belaufen. Dass diese Belastung sich als unverhältnismäßig darstellt, liegt daran, dass ein entsprechender Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nur mit Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 15 DM je Quadratmeter zu veranschlagen wäre. Ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde aber nicht in Erwägung gezogen, da innerhalb des Geltungsbereichs genügend Flächen zur Verfügung stehen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchführbar sind. § 9 Abs. 1a BauGB lässt zu, entweder Flä-

chen oder Maßnahmen zuzuordnen. Vor diesem Hintergrund erscheint unter Berücksichtigung der Belange der betroffenen Eigentümer die Zuordnung alleine der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als gerechtfertigte und angemessene Lösung. (Die Kosten der jeweiligen Maßnahmen können, wenn die Maßnahmen von der Stadt vollzogen werden, über die Kostenerstattungssatzung abgerechnet werden.)

Der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag in Anlehnung an die AAV (Ausgleichsabgabenverordnung) für die Verkehrsflächen ermittelte Ausgleich wird im vollen Umfang in der Grünfläche GFL 5 erbracht. Der für die neue Gewerbebebauung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelte Ausgleichsbedarf wird jedoch reduziert. Entgegen den Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags weist der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine zusätzliche Baufläche GE 6 aus, die Grünfläche GFL 2 entspricht daher nur ca. 40% der Größe der Ausgleichsfläche des landschaftsplanerischen Fachbeitrags.

Dieses Vorgehen ist inhaltlich durch den insgesamt viel geringeren Eingriff, den der neue Bebauungsplan (großzügige Grünflächen und eine geringere Baudichte) gegenüber der Planung von 1974 zulässt, begründet. Die neuen öffentlichen Grünflächen besitzen eine große ökologische Wertigkeit und sind als Teil einer Gesamtbilanz des Ausgleichs zu sehen. Zudem ist bei den Festsetzungen auch auf die praktische Akzeptanz bei den Planungsbetroffenen zu achten: durch die Reduzierung kann verhindert werden, dass die Gewerbetreibenden, die in den Flächen mit Ausgleichserfordernis bauen, sowohl die neuen Grünflächen (nach Beitragssatzung) wie die Ausgleichsmaßnahmen im vollen Umfang zu erbringen haben.

VIII. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zielsetzung der Festsetzungen war es, zum einen Standorte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen für verschiedene Nachfrager bereitzustellen und zum anderen den Gewerbetreibenden ein Höchstmaß an Flexibilität und Baufreiheit einzuräumen, ohne dabei die Qualität des Gesamtgebietes und der einzelnen Standorte zu gefährden.

1.1 Baufelder GE 1

Die Baufelder GE 1, und nur diese, sind als Standorte für Gewerbebetriebe mit großen Flächenbedarfen und/ oder großen Gebäudeabmessungen vorgesehen. Alle anderen nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen – außer Lagerhäusern/-plätzen und Tankstellen – sind daher nicht zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise zielen auf eine für die Betriebe optimierte Entfaltungsoption der baulichen Anlagen. Die im Rahmen des Klimagutachtens empfohlene maximale Gebäudehöhe von 10,0 Metern ist in den Baufeldern GE 1 für die gesamte, durch die Grundflächenzahl eingeräumte Überbauung möglich. Neben bis zu 3-geschossigen "Kopfbauten" für Verwaltung, Büro u.a. sind so auch Hallenbauten größerer Ausdehnung ohne Einschränkung möglich.

Aufgrund der angestrebten Flexibilität wird die Abgrenzung der bebaubaren Flächen möglichst weit gefasst; begrenzt wird sie durch Freihaltung einer 3 Meter tiefen Abstandsfläche zu den Verkehrsflächen, durch die zu den Grünflächen GFL 1 und GFL 2 vorgesehenen Anpflanzflächen, sowie im westlichen Baufeld GE 1 durch Abgrenzung einer aus klimatischen Gründen in Verlängerung der Planstraße B von Bebauung freizuhaltenen Zone .

1.2 Baufelder GE 2

Die Baufelder GE 2 nördlich des zentralen "Erschließungsboulevards" (Planstraße A) und entlang der Anna-Birle-Straße sind für produzierende Gewerbebetriebe mittlerer Größe bis hin zu kleinen Handwerksbetrieben vorgesehen.

Die im Klimagutachten empfohlene maximale Gebäudehöhe von 10,0 Metern ist hier zulässig, um die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Gebäuden für Verwaltung, Büro u.ä. zu ermöglichen. Die Summe der mit der Grundflächenzahl ermöglichten Überbauung wird aber durch die festgesetzte Baumassenzahl beschränkt, so dass bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche nur eine durchschnittliche Höhe von 8 Meter erreicht werden kann. Für die vorgesehenen Gewerbenutzungen sind damit ausreichend große Hallenbauwerke möglich. Durch die festgesetzte offene Bauweise wird die Größe der baulichen Anlagen beschränkt, um im Wahrnehmungsumfeld der beiden Haupterschließungsstraßen "Erschließungsboulevard" (Planstraße A) sowie Anna-Birle-Straße keine maßstabssprengende Gebäudeausformung zuzulassen.

Vor dem gleichen Hintergrund wird die Nutzung der Grundstücke mit großräumigen bzw. eigenständig/ausschließlich betriebenen Lagerflächen untersagt. (Lagerstätten/-plätze auf dem Grundstücken sind nur zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit dem dort angesiedelten Betrieb stehen.) Gänzlich ausgeschlossen werden offene Lagerflächen entlang des zentralen "Erschließungsboulevards" (Planstraße A) und der Anna-Birle-Straße, um die angestrebte Gestaltqualität der öffentlichen Räume nicht durch eine unbefriedigende Erscheinung der privaten Grundstücksflächen zu beeinträchtigen. Demselben Zweck dient die Festsetzung einer Baulinie entlang des "Erschließungsboulevards" (Planstraße A).

Während in allen anderen Baufeldern Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sind in den Baufeldern GE 2 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, um einem Nachfragepotential im neuen Siedlungsgebiet grundsätzlich nachzukommen und da hier die geringsten Konflikte zu erwarten sind; zudem ist mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine Beschränkung auf Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen beabsichtigt.

Die Abgrenzung der bebaubaren Flächen ist möglich weit gefasst; begrenzt werden sie durch die Freihaltung einer 3 Meter tiefen Abstandsfläche zu den umgebenden Erschließungsstraßen sowie durch die Anpflanzflächen in den Randzonen zum "Erschließungsboulevard" (Planstraße A) und entlang der "Grünen Wege" (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

1.3 Baufelder GE 3

Die Baufelder GE 3 sind als Standorte für "höherwertige Gewerbebetriebe" vorgesehen (z.B. Dienstleistungs- und Servicebetriebe aus den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie oder Biotechnologie).

Die hier getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung zielen darauf, die hohe atmosphärische und gestalterische Qualität des benachbarten "Grünen Forums" in die Baufelder hinein zu verlängern und eine erhöhte Qualität des baulichen Umfelds herzustellen. So wird die zulässige GRZ auf 0,5 beschränkt, um eine weniger dichte Bebauung bzw. in Verbindung mit den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen (mindestens 30% Begrünung) einen erhöhten Grünflächenanteil zu erreichen. Die durchschnittliche Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der Baummassenzahl so beschränkt, daß bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche nur eine durchschnittliche Höhe von 8,0 Meter erreicht werden kann; die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12 Meter, um punktuell die Errichtung von Geschossbauten mit bis zu vier Ebenen zu ermöglichen.

Durch die festgesetzte "offene Bauweise" wird die Größe von baulichen Anlagen beschränkt, um im Wahrnehmungsumfeld des "Grünen Forums" die Umsetzung von maßstabssprengenden Gebäudeausformungen zu unterbinden.

Zur Erhöhung der Umfeldqualität werden auch die Anforderungen an die Art der Nutzung erhöht: so sind hier ausschließlich "nicht wesentlich störende" Gewerbebetriebe (wie in MI-Gebieten) zulässig.

Die Größe der überbaubaren Flächen für alle Baufelder wird durch umlaufende Anpflanzflächen geringfügig beschränkt. Die Anpflanzflächen zielen sowohl auf die Sicherung einer attraktiven Einbettung (Repräsentation) der hier anzusiedelnden Betriebe, wie auch auf eine Stärkung der Gestaltqualität in den angrenzenden öffentlichen Räumen.

1.4 Baufelder GE 4

Die Baufelder GE 4 sind als Standorte mit hoher Umfeldqualität und Präsentationsabsicht für "höherwertiges Gewerbe" vorgesehen (z.B. Dienstleistungs- und Servicebetriebe aus den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Medien oder Biotechnologie sowie privat und/oder öffentlich getragene Institute aller Art).

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung gleichen denen in den Baufeldern GE 3, das Maß der Nutzung wird auf 0,4 verringert, um eine weitere Auflockerung der Bebauung bzw. in Verbindung mit den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen (mindestens 40% Begrünung), einen erhöhten Grünflächenanteil zu erreichen. Diese Maßnahme zielt sowohl auf eine erhöhte Attraktivität der Einzelstandorte (zum Vorteil der hier vorgesehenen Option zur baulicher Präsentation), als auch auf einen – im Kontext des Gesamtgebietes stehenden – transparenten, vermittelnden Siedlungsrand.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12 Meter festgesetzt, um die Errichtung von Geschossbauten mit bis zu vier Ebenen zu ermöglichen und die Baufelder als Standorte für Gewerbenutzungen mit attraktiv gestaltetem Geschossbauanteilen zu entwickeln. Die durchschnittliche Höhenentwicklung wird durch die angeordnete Baummassenzahl aber so beschränkt, so daß bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche nur eine durchschnittliche Höhe von 8,75 Meter erreicht werden kann.

Die Größe der überbaubaren Flächen werden im Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Süden (GFL 4) und zum "Grünen Forum" (GFL 3) durch Anpflanzflächen geringfügig beschränkt, zudem ist in Verlängerung der Planstraße B – aus klimatischen Gründen – eine von Bebauung freizuhaltende Zone vorgesehen.

1.5 Baufeldern 5a und b

Die Baufelder GE 5 sind als Standorte für Büronutzung vorgesehen (z.B. Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen und Forschungseinrichtungen).

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung zielen auf die Ausbildung einer städtebaulich prägnanten Leitkante entlang der Boelckestraße durch Geschossbauten mit weithin sichtbarer Präsentationsmöglichkeit. Daher sind in den Baufeldern ausschließlich Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude zulässig; alle anderen nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig.

Eine Gebäudehöhe von mindestens 10 Metern (Baufelder GE 5a) und in den Eckbereichen (Baufelder GE 5b) von mindestens 15 Metern wird zwingend festgesetzt; die maximale Gebäudehöhe wird auf 15 Meter (Baufelder GE 5a) bzw. 18 Meter in den Eckbereichen (Baufelder GE 5b) begrenzt. (Durch die Höchstwerte in den Eckbereichen der Baufelder GE 5b soll eine Betonung der städtebaulich signifikanten Situationen möglich werden.)

Die GRZ wird mit 0,5 festgesetzt und auf ein relativ schmales Baufenster (80 Meter) beschränkt, um die städtebaulich angestrebte dichte Bebauung zu erhalten. Zudem wird entlang der Boelckestraße eine Baulinie festgesetzt, was wiederum die Ausbildung der "Leitkante" stärkt. Zusätzlich wird innerhalb eines 30,0 m breiten Bebauungsstreifens die Vorgabe der einheitlichen Gebäudeausrichtung getroffen.

Im Gegenzug ist entlang der Boelckestraße durch Pflanzgebote eine großzügige "grüne Einbettung" vorgesehen.

1.6 Baufelder GE 6

Die Baufelder GE 6 sind als Standorte für Gastronomie, Läden und Dienstleistungen für die im Gebiet Beschäftigten vorgesehen.

Um die angestrebte, spezifische Funktion als zentralen Treff-, Kommunikations- und Knotenpunkt des Gewerbegebietes zu stärken, sind nur hier Schank- und Speisewirtschaften ausdrücklich zulässig, sowie kleine Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche unter 200 Quadratmetern) und Geschäftsgebäude für Läden, Praxisräume und ähnliche Dienstleistungsangebote; alle anderen sonst zulässigen gewerblichen Nutzungen sind hier nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 Metern erlaubt eine zweigeschossige Bebauung mit hohen Geschossen (für Verkaufsräume, Speiseräume, Praxen u.a.), ist aber ebenso wie die zulässige Grundflächenzahl grundsätzlich niedrig gehalten, um eine verträgliche Einfügung in das "Grüne Forum" sicherzustellen.

Die Größe der bebaubaren Flächen wird zugunsten der angestrebten verträglichen Einfügung in das Umfeld des "Grünen Forums" auf 0,4 beschränkt.

Die nichtbebaubaren Randzonen können und sollen der gastronomische oder ähnlichen Freiraumnutzungen dienen.

2. Erschließung, Verkehrsflächen und Stellplätze

Der "Erschließungsboulevard" (Planstraße A) ist die zentrale Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebietes und die direkte Verbindung zum bestehenden Gewerbegebiet "Petersweg West". Um Störungen des Verkehrs zu vermeiden – wie zum Schutz der

Grünflächen GFL 6 – ist vom "Erschließungsboulevards" jegliche Zufahrt auf die privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über "Anliegerstraßen" (Planstraßen B bis E); die Baufelder GE 1 können je nach Grundstücksaufteilung zusätzliche private Erschließungsstraßen erhalten.

Garagenbauten sind im gesamten Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, was bei der großzügigen Bemessung der Flächen problemlos realisierbar ist und aus stadtgestalterischer und klimatischer Sicht geboten ist.

Zudem gelten für offene Stellplätze die folgende Ausschlußbereiche:

- innerhalb der Anpflanzflächen, da diese aus stadtgestalterischen und/oder ökologischen Gründen als grüne Vorbereiche bzw. Übergangsbereiche zur öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche gesichert werden sollen;
- innerhalb eines 30 bzw. 40 Meter breiten Streifens der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baufeldern 5a und b, um dem Ziel der städtebaulichen Leitkante an dieser Stelle gerecht zu werden; als Eingangssituation zum Gewerbegebiet ist hier eine prägnante bauliche Ausbildung der Leitkante gewünscht, ohne größere unbebaute Flächen oder Stellplatzflächen dazwischen;
- in den Baufeldern GE 6 sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, da im Anschluß an das "Grüne Forum" auf den privaten Grundstücksflächen attraktive Freiflächen im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung [Gastronomie, Läden, Dienstleistung] entstehen sollen.

3. Versickerung und Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken und immer über die belebte Bodenzone von mindestens 0,3 Meter Stärke zu versickern. Die Versickerung über die belebte Bodenzone dient dem Grundwasserschutz und führt im Plangebiet - aufgrund des Bodenaufbaus und des Grundwasserstandes - zu einer durchgängigen Muldenversickerung. Die Versickerung ist zu versagen, wenn durch die Art des Gewerbebetriebes eine Gefährdung für das Grundwasser besteht. Die Prüfung einer Genehmigung bzw. Versagung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, etwa weil nicht genügend Flächen für eine Versickerung zur Verfügung stehen, ist das Niederschlagswasser in eine öffentliche Versickerungsanlage einzuleiten. Eine solche Anlage aus Kastenrinne, Gräben und großflächigen Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen ist vorgesehen und städtebaulich gewünscht. Die Prüfung und Genehmigung ist im Zuge der Einleitgenehmigung bei den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) vorzunehmen.

Wird die Versickerung des Niederschlagswassers versagt oder besteht keine öffentliche Versickerungsanlage, so ist das Niederschlagswasser gemeinsam mit dem Schmutzwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Rückhaltung ist notwendig, da der Hauptsammler im Otto-Suhr-Ring nur eine begrenzte Kapazität aufweist. Die Einleitungsmenge wird im Zuge

der Einleitgenehmigung festgelegt (vgl. auch "Entwässerung", Punkt X.2 der Begründung).

In der Grünfläche GFL 5 entlang der Boelkestraße ist eine naturnahe und landschaftsgerechte Wiederherstellung des Ochsenbrunnenbaches als typisches Strukturelement der Kulturlandschaft durchzuführen. Beidseitig des Bachlaufes ist zur Verbesserung seiner ökologischen Funktion ein 10 Meter breiter Uferrandstreifen mit den festgesetzten Bepflanzungen anzulegen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als "Grüne Wege" konzipiert. Sie stellen eine kurze, fußläufige Verbindung zum "Grünen Forum" (Grünfläche GFL 3) dar.

4. Grünflächen, Anpflanzflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen GFL 1 bis GFL 6 dienen vorrangig dem Naturschutz, dem Klimaschutz und der Naherholung. Ihre Ausformung folgt den Zielen einer schlichten, transparenten und naturnahen Gestaltung mittels überwiegend extensiver Wiesenflächen mit Gehölzen und Bäumen.

Die am nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen GFL 1, GFL 2, GFL 4 und GFL 5 fungieren zudem als Landschaftsanbindung an die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Freiflächen und als "grüner Vorraum" der geplanten Bebauung zu den angrenzenden Straßen bzw. der Bahnlinie.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

Die Grünfläche GFL 1 dient – als Gehölzstreifen mit Wiesenanteil – vorrangig dem Naturschutz mit ungestörten Rückzugsräumen für Flora und Fauna. Die Grünfläche GFL 1 ist zudem Ausgleichsfläche bzw. Maßnahmenfläche für Eingriffe in die besonders geschützten Biotope nach § 23 HENatG.

Die Grünfläche GFL 2 dient – als offen gestaltete Wiesenfläche mit Obst- und Kleinbäumen – ebenfalls vorrangig dem Naturschutz. Die Grünfläche GFL 2 ist zudem Ausgleichsfläche für Maßnahmen, die durch die Eingriffe der Gewerbebebauung entstehen und wird den Gewerbegrundstücken, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zuordnungsgrenzen liegen, zugeordnet.

Die Grünflächen GFL 3 ("Grünes Forum") sind als Parkanlage konzipiert, sie dienen – als Wiesenfläche mit Solitärbäumen und Baumgruppen – vorrangig der Naherholung. Sie sind als innerer, grüner Freiraum, als Mitte des Planungsgebiets gedacht und sollen – neben ihren ökologischen und klimatischen Funktionen – eine hohe Aufenthaltsqualität für die dort Arbeitenden wie für die Besucher und die Wohnbevölkerung aufweisen.

Die Grünfläche GFL 4 dient – als extensive Wiesenfläche mit Bäumen und Sträuchern – vorrangig dem Naturschutz und der Vermittlung zu den Grünflächen des Berstädter Grabens.

Die Grünfläche GFL 5 dient – als extensive Wiesenfläche mit Einzelbäumen und einen Gewässerrandstreifen – vorrangig dem Naturschutz und der Renaturierung des Ochsenbrunnenbaches. Die Grünfläche GFL 5 ist zudem Ausgleichsfläche für Maßnahmen, die durch die Eingriffe von Verkehrsanlagen entstehen und wird den Verkehrsanlagen,

die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zuordnungsgrenzen liegen, zugeordnet.

Die Grünfläche GFL 6 dienen vorrangig dem Klimaschutz und der Naturvernetzung und sind als Wiesenfläche mit Baumreihen konzipiert.

Die festgesetzten privaten Begrünungsgebote / Gestaltungsvorschriften dienen der Durchgrünung der Baufelder und damit dem Gesamteindruck des Gebietes wie ökologischen Aspekten (Bodenschutz, Mikroklima, u.ä.).

Die festgesetzten privaten Anpflanzflächen (nach § 9 Abs. 6 Nr. 25a BauGB) / Freiflächen FFL-1 bis FFL-5 in den Baufelder GE 1 bis GE 5 dienen neben der Durchgrünung der Baufelder vorrangig der Stützung der Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen.

Im einzelnen ist vorgesehen:

Die Freiflächen FFL-1 dienen – als Gehölzstreifen mit Wiesenanteil – vorrangig dem Naturschutz. Sie sind Erweiterungen/Vergrößerungen der Grünfläche GFL 1.

Die Freiflächen FFL-2 dienen – als offen gestaltete Wiesenfläche mit Obst- und Kleinbäumen – vorrangig dem Naturschutz. Sie sind Erweiterungen/Vergrößerungen der Grünfläche GFL 2.

Die Freiflächen FFL-3 dienen – als Wiesenflächen mit Solitärbäumen und vereinzelter Baumgruppen – vorrangig der Grüneinbettung der Baufelder. Sie sind ästhetisch-optische Erweiterungen der Grünflächen GFL 3 ("Grünes Forum") bzw. GFL 6.

Die Freiflächen FFL-4 dienen – als extensive Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern – vorrangig dem Naturschutz. Sie sind Erweiterungen/Vergrößerungen der Grünfläche GFL 4.

Die Freiflächen FFL-5 dienen – als extensive Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern – vorrangig dem Naturschutz. Die nördlich liegende Freifläche FFL-5 bildet einen "Grünen Gewerberand", die südlich liegende ist Erweiterung/Vergrößerung der Grünfläche GFL 5.

Das festgesetzte Straßenbegleitgrün in den Verkehrsflächen dient der Aufwertung der Straßenräume, der ökologischen Vernetzung und dem Mikroklima und ist als Wiesenfläche mit Baumreihen auszubilden.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Grüne Wege") dienen neben der fußläufigen Erreichbarkeit des "Grünen Forums" vorrangig der ökologischen und klimatologischen Vernetzung und sind als Wiesenstreifen mit Bäumen gedacht.

(Hinweis: "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag"; Landschaftsarchitektur + Ökologie / Darmstadt; April 2000.)

5. Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen für das Gewerbegebiet zielen insbesondere auf Vorgaben, welche die optische Wirkung von den privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen betreffen. Hier soll durch die Festsetzungen für die Bebauung und die Freiflächen ein qualitativvolles stadtgestalterisches Bild im Übergang zum öffentlichen Raum gesichert werden. Der öffentliche Raum, als gestalt-

bestimmendes Grundgerüst des Baugebietes, soll u.a. wiederum die Standortqualität und das Image des neuen Gewerbereichs sichern.

Aufgrund der großzügig bemessenen Baufenstern verbleiben den Gewerbetreibenden im Inneren der Baufelder ausreichend große Gestaltungsspielräume, sowohl was die Baukörperstellung als auch deren Gestaltung anbelangt.

Um bei aller Vielfalt der Bebauung eine grundlegende Gestaltqualität zu sichern, sind im gesamten Gewerbegebiet nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer und bei der Fassadengestaltung nur helle Farbtöne bzw. Begrünungen zulässig. Die Vorbereiche der Gewerbebauten dürfen zur Gewährleistung und Unterstützung eines großzügigen und attraktiven Raumeindrucks nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 Metern eingezäunt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und der Stellplätze zielen in erster Linie auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden durch einen möglichst hohen Anteil an unversiegelter Grundstücksfreifläche sowie auf eine Verbesserung des Mikroklimas durch die Vorgaben zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche.

6. Klimaschutz

Die klimatischen Belange waren für die Konzeption des Gewerbegebietes von grundlegender Bedeutung. Die Anordnung und Ausbildung der Baufelder, wie die Lage der Grün- und Verkehrsflächen berücksichtigt die klein- und großräumigen klimatischen Erkenntnissen des Gutachtens vom September 1999 mit dem Ziel, dass die gegenwärtig vorherrschende klimaökologische Qualität weitgehend erhalten bleibt.

In Einzelnen empfiehlt das Gutachten von Dr.Seitz-Ökoplana innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes großzügige Ventilationsbahnen auszubilden. Konkret soll ein Abstand von 20 Metern zur Boelckestraße sowie von 40 Metern im Kreuzungsbereich am Otto-Suhr-Ring eingehalten werden; die interne nord-süd-gerichtete Bahn soll eine Mindestbreite von 100 Metern aufweisen.

Im Bebauungsplan wird die Bebauung an der Boelckestraße und am Otto-Suhr-Ring deutlich zwischen ca. 50 bis 120 Meter von den Geltungsbereichsgrenzen zurückgesetzt, die Anna-Birle-Straße erhält durch einen den Bauflächen vorgelagerten Grünstreifen eine strömungsrelevante Breite von 35 Metern, so dass auch "außerhalb" des Geltungsbereiches Kaltluftbahnen entstehen können. Innerhalb des Plangebietes ist eine nord-süd-gerichtete Ventilationsbahn ("Grünes Forum") mit Breiten zwischen 116 Metern bis 169 Metern vorgesehen, in Ost-West-Richtung ("Erschließungsboulevard" und Grünfläche GFL 6) stehen 45 Meter zur Verfügung.

Weiter schlägt das Gutachten vor, die Erschließungsstraßen netzförmig auszubilden und die Bebauung im Verhältnis von 4:1, mindestens jedoch mit Breiten von 20 Metern zu unterbrechen.

Der Bebauungsplan sieht eine raster- oder netzartige Erschließung vor, bzw. eine Ergänzung der Erschließungsstraßen durch Freihaltezonen mit Breiten zwischen minimal 20 Metern und bis zu 31 Metern. Das Richtmaß von 4:1 wurde an die geometrischen

Gegenbenheiten des Plangebietes, wie an die Sinnfälligkeit von Baufeldgrößen angepaßt.

Die Gebäudehöhen sollen nach dem Gutachten auf 10 Meter beschränkt werden, bzw. es können auf 20% der Fläche Überschreitungen erfolgen, wenn dies an anderer Stelle zu entsprechenden Reduzierungen führt. Die Dichte soll auf eine GRZ von 0,4 bis 0,5 beschränkt werden.

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Bauhöhen, die durchschnittlichen Bauhöhen (geregelt durch die Baumassenzahl) und die Baudichten wie folgt begrenzt:

| | | |
|------------------|--|--------------|
| Baufelder GE 1: | max. Höhe 10 Meter / durchschnittl. Höhe 10 Meter / | max. GRZ 0,6 |
| Baufelder GE 2: | max. Höhe 10 Meter / durchschnittl. Höhe 08 Meter / | max. GRZ 0,6 |
| Baufelder GE 3: | max. Höhe 12 Meter / durchschnittl. Höhe 08 Meter / | max. GRZ 0,5 |
| Baufelder GE 4: | max. Höhe 12 Meter / durchschnittl. Höhe 08,75 Meter / | max. GRZ 0,4 |
| Baufelder GE 5a: | max. Höhe 15 Meter / durchschnittl. Höhe 15 Meter / | max. GRZ 0,5 |
| Baufelder GE 5b: | max. Höhe 18 Meter / durchschnittl. Höhe 17 Meter / | max. GRZ 0,5 |
| Baufelder GE 6: | max. Höhe 08 Meter / durchschnittl. Höhe 07,5 Meter / | max. GRZ 0,4 |

Geringfügige Abweichungen gegenüber den Überlegungen des Gutachtens wurden nur getroffen, wenn dies aus stadtgestalterischer Sicht (Höhe der Baufelder GE 5 und Breite von untergeordneten Erschließungsstraßen) unabdingbar oder aus wirtschaftlicher Sicht (Dichte der Baufelder GE 1 und GE 2) unvermeidbar war. Demgegenüber wurden Empfehlungen des Gutachtens auch übertroffen (Breite der Nord-Süd-Zäsur und Abstand zu den vorhandenen Erschließungsstraßen), wenn dies aus konzeptionellen und gestalterischen Gründen geboten schien.

Insgesamt sind die Überlegungen des Gutachtens – bereits in der Konzeptionsphase – in den Bebauungsplan eingeflossen und weitgehend berücksichtigt. Abweichungen erfolgten nur, wo dies im Rahmen einer sachgerechten Planung gerechtfertigt schien oder die praktische Umsetzbarkeit gefährdet war.

(Hinweis: "Klimagutachten"; Dr.Seitz-Ökoplana / Mannheim; September 1999.

Die Forderungen der UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung) vom 14.04.1999 in diesem Bereich weitergehende Untersuchungen anzustellen, wurden im Rahmen einer vertiefenden Klimauntersuchung erfüllt)

7. Lärmschutz

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind vom geplanten Gewerbegebiet keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Mit Lärmimmissionen in das Gebiet hinein ist nur entlang der Boelckstraße zu rechnen.

Entlang der Boelckstraße muß durch die hohe Verkehrsbelastung und durch den vierspurigen Ausbau von einer Überschreitung der Werte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A) am Tage ausgegangen werden. (Die Nachtwerte sind – aufgrund der Büroarbeitszeiten – nicht relevant). Die ermittelten Tagwerte liegen damit zum Teil zwar knapp über 70 dB(A) (nördlicher Büroriegel / Baufelder GE 5), jedoch noch in Bereichen, wie sie für innerstädtische Lagen nicht untypisch sind. Die Werte

lassen sich durch einfache, passive Maßnahmen auch soweit reduzieren, dass die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden kann. Damit kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, die den stadtgestalterischen Absichten massiv entgegenstehen würden, verzichtet werden.

Für den geplanten Büroriegel entlang der Boelkestraße (Baufelder 5a und 5b) sind daher – für alle Fassaden, die der Boelkestraße zugewandt sind – die Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

(Hinweis: "Schalltechnisches Gutachten Boelckestraße"; Stadt.Quartier / Wiesbaden; März 2000.

Die Forderungen der UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung) vom 14.04.1999 in diesem Bereich weitergehende Untersuchungen anzustellen, wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens erfüllt.)

IX. Städtebauliche Kenndaten / Statistik

1. Flächenbilanz zum Geltungsbereich

Nachfolgend wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans beschrieben; darin sind – zur Sicherung der Gebietserschließung sowie zur Beseitigung von überörtlichen Verkehrsdefiziten – großflächige Verkehrsbereiche mit einbezogen.

1.1 Anteile der Flächen im Geltungsbereich

| | | |
|--|--------------|---------|
| Summe Bauflächen: | 535.777,5 qm | 58,4 % |
| Summe Grünflächen (inkl. Baumstreifen und Landwirtschaft): | 231.183,0 qm | 25,2 % |
| Summe Verkehrsflächen (ohne Baumstreifen / inkl. Bahn): (Summe Baumstreifen: 15.068 qm / Summe Bahnflächen: 222 qm) | 151.148,5 qm | 16,4 % |
| ----- | | |
| Summe Geltungsbereich: | 918.109,0 qm | 100,0 % |

1.2 Flächenverteilung der Bauflächen

| | | |
|----------------------------------|--------------|---------|
| Gewerbebaufelder GE 1: | 117.361,5 qm | 21,9 % |
| Gewerbebaufelder GE 2: | 110.034,5 qm | 20,6 % |
| Gewerbebaufelder GE 3: | 112.963,5 qm | 21,1 % |
| Gewerbebaufelder GE 4: | 57.933,5 qm | 10,8 % |
| Gewerbebaufelder GE 5: | 129.274,5 qm | 24,1 % |
| Gewerbebaufelder GE 6: | 8.098,0 qm | 1,5 % |
| (Flächen für Versorgungsanlagen: | 112,0 qm | 0,0 %) |
| ----- | | |
| Summe Bauflächen: | 535.777,5 qm | 100,0 % |

1.3 Flächenanteile der Grünflächen (nach privat und öffentlich)

| | | |
|--|--------------|--------|
| Öffentliche Grünflächen: (davon als Baumstreifen in Verkehrsfläche 15.068,0 qm) | 217.691,0 qm | 94,2 % |
| Private Grünflächen: (inkl. der Flächen für Landwirtschaft 1.681,0 qm) | 13.492,0 qm | 5,8 % |
| ----- | | |

| | | |
|--------------------|--------------|---------|
| Summe Grünflächen: | 231.183,0 qm | 100,0 % |
|--------------------|--------------|---------|

1.4 Flächenanteile der Verkehrsflächen (nach Lage im Plangebiet)

| | | |
|---|--------------|---------|
| "Äußere" Verkehrsflächen: (Bestand und Ergänzung / ohne Baumstreifen in Anna-Birle-Straße) | 87.154,0 qm | 57,7 % |
| "Innere" Verkehrsflächen: (ohne Baumstreifen) | 63.994,5 qm | 42,3 % |
| ----- | | |
| Summe Verkehrsflächen: | 151.148,5 qm | 100,0 % |

2. Flächenbilanz zum "Inneren Plangebiet"

Nachfolgend wird nur der "innere Planungsbereich" des Bebauungsplan beschrieben; darin sind die randständigen, vor allem mit Verkehrsfunktion belegten Teilflächen nicht mehr einbezogen.

2.1 Ermittlung der Flächen des "Inneren Plangebietes"

| | | |
|--------------------------------------|----------------|--|
| a) Ermittlung "Äußere Teilflächen" | | |
| - Auffahrt zur BAB 671: | 21.276,0 qm | |
| - Anna-Birle-Straße: | 23.714,0 qm | |
| - Otto-Suhr-Ring: | 31.320,5 qm | |
| - Boelckestraße: | 31.142,0 qm | |
| ----- | | |
| Summe der "Äußeren Teilflächen" | 107.451,5 qm | |
| b) Ermittlung "Inneres Plangebiet" | | |
| - Gesamtfläche des Geltungsbereichs: | 918.109,0 qm | |
| - Summe der "Äußere Teilflächen": | - 107.451,5 qm | |
| ----- | | |
| Summe "Inneren Plangebiets" | + 810.657,5 qm | |

2.2 Flächenanteile des "Inneren Plangebietes"

| | | |
|--|--------------|--------|
| Summe Bauflächen: | 535.777,5 qm | 66,1 % |
| Summe Grünflächen (inkl. Baumstreifen 8.257,0 qm): | 206.800,0 qm | 25,5 % |
| Summe Verkehrsflächen (ohne Baumstreifen: 8.257,0 qm): | 68.080,0 qm | 8,4 % |

| | | |
|-----------------------------|--------------|---------|
| Summe "Inneres Plangebiet": | 810.657,5 qm | 100,0 % |
|-----------------------------|--------------|---------|

(siehe: ANLAGE 3: "Flächenbilanz Übersichtskarte")

2.2.1 Grüne Freiflächen im "Inneren Plangebiet"

1. Flächen in den Baufeldern (Baugrundstücken) mit Anpflanzgebot nach § 25a BauGB

| | |
|------------------|-------------|
| a) Flächen FFL 1 | 6.645,0 qm |
| b) Flächen FFL 2 | 12.004,0 qm |
| c) Flächen FFL 3 | 16.481,0 qm |
| d) Flächen FFL 4 | 7.327,0 qm |
| e) Flächen FFL 5 | 38.817,0 qm |

| | | |
|-----------------------|-------------|--|
| Summe Flächen FFL 1-5 | 81.274,0 qm | → 10,0 % Anteil am „Inneren Plangebiet“ |
|-----------------------|-------------|--|

| | | |
|--|--------------|--|
| 2. Öffentliche Grünflächen: (inkl. Baumstreifen 8.257,0 qm) | 206.800,0 qm | → 25,5 % Anteil am „Inneren Plangebiet“ |
|--|--------------|--|

| | | |
|-------------------------|--------------|--|
| GESAMTSUMME GRÜNFLÄCHEN | 288.074,0 qm | → 35,5 % Anteil am „Inneren Plangebiet“ |
|-------------------------|--------------|--|

X. Technische Ver- und Entsorgung und Umweltschutz

1. Versorgung mit Wasser, Elektrischer Energie und mit Gas

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Elektrischer Energie und Gas durch die Stadtwerke Mainz ist grundsätzlich sichergestellt.

Die notwendigen Flächen für Versorgungsanlagen für Gas und Elektrischer Energie sind in der Planung berücksichtigt.

2. Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes ist prinzipiell sichergestellt; die Abwasserbehandlungsanlage kann die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen. Die Einleitung von Oberflächenwasser ist jedoch begrenzt, da die Aufnahmekapazität des Hauptsammlers im Otto-Suhr-Ring (westlich des Geltungsbereichs) einen Engpass darstellt.

Auch die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet prinzipiell möglich; allerdings sollte eine Versickerung in Gewerbegebieten nur über die belebte Bodenschicht von mindestens 0,3 Meter Stärke vorgenommen werden. Damit ist im Plangebiet aufgrund der geringen Stärke des Mutterbodens und - aufgrund des hohen Grundwasserstandes - durchgängig eine Muldenversickerung erforderlich.

Entsprechend den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes mit dem Gebot der Verwertung und Versickerung sowie den städtebaulichen Planungsabsichten ist in der vorliegenden Planung eine Verbindung aus dezentraler bzw. semizentraler Muldenversickerung für das Niederschlagswasser vorgesehen.

Im Einzelnen heißt dies: für die Baufelder GE 1 bis GE 6 hat die Muldenversickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken Priorität – sofern die Art des Gewerbes eine für den Grundwasserschutz gefahrlose Versickerung zuläßt. Sollte eine Versickerung über die belebte Bodenschicht nicht möglich sein (etwa aufgrund der Größe der zur Verfügung stehenden Freiflächen), ist das Niederschlagswasser an die öffentliche Versickerungsanlage abzugeben, die das Wasser einer semizentralen Versickerung in den öffentlichen Grünflächen zuführt.

Sollte die öffentliche Versickerungsanlage für Teile des Gewerbegebietes (aus Kosten- oder auch aus Gründen der Geländetopographie) nicht vorhanden sein, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

3. Bodenbelastungen

3.1 Ermittlungen und Ergebnisse

Im Sommer 1997 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine historisch-deskriptive Recherche erfolgt, die für einige Flächen den Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung nahelegte (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf den Verdachtsflächen im Herbst 1999 orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Das umwelttechnische Gutachten beinhaltet die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde. Demnach ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit gesonderten umwelttechnischen Auflagen zur Realisierung von Bauvorhaben zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

3.2 Bewertungskriterien

Nach BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in drei Sensibilitätsstufen (S1 - S3) 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.

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechnischen Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S2 (Grünflächen) und S3 ("Industrie-/Gewerbeflächen") ausschlaggebend. Da in keinem Fall eine flächenhafte Schadstoffbelastung oberhalb dieser Orientierungswerte nachgewiesen werden konnte, war eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB nicht erforderlich. Kontaminationen, die einen weiteren

Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen, wurden ebenfalls nicht festgestellt.

(Hinweis 1: "Historische Recherche und Konzeptentwicklung für eine orientierende Altlastuntersuchung für das Bebauungsplangebiet "Petersweg - 1. Änderung - Bereich östlich der Anna-Birle-Straße (Petersweg-Ost)"; Ing.-Büros ascon Bodensanierung GmbH / Nidda; Juli 1997.

Hinweis 2: "Umweltgutachten zu orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen im B-Plangebiet "Petersweg-Ost"; Ing.-Büros Institut Dr. Haag Gmb / Mainz; Januar 2000. Die Forderungen der UEP (Umwelterheblichkeitsprüfung) vom 14.04.1999 in diesem Bereich weitergehende Untersuchungen anzustellen, wurden im Rahmen eines Umweltgutachtens erfüllt.)

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

4. Munitionsfunde

Nach der Auswertung von Kriegsluftbildern liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet. In solchen Gebieten ist grundsätzlich mit den Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen; eine systematische Überprüfung bzw. Sondierung des Bereichs ist daher vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände aufgrund oberflächennaher magnetischer Störungen nicht sondierfähig ist, ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrung erforderlich.

Darüber hinaus sind die (koordinatenmäßig) erfaßten Verdachtspunkte für Bombenblindgänger gesondert zu untersuchen.

(Hinweis: "Luftbildauswertung"; Tauber Spezialtiefbau GmbH & Co.KG / Weiterstadt; Sommer 1999.)

XI. Vorläufige Kosten die der Gemeinde entstehen

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten (Stand Oktober 2000) verteilen sich unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen, von Kostenerstattungsbeiträgen und der Übernahme von Dritten deckungsmäßig wie folgt:

1. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten für die Realisation des Gewerbegebietes "Petersweg-Ost" insgesamt, d.h. ohne Berücksichtigung der Umlegung, der Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder der Kostenübernahme durch Dritte lassen sich derzeit – überschlägig – wie folgt zusammenfassen:

- Herstellung der Inneren Erschließungsstraßen:

Die Herstellungskosten für die inneren Erschließungsstraßen / Planstraßen A bis E sind mit ca. DM 250,- pro Quadratmeter anzusetzen, was einer Gesamtsumme von ca. DM 21,7 Mio. entspricht.

- Ausbau der Boelckstraße:

Die Herstellungskosten für den gesamten Ausbau der Boelckestraße sind mit ca. DM 220,- pro Quadratmeter anzusetzen, was einer Gesamtsumme von ca. DM 8 Mio. entspricht.

- Ausbau des BAB-Anschlusses:

Die Herstellungskosten für die zusätzliche Auffahrtsrampe an der BAB 671 sind mit ca. DM 350,- pro Quadratmeter anzusetzen, was einer Gesamtsumme von ca. DM 1,5 Mio. entspricht.

- Herstellung der öffentlichen Grünflächen:

Die Herstellungskosten für die öffentlichen Grünflächen GFL 1 bis GFL 6 sind mit ca. DM 50,- pro Quadratmeter anzusetzen, was einer Gesamtsumme von ca. DM 11,8 Mio. entspricht.

- Suche nach Kampfmitteln:

- Die Sondierungskosten des Planungsgebietes nach Kampfmitteln sind mit ca. DM 1,2 pro Quadratmeter und mit ca. DM 10.000,- pro Bombenblindgängern anzusetzen, was einer Gesamtsumme von ca. DM 1,2 Mio. entspricht.

- Entschädigungs- und Freilegungskosten für bebaute Grundstücke, ca. DM 11,5 Mio.

2. Erschließungsbeiträge und Kostenübernahme

Die Erschließungskosten (nach Punkt XI.1. der Begründung) für die Stadt Wiesbaden reduzieren sich durch Erschließungsbeiträge und durch die Kostenübernahmen von Dritten wie folgt:

- Herstellung der Inneren Erschließungsstraßen:

Die Herstellungskosten für die Planstraßen B bis E sind beitragsfähig. Der "Erschließungsboulevard" (Planstraße A und Grünfläche GFL 6) ist lt.

Erschließungsrecht nicht beitragsfähig, d.h. die Grundstücks- und Herstellungskosten sind von der Stadt zu tragen, hier ist mit Kosten von ca. DM 7,0 Mio. zu rechnen.

- Ausbau der Boelckstraße:

Für die Herstellungskosten des Ausbaus der Boelckestraße ist die Zuschußfrage noch zu klären.

- Ausbau des BAB-Anschlusses an die A 671:

Für die Herstellungskosten des Anschlusses ist die Zuschußfrage noch zu klären.

- Herstellung der öffentlichen Grünflächen:

Die Finanzierung erfolgt auf verschiedenen Ebenen. Der Anteil, der den Gewerbestandstücken als Ausgleichsfläche zugeordnet ist (rd. 950.000 DM), kann über die Kostenerstattungssatzung voll umgelegt werden; der den Verkehrsflächen zugeordnete Anteil (rd. 1.850.000 DM) fließt mit rd. 1.340.000 DM in den Erschließungsaufwand ein (zu 90 % umlagefähig), der auf die Planstraße A entfallende Anteil (rd. 510.000 DM) geht zu Lasten der Stadt. Die übrigen Herstellungskosten (rd. 9.000.000 DM) werden zu 90 % auf die erschlossenen Baugrundstücke verteilt.

Nicht umlagefähig sind die Herstellungskosten für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Grüne Wege"); hier ist mit Kosten von ca. DM 200.000,- zu rechnen.

- Suche nach Kampfmitteln:
Die Kosten für das Aufsuchen von Kampfmitteln trägt der Bauherr.

XII. Bodenordnung

Durch die vorgegebene Eigentumsstruktur ist eine Bodenordnung zwingend erforderlich. Daher wurde bereits am 22.04.1971 von der Stadtverordnetenversammlung / Nr. 179 die Anordnung einer Umlegung beschlossen. Für den neuen Bebauungsplanentwurf wurde am 27.06.2000 von der Stadtverordnetenversammlung / Nr. 501 die Anordnung einer Umlegung erneut beschlossen.

Im Rahmen der Bodenordnung werden alle Grundstücks- und Entschädigungsfragen abschließend geregelt.

Im Auftrag

D r . B o h r
Vermessungsdirektor