

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GRÜNZUG INDUSTRIEPARK“
IM ORTSBEZIRK BIEBRICH
NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass der Durchführung**
2. **Planungsziele**
3. **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
4. **Übergeordnete Planungen**
5. **Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Sonstige Sondergebiet - Verwaltung
 - 5.1.2 Gewerbegebiet
 - 5.1.3 Mischgebiet
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Baugrenzen
 - 5.4 Bauweise
 - 5.5 Nebenanlagen
 - 5.6 Verkehrsflächen / ÖPNV
 - 5.7 Gehrecht für die Allgemeinheit
 - 5.8 Private Grünflächen
 - 5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9, Abs. 5 [3] BauGB)
6. **Festsetzungen (§ 81 HBO)**
 - 6.1 Stellplätze
 - 6.2 Werbeanlagen
7. **Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**
8. **Erschließung des Plangebietes**
9. **Ver- und Entsorgung**
10. **Immissionen**
 - 10.1 Verkehrslärm
 - 10.2 Gewerbelärm
 - 10.3 Störfallbetrachtung
11. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**
12. **Eigentumsverhältnisse**
13. **Städtebaulicher Vertrag**
14. **Statistische Angaben**
15. **Kosten**
16. **Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes**

Anlagen:

- BGU (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme) (2007): Historische Recherche im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplanes „Grünzug Industriepark“ im Ortsbezirk Biebrich. Unveröffentlichtes Gutachten der InfraServ GmbH & Co Wiesbaden KG
- GEOCONSULT KELKHEIM (2008): Orientierende umwelttechnische Untersuchungen auf dem Areal der ehemaligen „Rheinkaserne“ Rheingaustraße 186 in 65203 Wiesbaden-Biebrich.- Gutachten Nr. GK 08-219, 18.04.2008
- HEINZ & FEIER (2007): Verkehrsuntersuchung „Kurfürstenstraße“ zum Bebauungsplanverfahren „Grünzug Industriepark“.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2008): Abschätzung der verkehrsbedingten Immissionen in Wiesbaden für den Bereich Breslauer Straße 74, 7.10.2008.
- INFRASERV (2007): Schall-Immissions-Prognose Neubau Kurfürstenstraße in Wiesbaden-Biebrich.
- INFRASERV (2009): Schall-Immissions-Prognose Glarus-Straße Wiesbaden-Biebrich.
- NATURPLAN (2006): Flächendeckende Biotoptypenkartierung und Erfassung der geschützten Arten aus den relevanten Gruppen der höheren Pflanzen, Heuschrecken, Landschnecken, tagaktiven Schmetterlingen und Reptilien (Zauneidechse) im Bereich des Bebauungsplanes „Grünzug Industriepark“.
- NATURPLAN (2007, 2008): Fachgutachten zum Umweltbericht für den Bebauungsplan „Grünzug Industriepark“. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Ergänzende Fassung 29.8.09
- NATURPLAN (2009), Freiflächen Gestaltungsplan.
- TÜV (2003): Gutachten zur Bewertung von Bauvorhaben in der Pfälzer Straße / Wilhelm-Kalle-Straße in Wiesbaden.
- TÜV (2007): Auswirkungsbetrachtungen zu einem Dennoch-Störfall
- STADT WIESBADEN (2007): Umweltgutachten: Historische Recherche für das Bebauungsplangebiet
- STADT WIESBADEN (2007): Umweltgutachten: Orientierende Erkundung durch Bodenson- dierungen „Rheinbahnhof“

1. Anlass der Durchführung

Die Stadt Wiesbaden beabsichtigt zur innerstädtischen Verkehrsentslastung des Stadtteils Biebrich die vorhandene Glarusstraße (Kurfürstenstraße), die derzeit auf der Höhe der Straße „Am Rheinbahnhof“ endet, bis zur Breslauer Straße fortzuführen. Außerdem ist vorgesehen für die westlich angrenzenden Flächen bis zur Wilhelm-Kalle-Straße und Pfälzer Straße sowie der Fläche zwischen den Gleisanlagen der Firma InfraServ und der Kasteler Straße / Breslauer Straße die planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Nutzungen zu schaffen bzw. bestehende Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Als Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen entsteht ein breiter Grünzug auf den Flächen von InfraServ, der auch öffentlich nutzbar sein soll. Sowohl die Verfügbarkeit der Flächen von InfraServ, als auch die Herstellung des Grünzuges durch InfraServ sind gewährleistet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung des in 2003 zwischen der Stadt Wiesbaden und InfraServ geschlossenen „Letter of Intend“. Ziel dieser Vereinbarung ist es die städtebaulichen Grundlagen für die Erhaltung und den Ausbau der vorhandenen Gewerbebetriebe und somit der vorhandenen Arbeitsplätze zu schaffen. Gleichzeitig muss die vorhandene Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Biebrich erhalten bzw. deren Ausbau gesichert sein. Die gemeinsam formulierten Ziele sollen dazu beitragen, dass

- der vorhandene Industriepark möglichst uneingeschränkt genutzt werden kann
- die Potentiale der Grundstücke ausgeschöpft werden können
- Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten vermieden werden

2. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt die Flächen zwischen den Industrie- und Wohnnutzungen neu zu ordnen. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft sollen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die festgesetzten privaten Grünflächen werden von der Öffentlichkeit zu nutzen sein.

Die folgenden Ziele tragen erheblich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bei:

- Schaffung einer „grünen Grenze“ zwischen den gewerblich nutzbaren Grundstücken und den angrenzenden Wohngebieten von Biebrich,
- Sicherung des bestehenden Industriegebietes durch eine Entschärfung der Gemengelage,
- Verkehrsentslastung des Ortskerns Biebrich durch die Anbindung der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) an die Breslauer Straße,
- Stadträumliche Vernetzung der Grünzüge und Freizeitbereiche vom Hauptbahnhof (Reisinger Anlage und Kulturpark) über das Salzbachtal bis zum Rheinufer.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Biebrich und befindet sich in räumlicher Lage, zwischen dem Schlosspark im Westen, dem Industriegebiet der Firma Infracor im Osten, dem Rhein im Süden und der Kasteler Straße im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 16 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Breslauer Straße und Kasteler Straße, im Osten durch die Umgrenzung des Industrieparks Kalle Albert (InfraServ), Im Westen durch die Pfälzer- und Wilhelm-Kalle Straße und im Süden durch die Rheingaustraße.

4. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich Bestand“ und „Bereich für Industrie- und Gewerbe Bestand“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist das Plangebiet als „Sondergebiet Verwaltung, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Es bestehen geringe Differenzen zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert

Der Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden (2003) sieht die Entwicklung eines neuen naturnahen, strukturreichen Fließgewässers vor, das in Verbindung mit einem breiten öffentlichen Grünzug durch eine Verlegung des Salzbaches an den Westrand des Industriegebietes entstehen soll.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf Grund früherer Fluchtlinien- und Bebauungsplänen bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

5. Festsetzungen (§ 9 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Im Bebauungsplan sind folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

- SO - Sonstige Sondergebiete - Verwaltung (§ 11 BauGB)
- GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

5.1.1 Sonstige Sondergebiete - Verwaltung

Im festgesetzten Sondergebiet sind nur Büro und Verwaltungsgebäude sowie die damit verbundenen Labor- und Werkstattgebäude zulässig. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen und zukünftig vorgesehenen Art der Nutzung des Areals .

5.1.2 Gewerbegebiet

Auf den im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Bordelle und störende abfallverarbeitende bzw. -verwertende Betriebe, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber.

Ausgeschlossen sind die in § 8 BauNVO aufgeführten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die zulässigen Nutzungen ermöglichen die Ansiedlung eines breiten Spektrums von Gewerbebetrieben, so dass hiermit die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Sporteinrichtungen innerhalb des Plangebietes entspricht in dieser räumlichen Nähe zu den Wohngebieten von Biebrich Südost, nicht der planerischen Rücksichtnahme und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wiesbaden.

Zur Sicherung des innerstädtischen Einzelhandels in Biebrich wurden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Für das im Gewerbegebiet vorhandene Lebensmittelgeschäft besteht Bestandsschutz.

Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in Konflikt stehen mit den Vorgaben und Vorsorgebedingungen, die aus den im Industriepark ansässigen Störfallbetrieben resultieren. Gleiches gilt auch für die anderen unzulässigen Nutzungen, da deren wechselnde und nicht zu benennende Benutzer- / Besucherkreise nicht in die Katastrophenschutzplanung der Störfallbetriebe einzubinden sind.

5.1.3 Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Bordelle, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe

Mit den zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung eines Mischgebietes gewahrt.

Die Unzulässigkeit der oben genannten Anlagen begründet sich aus den möglichen erheblichen Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Wohngebieten, so dass der Ausschluss im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Konfliktprävention zu betrachten ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen bestimmt und ist wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Gebäudehöhe
MI	0,6	1,2	III - IV	---
GE	0,6	---	---	15m, 17m
SO-Verwaltung	0,4	1,2	V	---

Für **Sondergebiete** beinhaltet die BauNVO bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung keine Angaben. Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen können neben den bestehenden Gebäuden Erweiterungen im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch den zu erhaltenden Baumbestand begrenzt sind, stattfinden.

Für das **Mischgebiet** sind die Obergrenzen der in § 17 BauNVO aufgeführten GRZ und GFZ festgesetzt. Hiermit sind die bereits vorhandenen Ausnutzungen gesichert sowie Erweiterungsmaßnahmen möglich. Für die Flächen der im Mischgebiet festgesetzten geschlossenen Bauweise ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO die Überschreitung der GFZ zulässig, weil es sich hier um die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Bebauung handelt.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse im Sonder- und Mischgebiet sind aus der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der umgebenen städtebaulichen Situationen abgeleitet worden.

Im **Gewerbegebiet** wird das Maß der Nutzung durch die GRZ sowie die maximal zulässige Höhe bestimmt. Die Gebäudehöhe von 17m entspricht ungefähr der vorhandenen Bauhöhe der Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Rheinkaserne. Die im Gewerbegebiet südlich der Kasteler Straße festgesetzte maximale Höhe von 15m orientiert sich an der nördlich vorhandenen Straßenrandbebauung. Auf die Festsetzung der GFZ sowie der Zahl der Vollgeschosse ist verzichtet worden, weil die Höhenbeschränkung über die Geschosszahlen nicht zu begrenzen ist. Gewerbliche Produktionsgebäude oder z.B. Hochregallager werden meistens nur mit einem Geschoss jedoch mit großer Gebäudehöhe realisiert.

In allen Baugebieten darf gemäß § 19 (4) BauNVO die GRZ bis zu 50%, höchstens jedoch bis 0,8, durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen überschritten werden.

5.3 Baugrenzen

Entsprechend der im Norden und Westen angrenzenden bestehenden städtebaulichen Situationen kann nach den Festsetzungen der Baugrenzen die bauliche Nutzung der Grundstücke westlich der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) teilweise direkt an der Straßenbegrenzungslinie realisiert werden. Im überwiegenden Gewerbegebiet sind jedoch Abstände von 5 m vorgesehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, angrenzend an die private Grünfläche, ist die Baugrenze ebenfalls im Abstand von 5 m festgesetzt, um einen harmonischen Übergang vom Grünzug zu den baulichen Nutzungen herzustellen. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet - Verwaltung ist mit der Festsetzung der Baugrenzen die bauliche Erweiterung des Einzeldenkmals der ehemaligen Rheinkaserne unzulässig. Erweiterungsflächen sind nördlich dieses Bestandes vorgesehen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen innerhalb des Mischgebietes richten sich nach der vorhandenen Bebauung. Für das Grundstück der WfB, Pfälzer Straße 9, ist die Baufläche für zukünftige Erweiterungen der Nutzung um ca. 20m (parallel zu Pfälzerstraße) über den heutigen Gebäudebestand vergrößert worden.

Im Gewerbegebiet östlich der Kurfürstenstraße orientiert sich die Lage der Baugrenze im Abstand von 5 m zur Kasteler Straße an der dem geplanten Gewerbegebiet gegenüberliegenden städtebaulichen Situation. In dieser Abstandsfläche liegt zudem eine durch Leitungsrechte geschützte Trasse der Schlammdruckleitung zwischen InfraServ und dem Hauptklärwerk. Im Süden, angrenzend zum bestehenden Industriegebiet ist eine Baugrenze im Abstand von 4m zur Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Dieser als Schotterfläche zu gestaltender Bereich dient den schützenswerten Arten als Wanderkorridor. Zum Schutz des Salzaches ist im Westen eine zu bepflanzende 10m breite Fläche festgesetzt.

5.4 Bauweise

Im Mischgebiet entsprechen die festgesetzten offenen, geschlossenen und abweichenden Bauweisen der vorhandenen Bestandssituation. Die abweichende Bauweise im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ermöglicht die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge jedoch mit seitlichem Grenzabstand. Damit wird betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen.

5.5 Nebenanlagen, Garagen

Zur Sicherung des harmonischen Übergangs vom Grünzug zu den Baugebieten sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch zwischen der überbaubaren Fläche und der Grundstücksgrenze zulässig.

5.6 Verkehrsflächen / Öffentl. Personennahverkehr

Die neu geplante Glarusstraße (Kurfürstenstraße) gliedert sich in Fahrbahn, beidseitige Fahrrad- und Fußwege sowie Parkbuchten, die durch Verkehrsgrün getrennt sind. Im straßenbegleitenden Verkehrsgrün sind zur Raumbildung Baumreihen und Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Da im gesamten B-Plangebiet zum Zeitpunkt des Beschlusses zum Bebauungsplan weder Beleuchtung, Grundstückszufahrten noch künftige Leitungstrassen abschließend bekannt sind, werden auf den Verkehrsflächen zwar Einzelbaumstandorte planungsrechtlich festgesetzt, es werden aber in den textlichen Festsetzungen Abweichungen von den dargestellten Standorten zugelassen, sofern technische Belange einer Baumpflanzung entgegenstehen. In den Baumstreifen und Baumscheiben sind Arten der wärme liebenden Ruderalfluren anzusäen. Die Ruderalvegetation ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Der Gestaltung des öffentlichen Raums kommt gerade in diesem industriell geprägten Bereich eine große Bedeutung zu, weshalb nicht auf die planungsrechtliche Festsetzung von Baumstandorten im öffentlichen Verkehrsraum verzichtet werden kann. Straßenbäume und Straßenbegleitendes Grün dienen der Belebung, Gliederung und Pflege des Stadtbildes.

Die Wohnbereiche liegen in zumutbarer Entfernung (ca. 300 m) zu Haltestellen des ÖPNV.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der privaten Grünfläche (Grünzug) wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für die öffentliche Zugänglichkeit und Verknüpfung mit den Wohnquartieren und den umliegenden Straßen sind ausreichende Längswegeverbindungen und Querungen vorzusehen, so dass die Vernetzung mit der Adolf-Todt-Straße, Wilhelm-Kalle-Straße, Pfälzer Straße und Kurfürstenstraße gesichert ist.

Damit der Grünzug auch von den benachbarten Bewohnern und der Öffentlichkeit angenommen werden kann, muss eine ausreichende Zugänglichkeit gewährleistet werden. Die Notwendigkeit möglichst vieler Verbindungen zwischen dem Wohnquartier und dem Grünzug besteht auch aus Sicherheitsaspekten. So soll hier keine Grünfläche realisiert werden, in der das Gefühl entstehen kann, dass ein Verlassen nur schwer möglich ist. Daher sind diese Gehrechte an mehreren Stellen notwendig und im Bebauungsplan festgesetzt.

Für vorhandene Kanäle und Leitungen sind in der Planzeichnung Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt. Befinden sich auf Flächen, die durch die Landeshauptstadt Wiesbaden erworben werden, Leitungen, so sind diese zu entfernen oder es sind für deren Verbleib Gestattungsverträge abzuschließen.

Zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke Ecke Teplitzstraße / Pfälzerstraße wird ein Fahrrecht ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird nach dem Wegfall der heutigen Verkehrsflächen die Erreichbarkeit und Anlieferung der genannten Flächen (u.a. vorhandene Stellplätze) gewährleistet.

Das Grundstück Glarusstraße 8 (ehemalige Rheinkaserne) wird zur Zeit in seinem nördlichen Bereich über die östliche Salzstraße erschlossen. Im Zuge der Neugliederung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die öffentliche Nutzung der Salzstraße aufgegeben und das Grundstück in das nördlich und südlich angrenzende Gewerbegebiet integriert. Zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes von der Glarusstraße aus ist im Bebauungsplan auf dem Grundstück der ehem. Salzstraße ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger in einer Länge von ca. 70m eingetragen.

Auf einen Anschluss an die Wilhelm Kalle Straße wird verzichtet, da es auch Ziel der Umgehungsstraße ist, die Wohnbereiche von Such- und Schleichverkehren freizuhalten. Eine Querung zwischen der Wilhelm Kalle Straße und der Glarusstraße über die Salzstraße, auch zu den Parkplätzen auf dem Grundstück der ehemaligen Rheinkaserne (ca. 250St.), würde die Wohnbereiche belasten. Derzeit ist keine Anbindung des Grundstückes der ehemaligen Rheinkaserne an die Salzstraße vorhanden, daher ist davon auszugehen, dass das Fahrrecht, beschränkt auf die Zufahrt von der Glarusstraße in einer Tiefe von ca. 70m, eine auch zukünftig ausreichende Erschließungssituation darstellt.

Ein durchgängiges Fahrrecht bedeutete zudem eine Trennung des in Nord-Südrichtung durchgehend geplanten Grünzugs und würde hier die Planungsziele einschränken.

5.8 Private Grünflächen - Parkanlage, Stellplätze in der Parkanlage

Im Grünzug sind zur Raumbildung und Blickführung sowie zur Schaffung eines hohen stadtklimatisch aktiven Grünvolumens Baumhaine und Gehölzstreifen sowie Einzelbäume und Baumreihen anzupflanzen. Es sind stadtklimatisch geeignete Baumarten zu verwenden. Zur visuellen Integration der Vielzahl an Stellplätzen im Grünzug sind in versetzt angeordneten Baumscheiben (vgl. Freiflächengestaltungsplan) jeweils 5 – 7 schmalkronige Bäume anzupflanzen, d.h. es sind auf dieser Fläche insgesamt mindestens 200 Bäume vorgesehen (nach der Stellplatzsatzung wären 60 großkronige Bäume anzupflanzen). Zusätzlich sind die angrenzenden nordöstlichen und südwestlichen Randzonen mit Gehölzen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Im Osten und Westen sollen jeweils als Leitelement wegbegleitende Baumreihen angelegt werden. Die Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Die Ausweisung der betrieblich zugeordneten Stellplätze am Westtor von Infraseriv auf der privaten Grünfläche -Parkanlage- dient der Bestandssicherung der notwendigen Stellplätze des Industrieparks. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „privaten Grünfläche - Parkanlage“ kann erreicht werden, dass sich die Stellplatzanlage insbesondere in Zeiten der Nichtnutzung durch Bepflanzung und Belag zum Bestandteil des Grünzuges erweitert. Hiermit entsteht keine „Grünfläche“ im Wortsinn, aber die Zielsetzung, die für den Industriepark notwendigen Stellplätze in die grünordnerische Planung einzubinden, wird über die getroffene planungsrechtliche Ausweisung eindeutig dargestellt. Eine Stellplatzkompensation an anderer Stelle ist aufgrund der vorhandenen räumlichen Zuordnung nicht erkennbar. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans werden durch den Straßenbau vorhandene Stellplätze entfallen. In Abgrenzung zu den vorhandenen Wohnnutzungen wird ein wirksamer Grünbereich zwischen den Stellplatzanlagen und den Wohngrundstücken festgesetzt.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan östlich des Salzbaches geplanten Gewerbeflächen sind derzeit von nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Arten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), Kl. Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) und Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) bewohnt. Die zukünftige gewerbliche Nutzung führt zu Beeinträchtigungen des Lebensraumes, so dass nach dem Artenschutzrecht Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Während die letzten drei Arten als weitverbreitete Arten in ihrem Fortbestand im Gebiet nicht grundsätzlich gefährdet sind und auch in urbanem Raum überleben können, ist der Bestand der hessen- und bundesweit gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke anders zu bewerten. Daher wird für die Ödlandschrecke im Geltungsbereich eine Ersatzfläche angelegt, die als Lebensraum von der Teilpopulation des Gebietes angenommen werden kann. Sie ist gleichzeitig Lebensraum für andere Arten trocken-warmer Rohbodenstandorte, wie zum Beispiel der stark gefährdeten Westlichen Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*).

Das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Konzept für diese artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme sieht eine vegetationsarme Fläche aus schotterreichem Rohbodensubstrat vor. Im Zentrum der Fläche werden 2 sandige Hügel von je 200 qm angelegt. Ein schmaler Streifen zur Breslauer Straße und Kasteler Straße wird mit niedrigwüchsigen Gräsern eventuell auch mit einer speziellen Magerrasenmischung aus Kräutern eingesät.

Im südlich der Kasteler Straße festgesetzten Gewerbegebiet wird im Süden entlang der Geltungsbereichsgrenze im Abstand von 4,0 m eine Baugrenze festgesetzt. Die nicht überbaubare Fläche ist als Wanderkorridor für die schützenswerten Arten parallel der außerhalb des Plangebietes liegenden Gleisanlagen, herzustellen.

Die nahe dem Industriegleises stehenden Pappelreihen wurden inzwischen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgelichtet, um die Sonneneinstrahlung zu verbessern. Durch die vorgesehenen Maßnahmen entsteht hinsichtlich der Lückigkeit des Bewuchses ein Gradient von sehr vegetationsarmen bis vegetationsfreien Bereichen am Industriegleis bis zu

magerrasenartiger Vegetation in der Nähe der angrenzenden Straßen und der aktuellen Randbepflanzung des Industrieparks.

Damit dient diese Fläche nicht nur der nach Artenschutzrecht geschützten und durch das Vorhaben gefährdeten Heuschreckenart, sondern auch vielen der anderen bemerkenswerten Arten der Ruderalflächen des Industrieareals.

5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Grünbestandes und der Bäume im Bereich des Sondergebietes - Verwaltung sowie des angrenzenden Gewerbegebietes dient sowohl der Fortführung des Grünzuges, als auch dem Erhalt des prägnanten Baumbestandes. Die entlang der Wilhelm-Kalle-Straße vorhandenen Bäume stehen in einem unmittelbaren Bezug zur dem Gebäude der ehem. Rheinkaserne und bilden mit ihr ein Ensemble.

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

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

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden im Sommer 2007 durch ein Ingenieurbüro eine „Historische Standortrecherche“ durchgeführt. Zielsetzung war die Ermittlung von Flächen, bei denen aufgrund umweltrelevanter (Vor-)Nutzungen der Verdacht erheblicher Schadstoffbelastungen des Bodens besteht. Diesbezüglich wurden insgesamt 6 Flächen ermittelt, von denen einige im Zusammenhang mit anderen Verfahren bereits umwelttechnisch erkundet bzw. saniert waren. Eine Fläche (ehemaliger „Rheinbahnhof“) wurde im November 2007 ergänzend umwelttechnisch untersucht.

Die Fläche „Rheingaustraße 186“ (nördliche Grundstückshälfte) wurde in einer vertiefenden Untersuchung im April 2008 behandelt.

Die auf den Verdachtsflächen durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen sowie die Ergebnisse der „Historischen Recherche“ sind in folgenden Gutachten dokumentiert:

1. Historische Recherche für das Bebauungsplangebiet „Grünzug Industriepark“ in Wiesbaden-Biebrich vom 19.09.2007 / Ing.-Büro Geoconsult Kelkheim
2. Orientierende Erkundung durch Bodensondierungen auf dem Areal des ehemaligen „Rheinbahnhofes“, Am Rheinbahnhof in 65203 Wiesbaden- Biebrich vom 14.12.2007 / Ing.-Büro Geoconsult Kelkheim
3. Umwelthygienische Bewertung des ehemaligen Rheinbahnhofes an der westlichen Peripherie des Industrieparks „Kalle-Albert“ in Wiesbaden-Biebrich vom 12.10.2001 / Ingenieurbüro Prof. Dr. H. Schneider & Partner, Bielefeld
4. GEOCONSULT KELKHEIM (2008): Orientierende umwelttechnische Untersuchungen auf dem Areal der ehemaligen „Rheinkaserne“ Rheingaustraße 186 in 65203 Wiesbaden-Biebrich.- Gutachten Nr. GK 08-219, 18.04.2008

Die umwelttechnischen Gutachten (Punkte 2, 3 und 3) beinhalten jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und von Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führten, sind der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu ent-

nehmen. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-/ Bodenschutz- und Altlastenrecht sowie Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile "Durchzuführende Maßnahmen").

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (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. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt April 2008. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

5.11.2. Bewertungskriterien zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen

Nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in 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 (vgl. "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare [Schad-] Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99).

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechn. Untersuchungen waren entsprechend der geplanten Nutzung in der Regel die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S2 ausschlaggebend, da für die betreffenden Flächen als Nutzung „Grünflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen sind. Für die Fläche „Rheingaustraße 186“ wurden auch die Werte der Sensibilitätsstufen S 3 (Industrie-/ Gewerbeflächen) herangezogen, da hier ein Großteil der Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB erfolgte bei (flächiger) Überschreitung der jeweils tolerierbaren Schadstoffgehalte in Böden bis ca. 1 m Tiefe. Für das Medium Bodenluft erfolgte eine Kennzeichnung bei Überschreitung des jeweils anzuwendenden Orientierungswertes unabhängig von der Tiefe, in welcher die Belastung festgestellt wurde. Eine Kennzeichnung erfolgte auch dann, wenn Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen; in diesem Fall wurde die Kontamination tiefenunabhängig bewertet.

Keine Kennzeichnung erfolgte bei Flächen, die ausschließlich im Sinne des Abfallrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o.g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten.

5.11.3. Ergebnisse

1. Bodenbelastungen (incl. Bodenluftbelastungen)

Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzung: Nach dem vorliegenden Gutachten und dem bisherigen Sach- bzw. Kenntnisstand (Januar 2008) sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Die ausgewiesenen Nutzungen laut Bebauungsplan sind realisierbar.

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

In den beigefügten Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen - Bebauungsplan Grünzug Industriepark", Spalten 1 und 3, sind Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zur Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB im Bebauungsplan führten.

Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

6. Festsetzungen (§ 81 HBO)

6.1 Stellplätze

Die Herstellung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien fördert die Versickerung von Niederschlagswasser.

6.2 Werbeanlagen

Aus Gründen der Orts- und Landschaftsgestaltung sind Rahmenbedingungen für die zulässigen Werbeanlagen festgesetzt worden. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, so dass die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben im Zuge der Bauantragsverfahren sichergestellt werden können.

7. Umweltbericht mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

7.1 Einleitung

7.1.1 Aufgabe und Vorgehen

Gemäß §2 BauGB ist in der Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7, § 1a) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Eine Kurzdarstellung der Planung einschließlich der beabsichtigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen, eine Alternativenprüfung und die Ergebnisse der Umweltprüfung zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter und deren Entwicklung mit und ohne Durchführung der Planung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil in die Begründung des Bauleitplanes aufzunehmen.

7.1.2 Inhalte, Ziele, Art und Umfang der Planung

Der Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen dem Industriepark Kalle-Albert im Osten und den Wohn- und Mischgebieten des Stadtteiles Biebrich im Westen, der Rheingastr. (K 648) bzw. der Kasteler Straße (L 3482) im Süden und Norden. Er verfolgt das Ziel, bestehende Nutzungskonflikte zu lösen und durch Entzerrung und Umorganisation der Nutzungen die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Biebrich einerseits, die Wettbewerbsfähigkeit der Gewerbebetriebe und deren Arbeitsplätze, insbesondere im angrenzenden Industriepark andererseits langfristig zu sichern und auszubauen.

Die Planung untergliedert sich in folgende Einzelvorhaben:

- Neuordnung der vorhandenen Nutzungsstruktur unter Neuansiedlung von Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen
- Bau einer örtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen der rheinparallelen Rheingastr. (K 648) und der Kasteler Straße (L 3482) zur Minderung der verkehrlichen Belastung und damit Steigerung der Lebens- und Wohnqualität im Ortskern von Biebrich.
- Anlage eines Grünzuges auf den Flächen von InfraServ, der öffentlich nutzbar sein wird, zur Verbesserung der Erholungssituation, Realisierung einer Grünvernetzung im Sinne des Regionalparkkonzeptes für Wiesbaden im Bereich des unteren Salzbachtales.

Das Plangebiet ist 16 ha groß. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existierte bisher nicht, daher wird für die Beurteilung des Bestandes der aktuelle Ausgangszustand zu Grunde gelegt: Der **Bestand** (vgl. NATURPLAN 2007) lässt sich folgendermaßen differenzieren:

Überbaute, versiegelte und sonst weitgehend vegetationsfreie Flächen	65 %
Gehölzbestände	20 %
Ruderalflächen	11 %
Öffentliche und private gärtnerisch gepflegte Grünflächen	4 %
Fließgewässer (Salzbach im Betonkanal,	< 1%

Folgende künftige Nutzungen ergeben sich in der vorliegenden Planung des **Bebauungsplanes**:

Gewerbegebiet(GE) (Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.	4,60 ha	29 %
Mischgebiet (MI) (Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.)	2,60 ha	16 %
Sondergebiet Verwaltung (SO-Verwaltung) (Zulässig sind: Büro-, Verwaltungs-, Labor- und Werkstattgebäude entsprechend der Nutzung durch die Hessische Landesanstalt für Umwelt, einschl. Grünflächen)	1,30 ha	8 %
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsgrün	2,80 ha	17,5 %
Stellplätze in der privaten Grünfläche	0,80 ha	5 %
Private Grünflächen (ohne Stellplätze) Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,80 ha	17,5 %
	1,10 ha	7 %

7.1.3 Gebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Im **Regionalplan Südhessen 2000** ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ und „Gewerbefläche Bestand“ ausgewiesen.

Der **Landschaftsrahmenplan 2000 Südhessen** zeigt das Plangebiet als Bereich zur „Erhöhung des Durchgrünungsgrades“. Das Salzachtal ist als eine der beiden „Hauptachsen des innerörtlichen Freiflächensystems“ markiert.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme entsprechend der Vorgaben der **Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)** wurde der mittlere und untere Salzbach bis zu seiner Mündung in den Rhein vorläufig als „erheblich veränderter Wasserkörper“¹ (HMWB = heavily modified waterbody)“ ausgewiesen. Da das Umweltziel „guter ökologischer Zustand“ nach Art. 4 WRRL in absehbarer Zeit nicht erreichbar ist, der Grund für die Zielverfehlung tatsächlich in anthropogen bedingten physikalischen Veränderungen liegt und negative Auswirkungen auf die menschliche Nutzung, eine fehlende technische Machbarkeit bei unverhältnismäßigen Kosten vorliegt, ist davon auszugehen, dass dieser Gewässerabschnitt auch nach Abschluss der Prüfung 2009 als „erheblich verändert“ ausgewiesen werden wird.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Wiesbaden ist das Plangebiet als „Sondergebiet Verwaltung, Mischgebiet und Gewerbegebiet“ eingetragen. Ebenfalls dargestellt ist die Linienführung für die geplante örtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine oberirdische Elektrizitäts-Hauptversorgungsleitung, die das Planungsgebiet zweimal quert.

¹ ein Oberflächenwasserkörper, der durch physikalische Veränderungen durch den Menschen in seinem Wesen erheblich verändert wurde, entsprechend der Ausweisung durch den Mitgliedstaat gemäß Anhang II

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wiesbaden (2003) sieht die Entwicklung eines neuen naturnahen, strukturreichen Fließgewässers vor, das in Verbindung mit einem breiten öffentlichen Grünzug durch eine Verlegung des Salzaches an den Westrand des Industriegebietes entstehen soll.

7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der speziellen örtlichen unregelmäßigen Gemengelage. Standortalternativen sowohl für den Straßenneubau als auch den Grünzug sind mangels alternativer Freiflächenverfügbarkeit nicht erkennbar.

Die Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerverbindung zum Rhein in Form eines Seitenarmes des Salzaches wie im Landschaftsplan vorgesehen, erwies sich zusammengefasst aus folgenden Gründen als undurchführbar:

- Das Geländeniveau steigt vom aktuellen Verlauf des Salzaches bis zum Planungsgebiet an. Dort endet auch im Untergrund die Auelehmauflage. Ein Wasserlauf an dieser Stelle müsste entsprechend tief unter Gelände liegen (> 3m, an der Rheinmündung ca. 8m). Auf den rheinnahen Altindustriestandorten sind zudem belastete Böden vorhanden.
- Ein ökologisch funktionsfähiges Fließgewässer benötigt angemessene und freie Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine Mindestbreite. Nimmt man die aufgrund der Eintiefung des Gewässers erforderlichen Böschungen hinzu entsteht ein Flächenbedarf, der aufgrund der gedrängten Nutzungen im Planungsgebiet nicht zur Verfügung steht.
- Im Zuge der Erhebungen zum Arten- und Biotopschutz hat sich gezeigt, dass das Potential des Gebietes aktuell ausschließlich im Bereich trockener Magerstandorte liegt. Es besteht hierfür eine besondere artenschutzrechtliche Schutzverantwortung. Die Anlage von Feuchtflecken wäre kontraproduktiv, da den seltenen und gefährdeten Arten der Magerstandorte Lebensräume vorenthalten werden müssten.

Im Einzelnen lässt sich dies folgendermaßen begründen:

Das Konzept des Umweltamtes „Offenlegung des Salzaches in einem durchgehenden Grünzug“ wurde geprüft. Danach lässt sich eine vollständige Verlegung des Salzaches aufgrund der vorhandenen Topographie nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand umsetzen. Die Sohle des Salzaches liegt bereits am Nordrand des Bebauungsplanes ca. 3,00 m unter der Geländeoberfläche.

Der Lauf des Salzaches ist derzeit ca. 20mal im Jahr einer Starkregenbelastung ausgesetzt. Bei diesen Ereignissen steigt das eher ruhige Gewässer bis zu einer Höhe von max. 3,5m an und erreicht entsprechende Fließgeschwindigkeiten. Bei diesen Ereignissen ist die Trennung von Schmutz- und Bachwasser nicht mehr gegeben. Der offene Bachlaufteil ab dem Hauptklärwerk ist dementsprechend abgesichert. Ein Bachlauf in einem öffentlichen Grünzug müsste aufwendig geschützt werden, um nicht zu einer erheblichen Gefahrenquelle zu werden.

Durch den derzeit bestehenden Vorschlag zur Verlegung und Renaturierung müsste im Übergang von Glarusstraße zur Rheingaustraße im südlichen Planbereich zur Umsetzung eine Verlagerung der Umspannstation der 110KV Hochspannungsfreileitung der KMW betrieben werden. Darüber hinaus sind in diesem Bereich Baugenehmigungen für Bauvorhaben erteilt worden, deren Umsetzungen dann nicht mehr möglich wären. Solange sich hier im südlichen Bereich an der vorhandenen Bebauung nichts ändern kann, müsste das offene Gewässer wieder durch einen Kanal verlegt werden.

Das Planungskonzept zu dem Grünzug sieht einen Bereich vor, der speziell auf die Eigenarten von Lebensräumen für Wärme und Trockenheit liebende Tierarten eingeht. Diese Zielsetzung ergab sich durch die Untersuchungen zu den dort bereits vorkommenden Arten im

Zuge des Umweltberichtes. Ob dieser Lebensraum im Falle einer Bachrenaturierung erhalten bleiben kann, ist daher fraglich.

Die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie Artikel 4 und die Umsetzung der Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer in § 7 HWG (hier zur Renaturierung des Salzbachssystems) werden mit Schaffung des durchgängigen Grünzugs langfristig durch die Planung nicht verhindert.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes

Es wurde davon abgesehen, den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan umzusetzen, der eine vollständige Überbauung für gewerbliche Zwecke auf den letzten Freiflächen zwischen dem Stadtteil Biebrich und dem Industriepark Kalle-Albert vorsieht. Nach derzeitig hier geltendem Planungsrecht wären die meisten Flächen an der Industriegrenze baulich nach § 34 BauGB nutzbar.

Knapp ein Fünftel der Fläche² wird nun gemäß der Planung einem Grünzug vorbehalten sein. Er wird öffentlich zugänglich sein und damit der Bevölkerung als nutzbarer Freiraum zur Verfügung stehen. Damit wird auch dem Landschaftsrahmenplan Rechnung getragen, in dem nun am Rand des Salzbachtales eine Hauptachse des innerörtlichen Freiflächensystems entwickelt und eine stärkere Durchgrünung realisiert wird.

Der Grünzug definiert eine dann erlebbare Grenze zwischen der historisch gewachsenen Ortslage Biebrich und dem Industriepark. Ein gänzlichliches Zusammenwachsen von Siedlungskörpern wird damit unterbunden.

Vorhandene wertvolle Bestände für den Arten- und Biotopschutz werden, wie etwa das spontan entstandene Gehölz südlich der Salzstraße oder vereinzelt vorkommende Großbäume soweit wie möglich geschont.

Der Grünzug zielt auf eine Optimierung der Situation für alle Schutzgüter des Umweltrechtes ab. Die großflächige Pflanzung von Baumhainen und -reihen hat eine deutliche Verbesserung des aktuell unbefriedigenden optischen Erscheinungsbildes und des Lokalklimas zur Folge. Auf offenen, gehölzfreien Flächen werden (im Gegensatz zur gängigen Praxis) Magerrasenflächen auf besonders wasserdurchlässigem nährstoffarmem Substrat angelegt, um den derzeit dort verbreiteten Arten trocken-warmer Standorte auch flächenhaft Lebensraum zu bieten. Der Biotopverbund zu benachbarten vergleichbaren Standorten (Gleisanlagen) ist damit gewährleistet.

Alle PKW-Stellplätze werden versickerungsfähig gestaltet.

In den Grünzug integriert sind darüber hinaus Maßnahmenflächen für den Arten- und Biotopschutz. Externe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der oben dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes sind entsprechend der Biotopwertberechnung nach der Kompensationsverordnung **keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich**. Vielmehr bildet sich eine Verbesserung im Vergleich zum Ausgangszustand ab.

Durch die Gewerbebauung an der Kasteler Straße östlich des Salzbaches geht die aus Naturschutzsicht wertvollste Fläche, eine Ruderalfläche, die aktuell von den nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Arten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), Kl. Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) und Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) bewohnt wird, vollständig verloren. Während die letzten drei Arten als weitverbreitete Arten in ihrem Fortbestand im Gebiet nicht grundsätzlich gefährdet sind und auch in urbanem Raum überleben können, ist der Bestand der hessen- und bundesweit gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke anders zu bewerten. Daher wird für die Ödlandschrecke im Geltungsbereich eine Ersatzfläche angelegt, die als Lebensraum von der Teilpopulation des Gebietes angenommen werden kann. Sie ist

² Entsprechend Flächenbilanz Biotopwertberechnung nach Abzug eines Befestigungs-/Versiegelungsanteiles von 30%

gleichzeitig Lebensraum für andere Arten trocken-warmer Rohbodenstandorte, wie zum Beispiel der stark gefährdeten Westlichen Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*).

Die Ersatzflächewurde, wie gesetzlich vorgegeben im Vorfeld der Bebauung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt, um den lokal vorkommenden Populationen der gefährdeten Art eine rechtzeitige Übersiedlung zu ermöglichen.

Die 4m breite nicht überbaubare Fläche im Süden des Gewerbegebietes an der Kasteler Straße wird als Wanderkorridor für die schützenswerten Arten angelegt. Außerdem wird vertraglich sichergestellt, dass beidseitig der Gleisanlage, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ein 4m breiter Wanderkorridor zu erhalten ist.

7.4. Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustands

7.4.1 Schutzgut Boden

Es handelt sich im Untersuchungsgebiet um hochgradig anthropogen überformte Standorte mit nicht mehr natürlich gelagerten, mehr oder weniger stark versiegelten und/oder verdichteten Böden. Eine Funktion der Böden als Archive der Natur- und Landschaftsgeschichte sowie als Ausdruck der Eigenart von Natur und Landschaft ist auszuschließen. Besondere Bodenbildungen und Geotope sind nicht vorhanden.

Der Versiegelungsanteil beträgt aktuell ca. 65 %. Bodenfunktionen und -gefüge in den oberen Bodenschichten sind auf den befestigten und versiegelten Böden nachhaltig gestört. Eine Funktion als Lebensraum für spezifische Pflanzengesellschaften, als Habitat für epigäische Tiere und als Lebensraum für Bodenorganismen ist noch unter den ungestörten Gehölzbeständen, Ruderalflächen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen gegeben. Darüber hinaus bieten schwach frequentierte und durch Verwitterung aufgelockerte Asphaltflächen einen Besiedelungsbereich für Tiere.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster „BuF“ des Umweltamtes 8 relevante Standorte aufgeführt. Die historische Recherche hat für verbleibende 3 Altstandorte einen Handlungsbedarf benannt. Alle Kontaminations(verdachts)flächen wurden zwischenzeitlich näher untersucht. Es hat sich zwar bestätigt, dass Bodenbelastungen insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Rheinbahnhofs (Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie bereichsweise auf der Fläche der ehemaligen Rheinkaserne (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) vorliegen. Aktuell besteht jedoch keine Gefahr für das Schutzgut Boden.

7.4.2 Schutzgut Wasser

7.4.2.1 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt in der Mitte des Plangebietes (im Bereich des neuen Aldi-Marktes) bei 3 m in Nassjahren (z. B. Frühjahr/Frühsummer 2001) bis knapp 4 m in Trockenzeiten (Beobachtungszeitraum 1997 bis 2007, einmalige Messung/Monat, nach BGU 2007). Im Bereich des Tors Nord des Industrieparks liegen die Flurabstände im gleichen Zeitraum zwischen 9 und 10 m unter Geländeoberkante. Für die Wasserverfügbarkeit der Vegetation bzw. der einzelnen Bäume spielt das Grundwasser im Gebiet keine Rolle.

Der hohe Versiegelungsgrad des Gebietes führt zu einem oberflächlichen Abfluss nahezu des gesamten Niederschlags; die Durchsickerung zum Grundwasser ist daher unabhängig von den eingeschalteten Lehm- und Tonschichten gering.

Das Bebauungsplangebiet liegt weitgehend im Grundwasseranstrom des Industrieareals. Boden- und/oder Grundwasserbelastungen durch alte chemische Produktionsanlagen liegen jedoch in den rheinnahen Altindustrialbereichen und beeinflussen daher das Grundwasser des Plangebietes nicht (s. BGU 2007). An der Grundwassermessstelle Nr. 46, östlich des Parkplatzes an der Pfälzer Straße ist 1997 ein erhöhter Arsenwert und das Vorkommen von BTEX-Aromaten nachgewiesen worden; die Belastungen wurden auf die frühere Nutzung im Umfeld der Salzmühle zurückgeführt (BGU 2007). Ebenso ist im Bereich der Neubauten an der Pfälzer Straße bzw. im Bereich westlich und südwestlich des Aldi-Marktes das Grundwasser durch einen „LCKW-Schaden“ (LCKW: Sammelbezeichnung für leichtflüchtige Chlor-

„Kohlenwasserstoffe“, Derivate des Methans, Äthans und Äthens) belastet gewesen. Der Schadensherd auf dem inzwischen wieder bebauten Grundstück einer ehemaligen US-Militärwäscherei wurde zwischenzeitlich beseitigt. Das Grundwasser wurde danach über mehrere Jahre durch Brunnen auf dem InfraServ-Gelände im Unterstrom abgesaugt und gereinigt.

Die im Grundwasser jetzt noch vorhandene Restbelastung wird aktuell über ein Monitoringprogramm beobachtet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster „BuF“ des Umweltamtes 8 relevante Standorte aufgeführt. Die historische Recherche hat für verbleibende 3 Altstandorte einen Handlungsbedarf benannt. Alle Kontaminations(verdachts)flächen wurden zwischenzeitlich näher untersucht. Es hat sich zwar bestätigt, dass Bodenbelastungen insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Rheinbahnhofs (Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie bereichsweise auf der Fläche der ehemaligen Rheinkaserne (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) vorliegen. Aktuell besteht jedoch keine Gefahr für das Schutzgut Wasser.

7.4.2.2 Oberflächenwasser

In den Verlauf und die Wasserführung des unteren Salzbaches wurde bereits im Mittelalter im Zuge des Mühlenbaues stark eingegriffen. Die Armenruhmühle nördlich der Kasteler Str. ist die erste urkundlich erwähnte Mühle Wiesbadens (1218). Der oberhalb der Hammermühle abgeleitete Mühlkanal versorgte in der Folgezeit weitere Mühlen.

Mit der Industrialisierung erfolgte um 1900 eine Kanalisierung, zeitgleich eine Verfüllung des Mühlkanals. Der Salzbach ist heute gänzlich anthropogen überprägt, insbesondere ist er ca. 20mal im Jahr einer Starkregenbelastung ausgesetzt. Bei diesen Ereignissen steigt das eher ruhige Gewässer bis zu einer Höhe von max. 3,5m an und erreicht entsprechende Fließgeschwindigkeiten. Bei diesen Ereignissen ist die Trennung von Schmutz- und Bachwasser nicht mehr gegeben.

Der Salzbach ist vom RPU Hessen in 2004 vorläufig als „erheblich veränderter Wasserkörper“ ausgewiesen und wie folgt begründet:

„Die Strukturdefizite sind hier wesentlich und irreversibel: Das Gewässersystem wurde in der Umsetzung des Generalentwässerungsplans der Stadt Wiesbaden vor mehr als 100 Jahren verdoht und teilweise überbaut. Es verläuft teilweise unter der Wilhelmstraße und dem Hauptbahnhof. Unter realistischer Einschätzung und aus Kostengründen kann hier somit kein Rückbau erfolgen.“

Die Überprüfung dieser Ausweisungen des Landes wird in 5-Jahresabständen durch das RPU vorgenommen. Es ist damit zu rechnen, dass, in jedem Fall für den südlichen Abschnitt des Salzbaches (Innenstadt- Klärwerk- InfraServ- Rhein), diese Ausweisung weiterhin Gültigkeit hat.

7.4.3 Schutzgut Luft / Klima

Das Gebiet stellt sich aktuell als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch dar.

Die Kurzzeitbelastung mit Feinstaub einer Partikelgröße unter 10 µm (PM 10) ist im Straßenabschnitt Breslauer Straße 74 und Breslauer Straße 38 derzeit nicht als kritisch zu betrachten.

Für den Parameter NO₂ ist an den betrachteten Aufpunkten zwar nicht von einer Überschreitung des ab 2010 geltenden Grenzwertes von 40 µg/m³ auszugehen, am Aufpunkt Breslauer Straße 38 wird dieser Wert mit einem Jahresmittelwert von 38 µg/m³ bei der angenommenen Verkehrssituation heute jedoch fast erreicht.

Hinsichtlich der Störfallverordnung bestehen keine Bedenken. Trotz geringer Wahrscheinlichkeit sind jedoch potentielle Störfälle bei der Katastrophenschutzplanung auch weiterhin zu berücksichtigen.

7.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und FFH-Relevanz

Aktuell sind keine nach FFH-Richtlinie geschützten Gebiete oder nach § 31 HENatG pauschal geschützten Biotop im Geltungsbereich des B-Plans vorhanden. Europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden.

Trotz seiner innerstädtischen Lage weist das Gebiet aufgrund der Vorkommen seltener und gefährdeter Arten ruderaler Standorte aktuell eine hohe Bedeutung für heimische Pflanzen und Tiere auf. Die besonders wertvollen Ruderalflächen liegen im Norden an der Kasteler Straße und westlich und südwestlich des Aldi-Marktes. Eine wertvolle Fläche mit spontanem Gehölz befindet sich an der Wilhelm-Kalle-Straße (nördlicher Bereich der ehemaligen rheinkaserne).

Seltene und gefährdete Arten sind im Einzelnen:

Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist nach BArtSchVO besonders geschützt. Unter den Pflanzen kommen eine Rote-Liste-Art (Rote Liste Hessen) und 6 Arten der Vorwarnliste (Rote Liste Hessen bzw. Rote Liste der hessischen Tieflands-Region (SW)) vor. Unter den 13 Heuschreckenarten fanden sich 3 Rote-Liste-Arten und zwei Arten der Vorwarnliste. Eine der Roten-Liste-Arten gilt in Hessen als stark gefährdet (*Platycleis albopunctata*, Westliche Beißschrecke!). Gefährdete Schmetterlingsarten konnten 2006 nicht beobachtet werden. Zwei Arten sind nach der BArtSchVO besonders geschützt (das Kleine Wiesenvögelchen [*Coenonympha pamphilus*] und der Hauhechelbläuling [*Polyommatus icarus*]). Aus der Gruppe der Landschnecken wurden 3 Rote-Liste-Arten festgestellt

7.4.5 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um ein historisch gewachsenes, gänzlich unregelmäßiges Nebeneinander und Miteinander unterschiedlichster Nutzungen im Übergangsbereich zwischen der historischen und heutigem von Wohnen dominierten Ortslage Biebrich und dem Industriepark Kalle-Albert. Ursprüngliche Landschaftselemente sind im Zuge der jahrhundertelangen Überprägung gänzlich verloren gegangen. Es dominiert in großen Bereichen das Bild einer von Sekundärnutzungen geprägten Industriebrache.

7.4.6 Schutzgut Mensch / Gesundheit

7.4.6.1 Lärmbelastung

Gewerbelärm

Aktuell besteht eine Lärmgrundbelastung durch das östlich angrenzende Industriegebiet. Die vom Industriepark ausgehenden Lärmbelastungen liegen in ihren Tag und Nachtwerten bei max. 50dB(A) und damit deutlich unter allen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten, die dort einzuhalten sind.

Verkehrslärm

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit im Bestand die Immissionswerte am Toni-Sender-Haus (Altenpflege- und Wohnheim, sowie Kindergarten) und, in geringerem Umfang an den NNW-Fassaden der Breslauer Straße 81 überschritten.

Die Ortslage Biebrich selbst erfährt derzeit eine sehr hohe Belastung durch Verkehr. Angrenzend an das Plangebiet werden die Grenzwerte in den Wohngebieten entlang der Breslauer Straße, Stettiner Straße und auf den gemischten Bauflächen entlang der Rathausstraße heute schon deutlich überschritten.

7.4.6.2 Schadstoffbelastungen von Wasser, Luft und Boden

Luft

Die Kurzzeitbelastung mit Feinstaub einer Partikelgröße unter 10 µm (PM 10) ist im Straßenabschnitt Breslauer Straße 74 und Breslauer Straße 38 derzeit nicht als kritisch zu betrachten.

Für den Parameter NO₂ ist an den betrachteten Aufpunkten zwar nicht von einer Überschreitung des ab 2010 geltenden Grenzwertes von 40 µg/m³ auszugehen, am Aufpunkt Breslauer Straße 38 wird dieser Wert mit einem Jahresmittelwert von 38 µg/m³ bei der angenommenen Verkehrssituation heute jedoch fast erreicht.

Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster „BuF“ des Umweltamtes 8 relevante Standorte aufgeführt. Die historische Recherche hat für verbleibende 3 Altstandorte einen Handlungsbedarf benannt. Alle Kontaminations(verdachts)flächen wurden zwischenzeitlich näher untersucht. Es hat sich zwar bestätigt, dass Bodenbelastungen insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Rheinbahnhofs (Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie bereichsweise auf der Fläche der ehemaligen Rheinkaserne (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe vorliegen. Aktuell besteht keine Gefahr für die menschliche Gesundheit.

Wasser

Nach dem vorliegenden Gutachten des Büros für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme (2007) sind keine für die menschliche Gesundheit relevanten Schadstoffbelastungen des Grundwassers oder des Fließgewässers im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt.

7.4.6.3 Grünflächen, Erholung

Das Plangebiet ist aktuell ohne Bedeutung für das Wohnumfeld oder die Erholung.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich als Kulturdenkmale die ehemalige Rheinkaserne (HLUG) Rheingaustraße 186, das Gebäude Wilhelm Kalle-Straße 13 und als Gesamtanlage die Gebäude Wilhelm-Kalle Straße 11-17 und Pfälzer Straße 1.

Das Gebiet ist in Teilen bebaut.

7.4.8 Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind über die bei den einzelnen Schutzgütern Behandelten hinaus nicht bekannt.

7.5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.5.1 Schutzgut Boden

Es sind umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der geplanten Neubebauung und des Baues einer Hauptverkehrsstraße bleibt der Anteil versiegelter/befestigter Flächen mit 68 % etwa gleich. Dies stellt eine Verbesserung zum derzeit dort geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB dar, denn der größte Teil der Flächen an der Industriegrenze wäre bei entsprechend hohen Versiegelungsgraden baulich nutzbar.

Auf den unversiegelten bzw. unbefestigten Flächen des Grünzuges werden einzelne Bodenfunktionen insbesondere der oberen Bodenschicht reaktiviert, so dass insgesamt von einer qualitativen Verbesserung auszugehen ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurden die im Altlastenkataster des Umweltamtes aufgeführten Standorte untersucht. Die historische Recherche hat für 3 Alt-

standorte einen Handlungsbedarf aufgezeigt. Hierfür wurde eine orientierende Erkundung durch Bodensondierungen auf dem Areal des ehemaligen „Rheinbahnhofs“ und der ehemaligen Rheinkaserne durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist die Gefährdung des Schutzgutes „Boden“ bei der geplanten Nutzung „öffentlich zugängliche private Grünfläche“ als gering einzustufen. Eine Behandlung des oberflächennahen Bodens wird zusammen mit der Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Bebauungsplanentwurf als ausreichend erachtet.

Diese Teilflächen des ehemaligen Rheinbahnhofs sind daher im Bebauungsplanentwurf gem § 9(5)3 BauGB gekennzeichnet.

Es ist nicht mit einer erheblichen Freisetzung von im Boden vorhandenen Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe MKW (GC), Schwermetalle (SM), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bereich der ehemaligen Rheinkaserne oder mit weiteren Schadstoffeinträgen im Zuge der geplanten Nutzung zu rechnen. Bei Erdbaumaßnahmen ist eine Deklarationsanalytik des Aushubs (Auffüllungen) nach LAGA durchzuführen.

7.5.2 Schutzgut Wasser

7.5.2.1 Grundwasser

Die aktuellen Untersuchungen haben den Grundwassergefährdungsverdacht nicht bestätigt.

Es ist nicht mit einer erheblichen Freisetzung von im Boden vorhandenen Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe MKW (GC), Schwermetalle (SM), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bereich der ehemaligen Rheinkaserne oder mit weiteren Schadstoffeinträgen im Zuge der geplanten Nutzung zu rechnen. Bei Erdbaumaßnahmen ist eine Deklarationsanalytik des Aushubs (Auffüllungen) nach LAGA durchzuführen.

7.5.2.2 Oberflächenwasser

Durch die Planungen sind keine nennenswerten Veränderungen für das Oberflächenwasser zu erwarten. Der kanalisierte Salzbach bleibt unverändert. In kleinem Rahmen werden Bodenverbesserungsmaßnahmen im Grünzug zu einer verbesserten Retentionsleistung der Böden und damit Reduktion des Oberflächenwasserabflusses beitragen.

Die planerische Sicherung der privaten Grünfläche -Parkanlage- stellt eine Absicherung der Nichtbebaubarkeit der Flächen dar. Die aktuellen Ausweisungen des Bebauungsplans sehen die Herstellung und Absicherung von Lebensräumen für Wärme und Trockenheit liebende Tierarten vor, die diese Flächen bereits besiedeln.

Damit werden die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie Artikel 4 und die Umsetzung der Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer in § 7 HWG (hier zur Renaturierung des Salzbachssystems) mit der Schaffung des durchgängigen Grünzugs langfristig durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verhindert.

7.5.3 Schutzgut Luft / Klima

Die geplante Durchgrünung wird die Überwärmungseffekte reduzieren und vor allem in der Nacht zu einer stärkeren Abkühlung und Ventilation beitragen.

Entsprechend des Verkehrsaufkommens ist entlang der geplanten örtlichen Hauptverkehrsstraße eine straßenbürtige Schadstoffbelastung zu erwarten.

Parallel zur einer Reduktion des Verkehrsaufkommens in den zentralen Wohngebieten von Alt-Biebrich ist durch den Straßenneubau mit einer entsprechenden Entlastung des Ortskerns zu rechnen.

Insbesondere kann durch den Ausbau der Glarusstraße und der damit zu erwartenden Absenkung des Anteils der schweren LKW am DTV dort von einer Reduzierung der NO₂-Belastung ausgegangen werden.

7.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und FFH-Relevanz

Es sind keine nach FFH-Richtlinie geschützten Gebiete bzw. Arten oder nach § 31 HENatG pauschal geschützten Biotope betroffen.

Europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden. Die im Gebiet vorkommenden europäischen Vogelarten werden in ihrer lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich nur um weit verbreitete Arten des Siedlungsbereiches handelt.

Durch die Gewerbebebauung an der Kasteler Straße östlich des Salzaches geht die aus Naturschutzsicht wertvollste Fläche, eine Ruderalfläche, die aktuell von den nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Arten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), Kl. Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) und Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) bewohnt wird, vollständig verloren. Während die letzten drei Arten als weitverbreitete Arten in ihrem Fortbestand im Gebiet nicht grundsätzlich gefährdet sind und auch in urbanem Raum überleben können, ist der Bestand der hessen- und bundesweit gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke anders zu bewerten. Daher wird für die Ödlandschrecke im Geltungsbereich eine Ersatzfläche angelegt, die als Lebensraum von der Teilpopulation des Gebietes angenommen werden kann. Sie ist gleichzeitig Lebensraum für andere Arten trocken-warmer Rohbodenstandorte, wie zum Beispiel der stark gefährdeten Westlichen Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*).

Diese Ersatzfläche wurde, wie gesetzlich vorgegeben, im Vorfeld der Bebauung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt, um den lokal vorkommenden Populationen der gefährdeten Art eine rechtzeitige Übersiedlung zu ermöglichen.

Die 4m breite nicht überbaubare Fläche im Süden des Gewerbegebietes an der Kasteler Straße wird als Wanderkorridor für die schützenswerten Arten angelegt. Außerdem wird vertraglich sichergestellt, dass beidseitig der Gleisanlage, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ein 4m breiter Wanderkorridor zu erhalten ist.

Andere vorhandene wertvolle Bestände für den Arten- und Biotopschutz werden, wie etwa das spontan entstandene Gehölz südlich der Salzstraße oder vereinzelt vorkommende Großbäume weitgehend geschont.

Auf offenen, gehölzfreien Flächen werden (im Gegensatz zur gängigen Praxis) Magerrasenflächen auf besonders wasserdurchlässigem nährstoffarmem Substrat angelegt, um den derzeit im Gebiet verbreiteten Arten trocken-warmer Standorte auch flächenhaft Lebensraum zu bieten. Der Biotopverbund zu benachbarten vergleichbaren Standorten (Gleisanlagen) ist damit gewährleistet.

Entsprechend der Biotopwertberechnung nach der Kompensationsverordnung sind daher **keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich**. Vielmehr bildet sich eine Verbesserung im Vergleich zum Ausgangszustand ab.

7.5.5 Schutzgut Landschaft

Mit der Gestaltung eines Grünzuges in Verlängerung des Salzachtals wird eine Hauptachse des innerörtlichen Freifächensystems Wiesbadens entwickelt und eine stärkere Durchgrünung realisiert, wie es sowohl im Landschaftsrahmenplan als auch dem Landschaftsplan vorgesehen ist.

Der Grünzug definiert eine dann erlebbare Grenze zwischen der historisch gewachsenen Ortslage Biebrich und dem Industriepark. Ein gänzlichliches Zusammenwachsen von Siedlungskörpern unterschiedlicher Nutzungsart wird damit unterbunden.

7.5.6 Schutzgut Mensch / Gesundheit

7.5.6.1 Lärm / Luftschadstoffe / Verkehr

Die Lärmvorsorge ist geregelt im Bundes-Immissionsschutzgesetz, in der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) und in der Verkehrswegeschallschutzverordnung (24. BImSchV).

- § 41 ff. BImSchG verpflichten den Träger der Straßenbaulast (Tiefbauamt) - unbeschadet des Gebots nach § 50 BImSchG - beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen den notwendigen Lärmschutz sicherzustellen.
- Die 16. BImSchV setzt die Immissionsgrenzwerte fest, nennt die Voraussetzungen der wesentlichen Änderung und regelt das Verfahren für die Berechnung der Beurteilungspegel.
- Die 24. BImSchV regelt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen.

Bei den IGW (Immissionsgrenzwerten), die zum Schutz der Nachbarschaft in § 2 der 16. BImSchV festgelegt sind, handelt es sich um Grenzwerte und nicht um Orientierungswerte; werden sie überschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Bestimmung des Umfangs des Lärmschutzes müssen die Grenzwerte nicht voll ausgeschöpft, d. h. sie können nach Abwägung im Einzelfall unterschritten werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand, z. B. durch Verwendung von Überschussmaterial, erreicht werden kann.

Grundsätzlich sind der Tagwert und der Nachtwert einzuhalten. Jeweils nach der besonderen Nutzung der betroffenen Anlage oder des betroffenen Gebietes, nur am Tag oder nur in der Nacht, ist bei der Entscheidung über Lärmschutz der IGW für diesen Zeitraum heranzuziehen (§ 2 Abs. 3 der 16. BImSchV); nur auf den Tagwert kommt es an bei Gebäuden oder Anlagen, die bestimmungsgemäß ausschließlich am Tag genutzt werden, z. B. Kindergärten, Schulen oder Bürogebäude.

Lärmschutzmaßnahmen an der Straße

Der aktive Lärmschutz hat Vorrang vor dem passiven Lärmschutz. Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Straße gehören z.B. Wälle, Wände, Einschnitts- und Troglagen, sowie Teil- und Vollabdeckungen und Einhausungen.

Aktiver Lärmschutz kann unterbleiben, wenn die Kosten der Lärmschutzmaßnahmen an der Straße außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (§ 41 Abs. 2 BImSchG). Aktiver Lärmschutz kann ebenfalls unterbleiben, wenn Anlagen zum Lärmschutz mit dem Vorhaben unvereinbar sind. Unter Schutzzweck ist eine Reduzierung des Verkehrslärms auf das mit Rücksicht auf die Schutzbedürftigkeit der baulichen Anlagen zumutbare Maß an Lärmimmissionen (vgl. § 2 der 16. BImSchV) zu verstehen.

Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen

Unterbleiben aktive Schutzmaßnahmen oder reichen diese nicht aus, wird der Schutz des Betroffenen nach § 42 BImSchG durch Erstattung der erbrachten Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sichergestellt. Die Kosten für Lärmschutzmaßnahmen sind nicht aus den geplanten Mittel für den Straßenbau zu finanzieren sondern separat zu ermitteln und zu beantragen.

Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen nach § 2 der 24. BImSchV sind bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Lärmschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen (z. B. Gasherde, Gasdurchlauferhitzer und Kohleöfen). Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen.

Zu den Umfassungsbauteilen zählen insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Nach § 42 BImSchG geschützt sind auch bauliche Anlagen im Außenwohnbereich, z. B. Balkone, mit dem Wohnhaus verbundene Terrassen. Schutzmaßnahmen kommen in Betracht, wenn ein effektiver Lärmschutz für bauliche Anlagen des Außenwohnbereichs technisch möglich und baurechtlich zulässig ist.

Die Zusatzbelastung durch die Verlängerung der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) liegt im Einwirkungsbereich der Straße unterhalb des Richtwertes für Gewerbegebiete, jedoch im Bereich des Anschlusses der Glarus- (Kurfürsten-) / Breslauerstraße oberhalb der Grenzwerte für Mischgebiete gem. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Bei Überschreitung der Grenzwerte besteht die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen. Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird durch die 24. BImSchV geregelt und soll im Zuge des Straßenbaus erfolgen.

Die anspruchsberechtigten Gebäude sind in der Schall-Immissions-Prognose, Glarusstraße Wiesbaden-Biebrich, InfraServ (2009) aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die partielle Verschlechterung ist im Gesamtkontext des Gemeindegebietes zu betrachten:

Mit dem Straßenneubau und einer Rückstufung der Breslauer Straße wird eine erhebliche Reduktion des Verkehrs (um die Hälfte bis ein Viertel) prognostiziert. An den Wohnhäusern entlang der Breslauer und Stettiner Straße sowie westlich der Pfälzer Straße und auf den gemischten Bauflächen entlang der Rathausstraße wird sich daher entsprechend der aktuellen Schall-Immissions-Prognose auch eine für die Anwohner spürbare Lärmentlastung einstellen.

7.5.6.2 Schadstoffbelastungen von Boden, Wasser und Luft

Luft

Eine Veränderung der Kurzzeitbelastung mit Feinstaub einer Partikelgröße unter 10 µm (PM 10) ist im Straßenabschnitt Breslauer Straße 74 und Breslauer Straße 38 nicht zu erwarten. Durch den Ausbau der Glarusstraße und der damit zu erwartenden Absenkung des Anteils der schweren LKW am DTV kann dort jedoch von einer Reduzierung der NO₂-Belastung ausgegangen werden.

Boden

Es ist nicht mit einer erheblichen Freisetzung von im Boden vorhandenen Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe MKW (GC), Schwermetalle (SM), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bereich der ehemaligen Rheinkaserne oder mit weiteren Schadstoffeinträgen im Zuge der geplanten Nutzung und damit mit Einflüssen auf die menschliche Gesundheit zu rechnen.

Wasser

Durch die Planungen und die damit verbundenen Entsiegelungsmaßnahmen sind keine nennenswerten Veränderungen für das Grundwasser zu erwarten.

7.5.6.2 Grünflächen / Erholung

Rund 3 ha, d.h. knapp ein Fünftel der Fläche³ wird gemäß der Planung nun einem Grünzug vorbehalten sein. Er wird öffentlich zugänglich und stark durchgrünt sein und damit der Bevölkerung als nutzbarer Freiraum zur Verfügung stehen. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung im Vergleich zum heutigen Zustand dar.

Mit dem Grünzug wird dem Landschaftsrahmenplan Rechnung getragen, in dem nun in Verlängerung des Salzbachtales eine Hauptachse des innerörtlichen Freiflächensystems entwickelt wird. Der „Grünzug Industriepark“ stellt mit seiner Wege- und Grünverbindung einen Baustein dieses Freiflächensystems dar, das in topografisch wenig bewegtem Gelände Innenstadt (Hauptbahnhof, Reisinger Anlage, Kulturpark) und Rheinufer verbindet. Damit kann eine übergeordnete Verbindung entstehen, die auch Vernetzungskomponenten aus ökologischer Sicht aufnimmt.

Der Grünzug schafft eine „grüne Grenze“ zwischen den gewerblich nutzbaren Grundstücken und den angrenzenden Wohngebieten von Biebrich und entfaltet damit zusätzlich die Wirkung eines Erholungsraums für das angrenzende Wohnumfeld. Ein gänzlich zusammenhängendes Siedlungskörpers unterschiedlicher Nutzungsart wird damit unterbunden.

7.5.7 Kultur- und Sachgüter

7.5.7.1 Kulturgüter

Kulturdenkmal ehemalige Rheinkaserne (HLUG) Rheingaustraße 186,
Kulturdenkmal Wilhelm Kalle-Straße 13,
dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage Wilhelm-Kalle Straße 11-17 und Pfälzerstraße 1,
Die geschützten Gebäude und Bereiche werden durch die Planung nicht verändert und im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

7.5.7.2 Sachgüter

Mehrere Gebäude müssen dem Straßenbau weichen (Pfälzerstraße 11-21). Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat im Dezember 2008 diese Gebäude von der Geno 50 und das Grundstück von der Aventis Real Estate Management GmbH erworben. Von den ca. 70 Wohneinheiten sind Anfang 2009 noch ca. 40 belegt. Der Umzug der verbliebenen Bewohner in neue Wohnungen wird im Zusammenhang mit dem Städtebau-Förderprogramm Soziale Stadt Biebrich Süd Ost betrieben.

Die Gebäude Salzstraße und Am Rheinbahnhof werden mit dem neuen Planungsrecht überplant, und können im Rahmen des Bestandsschutzes bewirtschaftet werden. Der geplante

³ Entsprechend Flächenbilanz Biotopwertberechnung nach Abzug eines Befestigungs-/Versiegelungsanteiles von 30%

Entfall der industrienahen Wohngebäude sichert den Fortbestand der Nutzungen im Industriepark mit ab. Dies vor allem hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände, die sich aus dem zunehmend verschärfenden Immissionsschutzrecht ergeben.

Mit den Eigentümern (GWW als Erbbauberechtigte und Aventis Real Estate Management GmbH als Grundstückseigentümer) wird eine einvernehmliche Lösung angestrebt, hierzu wurde vereinbart, dass über Gutachten der Gebäude-, Grundstücks- und Erbpachtwert ermittelt wird. Anschließend werden entsprechende Verhandlungen geführt.

Das Freimachen der Gebäude und des Grundstücks ist ein Teilprojekt der „Sozialen Stadt Biebrich SüdOst“, in deren Laufzeit bis 2011 eine abschließende Klärung erfolgen sollte.

Ein Einfluss der sich zum positiven oder negativen verändernden Schallimmissionen auf den Immobilienwert ist innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.

Die gestalterische Neuordnung als Grünzug und die Schaffung von geregelten Rechtsverhältnissen für die weitere Bebauung führen zur Werterhöhung in anderen Teilflächen des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes ist mit dem Bau der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) ein Entfall der öffentlichen Nutzung der Albertstraße möglich, wodurch die Industriegebiete InfraServ und Dyckerhoff zusammengeführt werden können. Für zukünftige industrielle Neuansiedlungen wird dies von entscheidender Bedeutung sein.

7.5.3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind über die bei den einzelnen Schutzgütern Behandelten hinaus nicht bekannt.

7.6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in keinem Schutzgut eine Veränderung zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

Sollten sich allerdings grundsätzliche Rahmenbedingungen ändern, die derzeit das Wachstum von Gehölzen oder hochwüchsigen Pflanzen behindern oder einschränken, wie Mahd/Mulch, zeitweiliges Befahren oder Lagern oder sollten derzeit unbewirtschaftete Flächen aufgedüngt und eingesät werden, so ist mit einem Verlust der wertgebenden Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

7.7 Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Informationsgrundlagen sind für die umweltfachliche Beurteilung ausreichend. Die erforderlichen Unterlagen und Untersuchungen wurden in den Umweltbericht integriert bzw. sind in der Anlage beigelegt (s. unter Punkt 7.10).

7.8 Überwachung / Monitoring der Umweltauswirkungen

Da der Grünzug wesentlich zur positiven Bilanz des Gebietes beiträgt und seine lufthygienische und immissionstechnische Bedeutung sehr groß ist, sollten im Rahmen eines Monitorings die plankonforme Ausführung und ihre prognostizierten Wirkungen überprüft werden. Eine qualitative Abschätzung der Prüfkriterien wie Sicht- und Lärmschutz und der Besiedlung mit wildlebenden Arten wäre dabei ausreichend.

Ferner muss durch ein Monitoring die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme für die geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke nachgewiesen werden. Hierzu ist es erforderlich mindestens in den ersten fünf Jahren nach Umsetzung der Maßnahme den Bestand der Blauflügeligen Ödlandschrecke dort zu kontrollieren. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmessprogramme durch.

Die bei der Schallimmissionsprognose festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Wohngebäude sollten im Rahmen des Monitorings überprüft werden um eventuell nachsteuern zu können.

7.9 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet zwischen dem Industriepark Kalle-Albert und dem Stadtteil Biebrich gelegen zeigt sich derzeit als Industriebrache mit weitgehend unregelmäßigen Nutzungen. Ursprüngliche Landschaftselemente sind nahezu vollständig beseitigt. Nach derzeitigem geltendem Planungsrecht wären die meisten Flächen an der Industriegrenze baulich nach § 34 BauGB nutzbar.

Die Planung umfasst die Neuordnung der Nutzungsstruktur unter Realisierung zusätzlicher Bebauung, den Bau einer örtlichen Hauptverkehrsstraße sowie die Anlage eines Grünzuges. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben bzw. nicht realisierbar. Gebietsbezogene Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen werden eingehalten. Die Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers, wie im Landschaftsplan vorgesehen, konnte keine Berücksichtigung finden.

Der **aktuelle Zustand** lässt sich folgendermaßen charakterisieren:

- Die Böden sind hochgradig anthropogen überformt. Auf einigen Teilflächen haben sie noch eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die übrigen Bodenfunktionen und das Bodengefüge sind nachhaltig gestört. Flächen des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster der Stadt Wiesbaden verzeichnet. Von diesen geht keine Gefahr für die menschliche Gesundheit aus.
- Das Grundwasser steht im Gebiet zwischen 3 und 10 m unter Geländeoberkante an. Es hat keine Bedeutung für die Vegetation. Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Verdichtungsgrades findet nur eine geringe Versickerung statt, es dominiert der Oberflächenabfluss. Schadensherde für Grundwasserbelastungen sind zwischenzeitlich beseitigt worden. Die Restbelastung wird beobachtet.
- Der Salzbach ist seit ca. 100 Jahren vollständig anthropogen überformt. Bei Starkregenereignissen, die etwa 20mal pro Jahr auftreten ist die Trennung von Schmutz- und Bachwasser nicht mehr gegeben.
Das Gewässersystem „Salzbach/Rambach/Schwarzbach/Wellritzbach“ ist in der Bestandsaufnahme zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Hessen als „erheblich veränderter Wasserkörper“ ausgewiesen und wie folgt begründet:
„Die Strukturdefizite sind hier wesentlich und irreversibel: Das Gewässersystem wurde in der Umsetzung des Generalentwässerungsplans der Stadt Wiesbaden vor mehr als 100 Jahren verdohlt und teilweise überbaut. Es verläuft teilweise unter der Wilhelmstraße und dem Hauptbahnhof. Unter realistischer Einschätzung und aus Kostengründen kann hier somit kein Rückbau erfolgen.“
Im Entwurf des Maßnahmenprogramms vom Dezember 2008 zur Umsetzung der WRRL in Hessen wurden die v.g. Aussagen der Bestandsaufnahme übernommen.
- Das Gebiet ist dem intensiven innerstädtischen Überwärmungsgebiet zuzuordnen. Es besteht eine straßenbürtige Schadstoffbelastung, die bei NO₂ an einer Meßstelle nahe des ab 2010 geltenden Grenzwertes liegt.
- Bedenken hinsichtlich der Beurteilung der angrenzenden industriellen Nutzung gemäß der Störfallverordnung bestehen nicht.
- Es sind keine nach FFH-Richtlinie geschützten Gebiete bzw. Arten noch nach § 31 HENatG geschützten Biotop vorhanden. Das Gebiet weist für seltene und gefährdete Pflanzen und Tiere trockenwarmer, vegetationsarmer Standorte eine hohe Bedeutung auf, darunter mehrere nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Tierarten (s.o.)

- Das Gebiet weist keine ursprünglichen landschaftlichen Elemente mehr auf.
- Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit im Bestand die Immissionswerte am Toni-Sender-Haus (Altenpflege- und Wohnheim, sowie Kindergarten) und, in geringerem Umfang an den NNW-Fassaden der Breslauer Straße 81 überschritten.
- Das Gebiet ist ohne Bedeutung für die Erholungsnutzung.
- Es existieren 2 Kulturdenkmäler und eine geschützte Gesamtanlage.
- Mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

Folgende Prognose ergibt sich bei **Durchführung der Planung**

- Die Entwicklung eines Grünzuges auf einem Fünftel der Fläche und dessen für alle Schutzgüter optimierte Gestaltung minimieren den Eingriff durch die neu geschaffenen Bauflächen und den Bau der Hauptverkehrsstraße, so dass keine weiteren Ausgleichs- oder Ersatzflächen nach Kompensationsverordnung erforderlich werden. Da auf einer Ruderalfläche, die überbaut werden wird, die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Arten Blaüflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), Kl. Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) und andere teilweise gefährdete und geschützte Tierarten vorkommen, wurde entsprechend der rechtlichen Vorgaben im Jahr 2007 auf einer benachbarten Fläche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatzhabitat geschaffen. Dadurch ist eine Übersiedlung der Tiere im Vorfeld der Bebauung ermöglicht.
- Der entsprechend des Freiflächengestaltungsplanes vielfältig bepflanzte Grünzug steht der Bevölkerung als öffentlich nutzbarer Freiraum zur Verfügung und stellt eine übergeordnete Verbindung dar, die auch Vernetzungskomponenten aus ökologischer Sicht aufnehmen kann. Dies verbessert die Situation im Vergleich zum heutigen Zustand erheblich und erfüllt die Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes im Hinblick auf eine Entwicklung des innerörtlichen Freiflächensystems entlang der Hauptachse Salzachtal.
- Trotz zusätzlicher Bebauung wird der aktuelle Bodenversiegelungsgrad von etwa zwei Drittel eingehalten werden können. Auf dem verbleibenden Drittel ist von einer qualitativen Verbesserung für die Bodenfunktionen auszugehen. Die Ergebnisse zu den Altlastenuntersuchungen stehen der Planung nicht entgegen.
- Es sind keine nennenswerten Veränderungen bei Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Die im Landschaftsplan gezeigte Zielsetzung zur Verlegung des Salzaches an den westlichen Rand des Industrieparks wird durch die aktuelle Planung langfristig nicht verhindert. Die planerische Sicherung der privaten Grünfläche -Parkanlage- stellt eine Absicherung der Nichtbebaubarkeit der Flächen dar.
- Die geplante Durchgrünung wird die Überwärmungseffekte reduzieren und vor allem in der Nacht zu einer stärkeren Abkühlung und Ventilation beitragen. Entlang der Hauptverkehrsstraße ist eine zusätzliche Schadstoffbelastung, an der Breslauer Straße eine Entlastung insbesondere bei NO_2 zu erwarten.
- Die Geräuschbelastung entlang der geplanten örtlichen Hauptverkehrsstraße wird sich erhöhen, woraus sich die Notwendigkeit für Lärmschutzmaßnahmen ergibt. Mit dem Straßenneubau wird allerdings die Verkehrsbelastung innerhalb von Biebrich deutlich abnehmen, was zu einer spürbaren Verbesserung der Umweltsituation in den engen Straßen führen wird. Die Lärmschutzmaßnahmen sind im Zuge des Straßenbaus umzusetzen.
- Die denkmalgeschützten Gebäude und Bereiche werden durch die Planung nicht verändert und im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

- Mehrere Gebäude müssen dem Straßenbau weichen. Die Gebäude wurden im Dezember 2008 von der Stadt Wiesbaden angekauft. Eine einvernehmliche Einigung mit den Bewohnern wird angestrebt. Für weitere Wohngebäude an der Salzstraße wird in Abstimmung mit den Eigentümern eine Lösung zur Umsetzung der Planung gesucht.
- Ein Einfluss der verbesserten Freifächensituation bzw. der sich zum positiven oder negativen verändernden Schallimmissionen auf den Immobilienwert innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist nicht auszuschließen.
- Durch die Planung ist auf Teilflächen auch außerhalb des Geltungsbereiches mit einer Werterhöhung zu rechnen. Mit dem Bau der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) ist der Entfall der Albertstraße und damit die Zusammenführung der Industriegebiete InfraServ und Dyckerhoff möglich. Dies ist für zukünftige industrielle Neuansiedlungen von großer Bedeutung.

Es ist damit festzustellen, dass sich die Umweltsituation in den meisten Bereichen durch die Planung nicht verändert (Wasser, Kulturgüter) oder verbessert (Landschaft, Grünflächen/Erholung, Boden, Arten und Biotope, Luft/Klima, Sachgüter). Der durch den Bau der Hauptverkehrsstraße zunehmende Geräuschbelastung kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden, Im Gegensatz dazu werden die verkehrsbedingten Umweltbelastungen im Ortskern Biebrichs spürbar zurückgehen, wovon ein nicht unerheblicher Personenkreis positiv betroffen wäre.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in keinem Schutzgut eine Veränderung zum derzeitigen Zustand⁴ zu erwarten.

7.10 Informationsgrundlagen

- BGU (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme) (2007): Historische Recherche im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplanes „Grünzug Industriepark“ im Ortsbezirk Biebrich. Unveröffentlichtes Gutachten der InfraServ GmbH & Co Wiesbaden KG
- Büro SCHNEIDER (Geohydrologisches Büro und Büro für Wassererschließung, Wasserversorgung und Umwelttechnik, Prof. Dr. Hans Schneider & Partner) (2001): Umwelthygienische Bewertung des ehemaligen Rheinbahnhofes an der westlichen Peripherie des Industrieparks Kalle-Albert in Wiesbaden-Biebrich. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der InfraServ GmbH & Co Wiesbaden KG
- GEOCONSULT KELKHEIM (2007): Orientierende Historische Recherche für das Bebauungsplangebiet „Grünzug Industriepark“ in Wiesbaden-Biebrich. Gutachten Nr. GK 07-194, 19.09.2007.
- GEOCONSULT KELKHEIM (2008): Orientierende Erkundung durch Bohrsondierungen auf dem Areal des ehemaligen „Rheinbahnhofes“. Am Rheinbahnhof in 65203 Wiesbaden-Biebrich -Gutachten GK Nr. 07-210. 14.12.2007.
- GEOCONSULT KELKHEIM (2008): Orientierende umwelttechnische Untersuchungen auf dem Areal der ehemaligen „Rheinkaserne“ Rheingaustraße 186 in 65203 Wiesbaden-Biebrich.- Gutachten Nr. GK 08-219, 18.04.2008
- HEINZ & FEIER (2007): Verkehrsuntersuchung „Kurfürstenstraße“ zum Bebauungsplanverfahren „Grünzug Industriepark“.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1971): Geologische Karte von Hessen, 1:25.000, Blatt 5915, Wiesbaden.

⁴ Voraussetzung: Anhalten der Bedingungen, die das Aufwachsen von Gehölzen und hochwüchsigen Pflanzen auf den Ruderalfluren verhindern oder einschränken, andernfalls ist mit einem Verlust der wertgebenden Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

- HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2008): Abschätzung der verkehrsbedingten Immissionen in Wiesbaden für den Bereich Breslauer Straße 74, 7.10.2008.
- INFRASERV (2006): Wetter-Jahresbericht 2005
- INFRASERV (2004): Schall-Immissions-Prognose Neubau Kurfürstenstraße in Wiesbaden-Biebrich.
- INFRASERV (2007): Schall-Immissions-Prognose Neubau Kurfürstenstraße in Wiesbaden-Biebrich.
- INFRASERV (2009): Schall-Immissions-Prognose Glarus-Straße Wiesbaden-Biebrich.
- LANDSCHAFTSRAHMENPLAN für die Planungsregion Südhessen 2000, Hrsg.: Regierungspräsidium Darmstadt
- NATURPLAN (2006): Flächendeckende Biotoptypenkartierung und Erfassung der geschützten Arten aus den relevanten Gruppen der höheren Pflanzen, Heuschrecken, Landschnecken, tagaktiven Schmetterlingen und Reptilien (Zauneidechse) im Bereich des Bebauungsplanes „Grünzug Industriepark“.
- NATURPLAN (2007, 2008): Fachgutachten zum Umweltbericht für den Bebauungsplan „Grünzug Industriepark“. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Ergänzte Fassung 29.8.09
- REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2000 (neu genehmigt durch die Hessische Landesregierung 2004), veröffentl. Im Staatsanzeiger 13.9.2004
- STADT WIESBADEN (1999): Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen.
- STADT WIESBADEN (2003): Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden
- STADT WIESBADEN (2003): Landschaftsplan [zum Flächennutzungsplan] der Landeshauptstadt Wiesbaden.
- STADT WIESBADEN (2006): Regionalparkkonzept.
- TÜV (2003): Gutachten zur Bewertung von Bauvorhaben in der Pfälzer Straße / Wilhelm-Kalle-Straße in Wiesbaden.
- TÜV (2007): Auswirkungsbetrachtungen zu einem Dennoch-Störfall
- STADT WIESBADEN (2007): Umweltgutachten: Historische Recherche für das Bebauungsplangebiet
- STADT WIESBADEN (2007): Umweltgutachten: Orientierende Erkundung durch Bodensondierungen „Rheinbahnhof“

7.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung ergibt am Ende in der Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung der zusätzlichen Bewertungen der Traufflächen der Einzelbäume und Baumgruppen bzw. Baumreihen eine Aufwertung des Biotopwertes.

Durch die Anlage des Grünzugs werden bisher versiegelte und teilversiegelte Flächen zu Grünflächen. Durch die nach der Kompensationsverordnung hoch bewerteten Baumhaine werden Verluste an Grünflächen insbesondere an der Kasteler Straße ausgeglichen. Die übrigen Bauflächen und die neue Kurfürstenstraße sind vorwiegend in Bereichen geplant, die bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen

In den folgenden beiden Tabellen ist die Biotopwertberechnung vor und nach der Maßnahme nachzuvollziehen (Bilanzplus von 78.635 Biotopwertpunkten). Sowohl für die herzustellende Ersatzfläche, die den Bedürfnisse der gefährdeten Blauflügelige Ödlandschrecke gerecht wird, als auch für einige Ruderalflächen, Grünflächen und Gehölzflächen des Bestands erfolgte eine Zusatzbewertung nach Anlage 2 KV Nr. 2.2.5. Für die neuen Gewerbe-, Misch und Sonderbauflächen werden anhand der Aussagen des B-Plans zum Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung die zu erwartende Verteilung der Biotoptypenflächen nach KV ermittelt.

Dabei werden Parkplatzflächen grundsätzlich als versickerungsfähige Flächen angenommen (Biotoptyp 10.530). Alle Zusatzbewertungen und sonstigen Abweichungen von der Standardliste der KV werden am Ende der Tabellen erläutert und begründet.

Tabelle 8: Biotopwertberechnung Ist-Zustand

Biotop-typen-Code	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Zusatz-bewer-tung	Biotopwert nach KV (+ Zusatz)	Biotopwert x Fläche
01.152	Vorwald (Schlagfluren, Naturverjüngung...)	2154	+ 9 nach 2.2.5	41	88.314
02.200	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume	638		41	26.158
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	2938		23	67.574
05.243	Naturfern ausgebaute Gräben/Fließgewässer	260		7	1.820
09.120+	Kurzlebige Ruderalfluren	4779	+ 8 nach 2.2.5	31	148.149
09.130	Wiesenbrachen und ruderale Wiesen	5556		39	216.684
09.220	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	7541	+3 nach 2.2.5	39	294.099
09.290*	Hochstaudenbestände aus aggressiven Neophyten	429	in KV nicht enthalten	21	9.009
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	59771		3	179.313
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	17551		3	52.653
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze o. ähnliche Flächen	11539		6	69.234
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster, Rasengittersteine)	997		7	6.979
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	13.758		3	41.274
10.720	Dachfläche, begrünt	1402		19	26.638
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im Verkehrs- und Siedlungsraum	7514		14	105.196
11.222	Arten und struktureiche Hausgärten	1231		25	30.775
11.223	Hausgärten intensiv genutzt, mit Baumbestand, öffentliches Grün mit Ziergehölzen	6240		20	124.800
11.224	Intensivrasen u. vegetationsarme Traufflächen unter Gehölzen	3058		10	30.580
11.225.1	Extensiv gepflegte Rasenflächen	8618		21	180.978
11.225.2	Extensiv gepflegte Rasenflächen mit besonderem Artenreichtum	4054	+5 nach 2.2.5	26	105.404
Zwischen-summe					1.805.631
Trauf-flächen					
04.110	Einzelbaum, einheimisch	1740		31	53.940
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch	3649		26	94.874
04.210	Baumgruppe, einheimisch	241		33	7.953
04.220	Baumgruppe, nicht einheimisch	98		28	2.744
04.310	Allee, Baumreihe, einheimisch	70		31	2.170
04.320	Allee, Baumreihe, nicht einheimisch (Pappelreihe)	3.003		26	78.078
Gesamtfläche-/ biotopwert Istzustand		160.027 (Ohne Traufen)			2.045.390

Erläuterungen zu den Abweichungen bzw. Zusatzbewertungen nach KV siehe am Ende der Tabelle des Nacheingriffszustands.

Tabelle 9: Biotopwertberechnung nach Umsetzung der Baumöglichkeiten des B-Plans und nach Anlage des Grünzugs -Änderungen wg. Mischgebiet und GE

Biototypen-Code nach KV	Bezeichnung	Fläche (m²)	Zusatzbewertung (Erläuterung s. u.)	Biotopwert nach KV (+ Zusatz)	Biotopwert x Fläche
01.152	Vorwald (Schlagfluren, Naturverjüngung...)	2073	+ 9 nach 2.2.5	41	84.993
02.200	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume	312		41	12.792
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	1398		23	32.154
05.243	Naturfern ausgebaute Gräben/Fließgewässer	260		7	1.820
06.930/ 06.400	Übergang Naturnahe Grünland-einsaat/Magerrasen	588	Mittel aus Biotopwerten, + 5 nach 2.2.5	50	29.400
09.120+	Kurzlebige Ruderalfluren	1.779	+ 8 nach 2.2.5	31	55.149
09.120++	Kurzlebige Ruderalfluren	3.458	+ 10 nach 2.2.5	33	114.114
09.130	Wiesenbrachen und ruderale Wiesen	1930		39	75.270
09.220	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	606	+3 nach 2.2.5	39	23.634
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	28204		3	84.612
10.510/ 10.530/ 10.710/ 11.221	Gewerbe- und Mischgebietsbauflächen, Biotopanteile nach B-Plan u. Baunutzungsverordnung (ohne Bestand)	39041	Biotopwertpunkte durch Mittlung d. Anteile	5,65	220.582
10.510/ 10.530/ 10.710/ 11.221	Sondergebietsbauflächen, Biotopanteile nach B-Plan u. Baunutzungsverordnung (ohne Bestand)	5120	Biotopwertpunkte durch Mittlung d. Anteile	5,39	27.597
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	10763		3	32.289
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze o- ähnliche Flächen	14.769		6	88.614
10.530/ 04.220/ 11.224	Grünzug am InfraServ-Parkplatz Biototypenanteile nach Entwurf zur Grünzugsplanung	5181	Biotopwertpunkte durch Mittlung d. Anteile	29,8	154.394

10.530/ 04.220/ 11.224/ 11.225.2	Zentraler Grünzug Biotoptypenanteile nach Entwurf zur Grünzugsplanung	19.467	Biotopwert- punkte durch Mittlung d. Anteile	30,1	585.957
10.530/ 11.225.2	Grünzug südlich Salzstraße Biotoptypenanteile nach Entwurf zur Grünzugsplanung	1661	Biotopwert- punkte durch Mittlung d. Anteile	33,9	56.308
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster, Rasengittersteine)	835		7	5.845
10.710	Dachfläche, nicht begrünt ¹	9024		3	27.072
10.720	Dachfläche, begrünt	1402		19	26.638
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im Verkehrs- und Siedlungsraum	3069		14	42.966
11.223	Hausgärten intensiv genutzt, mit Baumbestand, öffentliches Grün mit Ziergehölzen	2010		20	40.200
11.224	Intensivrasen u. vegetationsarme Trauf- flächen unter Gehölzen	2309		10	23.090
11.225.1	Extensiv gepflegte Rasenflächen	4767		21	100.107
Zwischen- summe					1.945.597
Trauf- flächen					
04.110	Einzelbaum, einheimisch	1476		31	45.756
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch, pau- schal ü. wassergebunden. Decke i Grünzug	450		26	11.700
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch	1185		26	30.810
04.210	Baumgruppe, einheimisch	664		33	21.912
04.220	Baumgruppe, nicht einheimisch	98		28	2.744
04.310	Allee, Baumreihe, einheimisch	70		31	2.170
04.320	Allee, Baumreihe, nicht einhei- misch (Pappelreihe)	2436		26	63.336

Gesamtbiotopwert Planzustand	160.027 (Ohne Traufen)			2.124.025

ein geringer Anteil der des Dachflächen-Bestands ist in den pauschal geschätzten Baugebietsflächen enthalten (s. hierzu Karte 1 und 4)

Gesamtbiotopwert Istzustand	Gesamtbiotopwert Planzustand	Bilanz
2.045.390	2.124.025	+ 78.635

- 01.152: bei Bewertung nach KV würde dieser ungestörte, spontan entstandene Baumbestand geringer bewertet als die auf dem InfraServ-Gelände spontan entstandenen Gebüsche und Hecken (41), was ökologisch nicht stimmig ist; daher erfolgte eine Zusatzbewertung von +9-Punkten nach Anlage 2 KV (Punkt 2.2.5, bes. örtl. Situation)
- 06.930/06.400: Magerrasenansaat auf der artenschutzrechtlichen Ersatzfläche, Mittelwert aus 09.300 (naturnahe Grünlandeinsaat) und 06.400 (Mager- und Halbtrockenrasen) + 10 Punkte nach Anl. 2 KV 2.2.5 aufgrund der Herrichtung als Lebensraumfläche für die nach BArtSchVO geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*)
- 09.120+: Zusatzbewertung von + 8 Punkten nach Anl. 2 KV 2.2.5 aufgrund des Vorkommens bemerkenswerter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten
- 09.120++: (nur Planungszustand): Zusatzbewertung von + 10 Punkten nach Anl. 2 KV 2.2.5 aufgrund der Herrichtung als Lebensraumfläche für die nach BArtSchVO geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*)
- 09.220: Zusatzbewertung von + 3 Punkten nach Anl. 2 KV 2.2.5 aufgrund des Vorkommens bemerkenswerter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (s. Plan 2) und einer ökologisch nicht stimmigen Bewertung im Vergleich zu Biotoptyp 09.130
- 09.290: keine Möglichkeit der Zuordnung zu anderen Biototypen, Bewertung im Anhalt an Ruderalflächen
- 11.225.2: Zusatzbewertung von + 2 Punkten nach Anl. 2 KV 2.2.5 aufgrund des Vorkommens bemerkenswerter Pflanzenarten bzw. des naturnahen Pflegezustands

Herleitung der Punktwerte der Mischbiotopflächen (zukünftige Bauflächen und Flächen des Grünzugs, zugrunde gelegt ist die Nutzungsgrenze des B-Plans abzüglich der bereits bebauten Flächen):

- 10.510/10.530/10.710/11.221 Gewerbe- und Mischgebietsbauflächen, Biotopanteile nach Angaben im B-Plan und Baunutzungsverordnung geschätzt:
10.510 u. 10.710: 65% zu 3 Punkten
10.530: 15% zu 6 Punkten
11.221: 20 % zu 14 Punkten; dies ergibt im Mittel der Fläche ein Punktwert von 5,65/m².

- 10.510/10.530/10.710/11.221 Sondergebietsbauflächen, Biotopanteile nach Angaben im B-Plan und Baunutzungsverordnung geschätzt (die Prozentangaben beziehen sich auf die noch freie, zu bebauende Fläche, diese ist kleiner als die Bezugsfläche, so dass sich für die zu überbauende Fläche höhere Anteile ergeben als die sich aufs gesamte Grundstück beziehende Grundflächenzahl (GRZ))
10.510 u. 10.710: 60% zu 3 Punkten
10.530: 25% zu 6 Punkten
11.221: 15 % zu 14 Punkten; dies ergibt im Mittel der Fläche ein Punktwert von 5,39/ m².
- 10.530/ 04.220/11.224 (Grünzug am InfraServ-Parkplatz): Baumhaine als Traufflächen von Bäumen mit vegetationsarmem Unterwuchs wie beim Bestand gerechnet, für Bäumtraufen ein Mittelwert von 30 Punkten/m² (einheimische/nichteinheimische Bäume) angesetzt + 10 Punkte/m² für Unterwuchs = 40 Punkte /m² Baumhain; dabei wird davon ausgegangen, dass die Bäume relativ dicht stehen und so groß gepflanzt werden, dass sie nach drei Jahren bereits dicht schließen; Flächenaufteilung nach Entwurf zur Grünzugsplanung:
10.530 (Wege mit wassergebundener Decke): 30% zu 6 Punkten
04.220/11.224 (Baumhaine): 70 % zu 40 Punkten; dies ergibt im Mittel der Fläche ein Punktwert von 29,8/ m².
- 10.530/ 04.220/ 11.224/11.225+ (zentraler Grünzug): Baumhaine wie im vorigen Punkt dargestellt; Kräuterrasen der Freiflächen in Anlehnung an die gut ausgebildeten Rasenflächen der HLUg bewertet, gegenüber diesen eine Aufwertung um 2 Punkte/m², da durch die Flächenausdehnung ein Wert für bestimmte thermophile Insektenarten gegeben ist (s. Text); Flächenaufteilung nach Entwurf zur Grünzugsplanung:
10.530 (Wege mit wassergebundener Decke): 15% zu 6 Punkten
04.220/11.224 (Baumhaine): 25% zu 40 Punkten;
11.225.2+ (Kräuterrasen) 60% zu 28 Punkten; dies ergibt im Mittel der Fläche ein Punktwert von 27,7/ m².
- 10.530/11.225+ (Grünzug südlich Salzstraße): Kräuterrasen der Freiflächen wie oben dargestellt; Flächenaufteilung nach Entwurf zur Grünzugsplanung:
10.530 (Wege mit wassergebundener Decke): 10% zu 6 Punkten
11.225.2+ (Kräuterrasen) 90% zu 28 Punkten; dies ergibt im Mittel der Fläche ein Punktwert von 25,8/ m².

8. Erschließung des Plangebietes

Die im Plangebiet festgesetzten Baugebiete werden über folgende bereits vorhandene Verkehrsflächen erschlossen: Rheingaustraße im Süden, Wilhelm-Kalle-Straße im Westen, Pfälzer Straße und Breslauer Straße im Norden. Der geplante Ausbau der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) dient überwiegend zur Entlastung des Durchgangsverkehrs im Stadtteil Biebrich und erschließt gleichzeitig das vorhandene Industriegebiet sowie das westlich geplante Gewerbegebiet.

Die derzeit vorhandenen Verkehrsflächen „Am Rheinbahnhof“ und „Salzstraße“ sind für die zukünftige Erschließung der Nutzungen nicht mehr erforderlich. Diese Flächen werden Bestandteil des Gewerbegebietes bzw. des Grünzuges. Teilweise werden Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger auf den ehemaligen Straßenflächen festgesetzt.

Das Gebiet ist durch vorhandene Bus- und Bahnanbindungen im fußläufigen Umfeld versorgt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Kanalisation, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt. Erforderliche Leitungsrechte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

10. Immissionen

10.1 Verkehrslärm

Aus der vorliegenden Schall-Immissions-Prognose zur Glarusstraße (Kurfürstenstraße) (Januar 2009) ist zu entnehmen, dass der Kraftfahrzeugverkehr auf der geplanten Glarusstraße (Prognose: ca. 7000-9000 Kfz / 24 Std.) als Verursacher für zusätzliche Lärmbelastungen zu bezeichnen ist.

Die Zusatzbelastung durch die Verlängerung der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) liegt im Einwirkungsbereich der Straße unterhalb des Richtwertes für Gewerbegebiete, jedoch im Bereich des Anschlusses der Glarus- (Kurfürsten-) / Breslauerstraße oberhalb der Grenzwerte für Mischgebiete gem. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Gemäß § 1 der 16. BImSchV ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass durch den Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen die in § 2 der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Bei Überschreitung der Grenzwerte besteht die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen. Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird durch die 24. BImSchV geregelt und soll im Zuge des Straßenbaus erfolgen.

Die anspruchsberechtigten Gebäude sind in der Schall-Immissions-Prognose, Glarusstraße Wiesbaden-Biebrich, InfraServ (2009) aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10.2 Gewerbelärm

Die vom Industriepark ausgehenden Lärmbelastungen liegen Tags und Nachts bei Werten unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

10.3 Störfallbetrachtung

Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe des Industrieparks Kalle-Albert hinsichtlich der Auswirkungen von evtl. Störfällen in im Industriepark ansässigen Betrieben erfolgte eine gutachterliche Bewertung auf der Grundlage repräsentativer hypothetischer Störfall-Szenarien gemäß § 50 BImSchG durch den TÜV (Technische Überwachung Hessen GmbH - Umwelt, Sicherheit und Management, Rüdeshheimer Straße 119, 64285 Darmstadt) im Jahr 2003.

Die ermittelten Auswirkungen dieser Szenarien führen zu keiner ernststen Gefahr für Personen auf den betrachteten Grundstücken an der Pfälzer Straße und Wilhelm-Kalle-Straße.

Zu einer neueren Ammoniakverdampfer-Anlage im Industriepark wurde gleichfalls ein Gutachten erstellt (2007). Zu der betrachteten Anlage (Gebäude InfraServ F 227) ist gemäß den Anforderungen des RPU ein Mindestabstand für das geplante Mischgebiet von 260m einzuhalten, dieser Abstand ist gewährleistet. Durch die geplante Verlagerung der Anlage wird sich der Abstand nochmals erheblich verbessern.

Bei den in den Gutachten betrachteten Szenarien handelt es sich um sogenannte „Dennoch-Störfälle“ nach dem SFK-Leitfaden SFK-GS-26, die - mit Ausnahme des Dennoch-Störfalles für die zentrale Kälteversorgung - Bestandteil der Sicherheitsberichte der relevanten Betriebe im Industriepark sind und die konkrete Ausführung und Lage der Anlagen mit relevanten Mengen an gefährlichen Stoffen berücksichtigen.

Zwecks Klarstellung wird nochmals betont, dass trotz der Ergebnisse des Gutachtens natürlich ein gewisses „Restrisiko“ durch den Umgang mit gefährlichen Stoffen im Industriepark besteht und theoretisch - wenn auch mit entsprechend geringer Wahrscheinlichkeit - im Industriepark Wiesbaden auch Störfälle möglich sind, die zu einer ernststen Gefahr für die Personen in der Nachbarschaft des Industrieparks führen könnten. Diese „Katastrophenszenarios“ sind bei der Katastrophenschutzplanung zu berücksichtigen und sind auch bislang entsprechend berücksichtigt worden.

11. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Die Flächen des Geltungsbereiches sind teilweise im Altlastenkataster des Umweltamtes aufgeführt. Weitere Inhalte siehe Absatz 7.5ff

12. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum der Stadt Wiesbaden, der SEG, des Landes Hessen, der Firma Infracerv sowie im Privatbesitz. Für die bodenordnenden Maßnahmen zur Realisierung der Glarusstraße (Kurfürstenstraße) sowie des Grünzuges wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wiesbaden und der Firma Infracerv geschlossen.

13. Städtebaulicher Vertrag

Die Realisierung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur „Privaten Grünfläche - Parkanlage“ sowie die Bereitstellung einer Ersatzfläche für die Blauflügelige Ödlandschrecke wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen für die Umsiedlung der Blauflügeligen Ödlandschrecke ist bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt worden.

14. Statistische Angaben

Plangebiet	16,00 ha
SO-Verwaltung (Innerhalb des SO befinden sich u.a. Grünflächen)	1,30 ha
MI	2,60 ha
GE	4,60 ha
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsgrün	2,80 ha
Stellplätze in der privaten Grünfläche	0,80 ha
Private Grünflächen (ohne Stellplätze)	2,80 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,10 ha

15. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außer Kosten für Planungsleistungen und Kosten für Veröffentlichungen keine weiteren finanziellen Aufwendungen verbunden.

Zu der zukünftigen Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Ziele sind noch Maßnahmen und Verträge notwendig. Die folgende Übersicht gibt einen Überblick der bisher kalkulierbaren Kosten mit Berücksichtigung der einsetzbaren Fördermittel.

Für alle Maßnahmen können aus den Förderprogrammen „Soziale Stadt Biebrich SüdOst“ oder zum Straßenbau aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz Landes- und Bundesmittel genutzt werden.

- Die Herstellung des Grünzugs durch InfraServ ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Die Herstellungskosten werden von InfraServ auf ca. 1.5 Mio € - 2 Mio € geschätzt.
- Die Kosten für den Bau der Glarusstraße werden auf ca. 7,3 Mio. € (inkl. Grunderwerb, Lärmschutz, Altlastenentsorgung etc.) geschätzt. Hierbei ist mit einem Zuschuss des Landes aus GVFG Mitteln in Höhe von 2,5 Mio € zu rechnen. Mit der Fertigstellung der Glarusstraße kann die weiter östlich gelegene Albertstraße entfallen und den Industriebereichen als Werksgelände zugeschlagen werden. Gleiches gilt für die Straßenflächen der „Salzstraße“ und der Straße „Am Rheinbahnhof“. Über diese Grundstücksgeschäfte ist mit einem Mittelrückfluss von ca. 1,5 Mio € zu rechnen.
- Der Ankauf der Geno 50 Häuser an der Pfälzer Straße ist abgeschlossen, (SV 08-V-80-2330), die Umsiedlungsmaßnahmen laufen derzeit im Rahmen des Projektes Soziale Stadt Biebrich SüdOst. Der Abriss der Gebäude erfolgt nach der Umsiedlung. Die nicht für den Straßenbau benötigten Grundstücksflächen werden an InfraServ veräußert, die Abrisskosten für die Gebäude werden anteilig zu den Grundstücksflächen zwischen InfraServ und der LHW geteilt.
- Mittelfristig ist auch der Entfall der GWW Häuser an der Salzstraße notwendig, um die Immissionsschutzgrenzen für InfraServ auszuweiten. Die Inhalte sind noch mit der GWW auszuhandeln. Die Ziele sind den Beteiligten bekannt. Für den Gebäude- und Grundstücksankauf, den Abbruch und Umsiedlung der Bewohner ist mit Kosten in Höhe von ca. 1,4 Mio € zu rechnen. Der von dieser Summe abzuziehende Förderanteil aus dem Projekt Soziale Stadt mit ca. 66% liegt bei ca. 950.000 €. Diese Kosten sind in der Gesamtkalkulation zur sozialen Stadt enthalten. Die Grundstücke werden nach Abbruch und Freiräumen der Flächen ebenfalls an InfraServ veräußert, gleiches gilt für die an diese Grundstücke angrenzenden Straßenflächen.
- Für sonstige Maßnahmen in Zusammenhang mit den Übergängen des Grünzugs zu den angrenzenden Straßenbereichen, evtl. zusätzlichen Lärmschutzeinrichtungen auf den Freiflächen und kleineren Ordnungsmaßnahmen ist mit ca. 200.000 € an Finanzierungsbedarf zu rechnen, der wiederum zu einem Anteil von ca. 66 % aus dem Projekt der Sozialen Stadt finanziert werden kann, in der Gesamtkalkulation sind sie bereits enthalten.

16. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990).