Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„MAINZER STRASSE BEREICH D SÜDLICH DER WELFENSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SÜDOST

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2010 mit beschlossen.

Wiesbaden, den
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

INHALT

I ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN
3. BESTAND
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB
   - 5.1 Art und Maß der Nutzung
   - 5.2 Baustruktur
   - 5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen
   - 5.4 Verkehrsflächen
   - 5.5 Grünflächen
   - 5.6 Spielflächen
   - 5.7 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
   - 5.8 Gestaltungskonzept
6. UMWELTRELEVANTE BELANGE
   - 6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
   - 6.2 Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere
   - 6.3 Lärmemission
   - 6.4 Klima / Luft
   - 6.5 Niederschlagswasser
   - 6.6 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 (5) 3 BauGB)
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
9. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN
10. KOSTEN UND BEITRÄGE

INHALT

II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

INHALT

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. ZUSAMMENFASSUNG VON GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG UND DARSTELLUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

   (UMWELTAMT DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, FRÜHJAHR 2007)

2. ERWEITERTE VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM RAHMENPLAN MAINZER STRAßE (KURZBERICHT)

   (HEINZ + FEIER GMBH, WIESBADEN, NOVEMBER 2005)

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Mainzer Straße – Bereich D“ in Wiesbaden mit der Zielsetzung, im Planbereich eine Verbesserung der standortgerechten Nutzungs- und Bebauungsqualität zu erreichen, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich von Wiesbadens Innenstadt zwischen dem Gustav-Stresemann-Ring und dem Siegfriedring. Der Geltungsbereich wird durch die Nordseite der Welfenstraße, der Westseite der Hasengartenstraße, der Nordseite der Hohenstaufenstraße und der Ostseite der Mainzer Straße begrenzt.

2. Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde. Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird das Plangebiet entlang der Hasengartenstraße als "Wohnbaufläche" – Bestand dargestellt. Die an die "Wohnbaufläche" im Westen angrenzende Kindertagesstätte ist als "Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil" – Bestand und der Zweckbestimmung "Soziale Zwecke" dargestellt. Der übrige Bereich ist als "Gemischte Baufläche" – Bestand dargestellt.

Alle vorgesehenen Planungen lassen sich jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, so dass eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig ist.

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Am 28.09.1989 wurde von der Stadtverordneten-Versammlung die Aufstellung von Bebauungsplänen für den Planungsbereich "Beiderseits der südlichen Mainzer Straße" beschlossen.

Auf der Grundlage des am 13.09.1990 beschlossenen Entwicklungskonzepts "Mainzer Straße - City Süd" wurde eine umfassende städtebauliche Rahmenplanung für den Planungsbereich „Mainzer Straße" (Rahmenplan 1992) erstellt. Dabei wurden die Inhalte des Landschaftsplans "Westlich und östlich der Mainzer Straße", der am 12.06.1990 vom Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen wurde, nach § 4 HENatG integriert.
Die wesentlichen Leitlinien des Rahmenplanes 1992 stellen sich wie folgt dar:

- Räumliche und funktionale Anbindung an die Innenstadt
- Realisierung eines verträglichen Nutzungsgefüges von Arbeiten und Wohnen durch ausgewogene Funktionsmischung
- Gestalterische Definition und Aufwertung der Stadtkanten
- Schaffung überbaubarer städtebaulich-räumlicher Einheiten als Baublöcke bei maßvoller baulicher Verdichtung und großzügiger Durchgrünung
- Vorrangige Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr

Die Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung wurden zuletzt durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 28.06.2007 aktualisiert und fortgeschrieben.

Grundsätzlich gelten die städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung aus dem Jahre 1992 bei der Entwicklung der Planungen zur Mainzer Straße mit folgenden Bindungen uneingeschränkt weiter:

- Entwicklung in ein attraktives, innenstadtnahes Quartier für tertiäres Gewerbe und Wohnen mit funktionstüchtigen Verkehrsanbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen
- Funktionale und architektonische Aufwertung der Mainzer Straße als Süd-Entree der Wiesbadener Innenstadt
- Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten des Quartiers

Modifiziert wurden in der Fortschreibung der Rahmenplanung insbesondere die Obergrenzen der baulichen Dichten im Kontext mit den zukünftig möglichen Nutzungen einerseits und den Möglichkeiten und Grenzen der verkehrlichen Erschließbarkeit des Quartiers andererseits.

Die gegenüber der Rahmenplanung aus dem Jahre 1992 reduzierten Dichtewerte sind das Ergebnis eines iterativen Abstimmungsprozesses aus einer aktualisierten Verkehrsplanung und davon abhängig, einer Optimierung des Maßes der baulichen Nutzung.

3. Bestand

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 9,1 ha. Der gesamte Bereich ist baulich genutzt. Gewerbliche Flächen für Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Gärtnerei, Supermarkt sowie Tankstellen stellen neben Wohnnutzung, Gastronomie und dem Straßenbauamt eine ungeordnete Gemengelage dar.

Im östlichen Bereich entlang der Hasengartenstraße befinden sich eher kleinere Parzellen mit Werkstätten, Büro-, Verkauf- und Lagerflächen sowie eingestreuter Wohnnutzung.

Im mittleren Bereich liegen das Hessische Straßenbauamt sowie ein Großhandel mit Lager und Verkauf.

Die westliche Hälfte wird zum großen Teil von einem Supermarkt geprägt und an der Mainzer Straße befinden sich zwei Tankstellen.

Im mittleren und westlichen Bereich ist die Parzellierung eher grobkörnig. Da es sich bei einem relativ hohen Anteil der Nutzungen um ein- bis zweigeschossige Lager und Verkaufsstellen handelt, ist die Ausnutzung der Grundstücke relativ gering (GFZ = 0,5).

Bei einigen Grundstücken bestehen erhebliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen.

Die Lärmbelästigung bebauter Flächen an der Mainzer Straße liegt mit mehr als 70 dB(A) stellenweise sogar über der empfohlenen Maximalbelastung für gering empfindliche Gewerbegebiete. In Blockinnenbereichen werden 65 dB(A) und mehr erreicht.

Die Freiflächen sind durch einen hohen Anteil an Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen stark versiegelt (60 - 80 %).

Das gesamte Planungsgebiet weist eine hohe Temperaturdifferenz (>5 K) gegenüber dem Umland auf. Die Wärmeinselintensität wird als Beeinträchtigungsindikator zur Beurteilung der bioklimatischen Situation herangezogen und korreliert direkt mit dem Grad der Flächenversiegelung.

Die verbleibenden Vegetationsflächen tragen nur im hinteren Bereich des Grundstückes Welfenstraße 1 und am nördlichen und östlichen Rand des Supermarkt-Geländes nennenswerten Bestand mit z. T. ausgewachsenen, großkronigen Bäumen. In der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan ist die Fauna und Flora in diesem Bereich mit der Stufe 0 (keine Empfindlichkeit) angegeben.

Auf dem Grundstück des Hessischen Straßenbauamtes sind einige mittelgroße Bäume gepflanzt. Vereinzelter Baumbestand befindet sich innerhalb der versiegelten Flächen. Straßenbäume fehlen durchgängig. Die gehölzfreien Vegetationsflächen werden als Intensivrasen unterhalten.

Das Planungsgebiet liegt sehr verkehrsgünstig: Zum einen in direkter Nachbarschaft zum Wiesbadener Hauptbahnhof mit zentralem ÖPNV-Anschluss, zum anderen mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar über die Mainzer Straße, die Berliner Straße (Haupteinfallstraßen von Süden) und den Gustav-Stresemann-Ring.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Innenstadtnähe.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Der Bebauungsplanentwurf basiert auf den Grundsätzen und Zielen, die in der Rahmenplanung "Wiesbaden - Mainzer Straße" (beschlossen am 17.12.1992) dargestellt sind. Dieser Rahmenplan wurde aus dem am 13.09.1990 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept für den Bereich "Mainzer Straße" weiterentwickelt und am 28.06.2007 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden aktualisiert und fortgeschrieben.

4.2 Die vorliegende Planung soll:

- einer geordneten baulichen und städtebaulichen Entwicklung des Gebiets dienen
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit MIV, ÖPNV und Bahn, Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen)
- derzeit mindergenutzte Flächen besser ausnutzen (Verdichtung), um den Verbrauch an Grund und Boden möglichst gering zu halten
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern (Ausweisen tertiärer Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage)
- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Hasengartenstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund des städtebaulichen Kontextes wird auch in diesem Bereich eine Nutzungsvielfalt ausdrücklich gewünscht (siehe auch Rahmenplanung). Daher werden die in § 4 (3) Nr. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Nutzungen im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt.

In den beiden oberen Geschossen der Straßenrandbebauung ist ausschließlich Wohnen zulässig, um die gewerbliche Nutzung sinnvoll in der Erdgeschosszone und dem 1. Obergeschoss anzusiedeln. Mit dieser vertikalen Gliederung wird die Nutzungsverträglichkeit in den Wohngebäuden gesichert.

Zur Wahrung der Gebietscharakteristik gemäß § 4 BauNVO ist dagegen im Blockinnenbereich ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

5.1.2 Mischgebiet (MI)

An das allgemeine Wohngebiet anschließend wird beiderseits des neu geplanten Quartiersboulevards zwischen Welfenstraße und Hohenstaufenstraße ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll die bereits im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung gestärkt und die dem Wohnen dienenden Versorgungseinrichtungen und gewerbliche Nutzung im kleinen Maßstab ermöglicht werden. Da aufgrund des städtebaulichen Kontextes eine Nutzungsvielfalt in diesem Bereich ausdrücklich gewünscht ist (siehe auch Rahmenplanung), sind im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen möglich und ab dem dritten Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Das erste und zweite Obergeschoss kann Mischnutzungen aufnehmen. Die Gebäude im Blockinnenbereich sollen entsprechend der Gliederungssystematik im angrenzenden Wohngebiet ausschließlich für Wohnnutzung vorbehalten werden. Ausgeschlossen werden unter Anwendung von § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 6-8), ebenso unter Anwendung von § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO.

5.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) – (Handel) und – (Verwaltung)

Das sonstige Sondergebiet wird bzgl. seiner Zweckbestimmung entlang der Mainzer Straße überwiegend für Handelsnutzungen vorbereitet; der verkehrlich beruhigtere östliche Teil des Sondergebiets kann überwiegend Verwaltungen sowie entlang des Boulevards kleinteilige Handelsnutzungen und Gastronomie aufnehmen.
Diese Nutzungen sind geeignet, die gewünschte Funktion des Boulevards als funktionale und räumliche Achse des neuen Quartiers zu definieren und einen städtischen Raum mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten (z. B. Cafés, Außenbewirtschaftungen) zu schaffen.
In den Sonstigen Sondergebieten (SO) sollen insbesondere Betriebe, die eine starke Nahversorgungsfunktion in der Sparte Lebensmittel erfüllen, zentrale Einrichtungen öffentlicher und privater Verwaltungen sowie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude in verkehrsgünstiger Lage, zugelassen werden. Um die gewünschte Belebung des Quartiersboulevards planungsrechtlich vorzubreiten, sind dort zusätzlich zu dem großflächigen Handelsbetrieb auch Einzelhandelsbetriebe bis maximal 1200 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Die Nahversorgung des gesamten Planbereiches Mainzer Straße und der daran angrenzenden Wohngebiete mit Lebensmittel werden zurzeit wesentlich von den Betrieben „Realmarkt- Mainzer Straße 110“- und „Tengelmann – Hasengartenstraße 25“- als großflächige Märkte wahrgenommen. Diese Bauleitplanung setzt die Standortsicherung beider Betriebe zur Versorgung der Anwohner als auch der Beschäftigten angrenzender Betriebe voraus. Dabei kann der Real Markt sich entsprechend den neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen zukünftig im Erdgeschoss einer Blockrandbebauung an der Mainzer Straße neu platzieren. Auch bei einer Neuausrichtung des Bereichs Real-Markt ist das Parken hinter dem Markt möglich. Die Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsmarktes (oder bei mehreren Betrieben deren Summe) wird auf maximal 9.000 m² Verkaufsfläche begrenzt, um die angestrebte Mindestqualität im Verkehrsnetz (Quelle: Verkehrsgutachten vom Februar 2005) sichern zu können.

Die möglichen Nutzungen der Sonderbaufläche sind abgestimmt auf die beabsichtigte Nutzungsstruktur entlang der Mainzer Straße (Verwaltung / tertiäres Gewerbe / Handel) und sollen ein möglichst breit gefächertes und interessantes Angebot für Investoren darstellen.
Um auch innerhalb des sonstigen Sondergebietes die im gesamten Planbereich „Mainzer Straße“ angestrebte Durchmischung zwischen Arbeiten und Wohnen zu ermöglichen, kann im obersten Geschoss Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden; Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind allgemein zulässig.
Soweit die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes gewahrt bleibt, können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung soll Einrichtungen für Krankengymnastik, Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung u.a.m. ermöglichen, die bezüglich der Hauptnutzungen eine dienende Funktion einnehmen.
Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche (am Boulevard allgemein zulässig), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ebenso wie nicht störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Oberirdische Parkhäuser sind zulässig, um die notwendigen Stellplätze des sonstigen Sondergebietes ganz oder ergänzend zu Tiefgaragen nachzuweisen.

Im Sondergebiet werden in den obersten Geschossen Wohnungen (Penthouse) zugelassen. Durch die Wohnnutzung soll auch die abendliche Aufenthaltsqualität und soziale Kontrolle auf den Zugangsstraßen von Bahnhof und Innenstadt zu den Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung unterstützt werden.

Die in der städtebaulichen Rahmenplanung „Mainzer Straße“ für das (gesamte) sonstige Sondergebiet festgelegte bauliche Dichte in Höhe von GFZ 1,5 kann im Wege der Ausnahme auch für den Teilbereich in Anspruch genommen werden, bei welchem der Bebauungsplan die Geschossflächenzahl auf 1,3 begrenzt (entlang Boulevard). Die Voraussetzung zur Anwendung dieser Ausnahmeregelung ist, dass die Erschließung des sonstigen Sondergebietes gesichert ist und die Erhöhung der baulichen Dichte im betroffenen Verkehrsnetz vertretbar ist.

5.1.4 Gesamtgebiet (WA, MI, SO)

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Für den gesamten Bereich sind Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die Ziele der Planung - insbesondere der Verdichtung und der Entwicklung der Standortqualitäten erreichen zu können. Mögliche Standorte für Tankstellen sind im unteren Teil der Mainzer Straße vorstellbar.

Geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet

Die geringfügige Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete zugelassenen GFZ (§ 17 (1) BauNVO) begründet sich zum einen durch den großen Wohnraumbedarf im Innenstadtgebiet von Wiesbaden, zum anderen tragen eine Reihe von durch den B-Plan gesicherten Maßnahmen dazu bei, eine hohe Wohnumfeldqualität auch bei dieser Dichte zu gewährleisten. Dazu gehören die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme, der Ausbau des ÖPNV-Netzes, eine weitgehende Durchgrünung des Gebietes durch umfassende Pflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünung und die Anordnung der Wohnnutzung in geschützten Bereichen.

5.2 Baustruktur

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen für das gesamte Gebiet im Vergleich zum Bestand eine höhere Ausnutzung und tragen erheblich zur Erhöhung der städtebaulichen Qualitäten im Planungsgebiet bei.

Entlang der Mainzer Straße ist eine 6-geschossige, straßenbegleitende Bebauung angeordnet, die zum einen die Mainzer Straße räumlich fasst, zum anderen die dahinter liegenden östlichen Bereiche vor der Lärmemission schützt.

Der Quartiersboulevard wird von einer 5-geschossigen Bebauung (Vollgeschosse) gefasst. Die Eckbebauung wird durch die 6 Vollgeschosse betont.

Grundsätzlich sind im Planbereich – außer dem Quartiersboulevard – Staffelgeschosse zulässig. Die Staffelgeschosse sollen gestalterisch den oberen Abschluss der Gebäude sichern. Dazu sind Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die verdichtete Blockrandbebauung hat aufgrund ihrer Geschlossenheit und ihrer höheren Geschossigkeit zum einen straßenraumbildende Wirkung, zum anderen entstehen geschützte Bereiche die insbesondere der Wohnnutzung im östlichen Planbereich zugute kommen. Für die tertiären Nutzungen und Versorgungseinrichtungen in der straßenbegleitenden Bebauung sind der höhere Öffentlichkeitsgrad und die gute Erreichbarkeit an der Straße von Vorteil. Aufgrund der im Ausgleich zur Vielfalt der Nutzungen angestrebten Homogenität im Straßenbild ist die Geschossigkeit bindend festgesetzt.

In den Blockinnenbereichen ist die Bebauung auf drei Geschosse abgestuft.

Diese städtebaulichen Qualitäten sind in Teilbereichen nicht auf den bestehenden Parzellen umsetzbar. Um eine Realisierung zu ermöglichen und grobe Nachteile für einzelne Parzellen zu vermeiden, ist in einigen Fällen eine Neuordnung der Grundstücksflächen notwendig.

Die volle Ausnutzung der überbaubaren Flächen entlang der Straßen bezüglich Grundfläche, Geschossfläche und Geschossigkeit kann nur erreicht werden, wenn ausreichend tiefe Grundstücke als Bezugsfläche zur Verfügung stehen. Hierdurch wird die gleichzeitige Realisierung der Bebauung der Blockinnenbereiche mit der straßenbegleitenden Bebauung sinnvoll.

5.2.1 Nebenanlagen

Um eine kleinteilige Verbauung der Blockinnenbereiche zu vermeiden und möglichst großzügige Grünflächen zu erhalten, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Für die ca. 2.200 neuen Wohneinheiten im Gesamtbereich der Mainzer Straße werden zwei neue Kindertagesstätten benötigt. Dazu wird innerhalb des Planungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche für zwei Einrichtungen ausgewiesen. Dieses Grundstück liegt günstig innerhalb des geplanten östlichen Grünzuges.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Mainzer Straße ist die Hauptverkehrsachse, die Welfenstraße, die Hasengartenstraße und die Hohenstaufenstraße sind die Erschließungsstraßen des Plangebietes.

Die Umgestaltung der Welfenstraße wird sukzessive im Rahmen notwendiger Straßen-, Kanal- und Leitungssanierungen erfolgen. Für zwischenzeitlich anfallende Leitungsarbeiten ist die Berücksichtigung der geplanten Alleenbepflanzung festgesetzt. Andererseits dienen die Ausnahmeregelungen bezüglich der festgesetzten Baumstandorte u.a. dazu, im Falle des Straßenumbaues auf vorhandene Leitungstrassen zu reagieren.

5.4.2 Quartiersboulevard

Der geplante Quartiersboulevard soll die räumliche und funktionale Schwerachse des Plangebietes mit hohen Aufenthaltsqualitäten werden. Die Ausgestaltung des Boulevards soll sich an den für Wiesbaden typischen Innenstadtalleen orientieren. Der Boulevard wird für die angrenzenden Bauquartiere wichtige Erschließungsfunktionen übernehmen.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Bei der Behandlung des ruhenden Verkehrs (notwendige Stellplätze) steht das Ziel im Vordergrund, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten und bei der angestrebten baulichen Dichte ein Maximum an Freiraum- und Grünqualitäten zu gewährleisten.

Der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken ist im Mischgebiet und im sonstigen Sondergebiet in Tiefgaragen und/ oder mehrgeschossigen Hochgaragen nachzuweisen. Im Allgemeinen Wohngebiet hingegen, sind nur Tiefgaragen zulässig, die unter den Gebäuden angeordnet sind.

Die mögliche Lage der Tiefgaragen wird durch Flächen für Nebenanlagen in den zeichnerischen Festsetzungen eingeschränkt. Hierbei orientiert sich die maximal zulässige Bebauungstiefe der Parkierungsanlagen an der Tiefe der Bebauung im Blockinnenbereich, sodass die nord-südlich verlaufenden Grünzüge nicht eingeschränkt werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die nicht direkt von der Straße erschlossen werden können, sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anwohner im Blockinnenbereich gesichert.

Für die Hochgaragen gelten besondere bauordnungsrechtliche Gestaltungsregelungen, die unter Punkt B. 4.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind. Die Flächen von Hochgaragen werden nicht auf die zulässige GFZ angerechnet, um einen Anreiz zum Bau von Hochgaragen anstatt von Tiefgaragen zu schaffen. Die dadurch bedingte Überschreitung der zulässigen GFZ in bestimmten Bereichen des Baugebietes ist aufgrund des erzielten geringeren Versiegelungsgrades im Blockinnenbereich vertretbar.

Im öffentlichen Straßenraum können u.a. im Zusammenhang mit der Alleenbepflanzung Parkplätze angeordnet werden.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist durch das Busliniennetz der ESWE-Verkehrsgesellschaft für den ÖPNV entlang der Mainzer Straße gut erschlossen.

In der Mainzer Straße sind eigene Busspuren bereits vorhanden. Die Einrichtung von weiteren Bushaltestellen wird sich künftig an den Nutzungsschwerpunkten orientieren.

Nach dem Willen der Landeshauptstadt Wiesbaden ist langfristig eine ÖPNV-Trasse von der Wiesbadener Innenstadt in Richtung Mainz/Frankfurt zu sichern. Diese Trasse verläuft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der Welfenstraße und dann weiter innerhalb des Quartiersboulevards (voraussichtlich in der Mittelachse der Straße). Die Bäume der Mittelallee sind so zu wählen, dass später auch elektrische Oberleitungen unterhalb des Astwerkes möglich sind.

5.4.5 Fußwegeverbindungen

Das Planungsgebiet wird von einem Fußwegenetz durchzogen. Der Großteil der Wege wird innerhalb der Grünzüge in den Blockinnenbereichen geführt, um eine möglichst hohe Attraktivität zu erreichen. Diese Fußwege sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.4.6 Radwege

Entlang der Mainzer Straße ist ein 2,50 m breiter Rad- und Fußweg von überörtlicher Bedeutung vorhanden. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen können Radwege nach Bedarf noch zusätzlich ausgebaut werden.
Das Ziel einer nachhaltigen Förderung des Radverkehrs im Planungsraum kann in dem westlich angrenzenden neuen Freizeit- und Kulturpark als Teilstück einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt zum Rhein langfristig realisiert werden.

5.5 Grünflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet sind Teil des übergeordneten Grünkonzeptes für den Gesamtbereich Mainzer Straße.

Für diesen Bereich wurde 1990 der Entwurf zum Landschaftsplan „Westlich und östlich der Mainzer Straße" erarbeitet, der am 12.06.1990 vom Magistrat beschlossen wurde (Magistratsbeschluss Nr. 709). Dieser Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Grünkonzeption in der beschlossenen Rahmenplanung.

In Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan vernetzen die in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindungen den östlichen Grünbereich Stadion/ Kleingärten/ Friedhof mit dem westlichen Grünzug Salzbachaue und dienen zur Durchlüftung des Gebietes. Diese Vernetzung wird durch die durchgängigen Baumreihen in den Straßen verstärkt.

<u>Abweichung vom Landschaftsplan</u>

Der im Landschaftsplan dargestellte mittlere Grünzug auf dem alten Bahndamm, der im Süden an die Wäschbachaue anschließt und sich im Geltungsbereich entlang der Welfenstraße fortsetzen sollte, wird in der Grünkonzeption der Rahmenplanung in zwei parallel nord-südlich verlaufende Grünzüge aufgeteilt, die durch die ost-westlich verlaufenden Grünverbindungen vernetzt werden. Diese Grünzüge enden im Bebauungsplanbereich A an den Ost-West-Grünverbindungen.

Die Abweichung von Landschaftsplan wird aus folgenden Gründen notwendig, die sich aus der Gesamtbetrachtung des Gebietes der südlichen Mainzer Straße (Geltungsbereich des Rahmenplanes) erschließen:

Die großen Baublöcke des ursprünglichen Gewerbegebietes mit annähernd 300 m Tiefe, die sich südlich im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereich A befinden, sind für die beabsichtigte Umstrukturierung und Verdichtung für Dienstleistungs- und Wohnnutzung nicht geeignet, da eine Bebauung mit geeigneter Körnung nicht sinnvoll erschlossen werden kann. Weiter wären in den Großblöcken Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen verstärkt zu erwarten.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wäre ohne die Inanspruchnahme des Grünzuges auf dem alten Bahndamm zumindest für den gesamten stadteinwärts fahrenden ÖPNV-Verkehr nicht zu bewältigen. Die Aufenthaltsqualität im Grünzug würde dadurch wesentlich beeinträchtigt, so dass die Aufteilung der Grünzüge und ihre Verlegung in die Blockinnenbereiche die sinnvollere Alternative darstellt.

In der Broschüre zur Rahmenplan-Fortschreibung sind die Übereinstimmungen und Abweichungen vom Landschaftsplan zusätzlich erläuternd dargestellt und begründet.

Die in den Blockinnenbereichen verlaufenden Grünzüge und Grünverbindungen tragen entscheidend zur Wohnumfeldqualität des Gebietes bei. Die Grünzüge verzahnen sich im Innenbereich der Blockrandbebauung mit den privaten Gärten zwischen der kammartig angeordneten Wohnbebauung. Innerhalb dieser Grünzüge befinden sich die Kinderspielflächen und die halböffentlichen Aufenthaltszonen, die durch ein im Grünen geführtes Fußwegenetz miteinander verbunden sind.

Die bestehenden Bäume, die innerhalb der geplanten Grünflächen und den Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden können, sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

Der Baumbestand, der mit der Planung kollidiert (Bauflächen) ist nicht zur Erhaltung festgesetzt. Sobald diese Bäume aufgrund von Baumaßnahmen weichen, greifen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit wird die Begrünung des Quartiers langfristig gesichert.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und im Interesse stadtökologischer Belange wird für das gesamte Gebiet eine starke Durchgrünung angestrebt. Hierzu werden zahlreiche Pflanzgebote für die Grundstücksfreiflächen nach § 9 (1) 25 BauGB sowie Dach- und Fassadenbegrünung zur Auflage gemacht und eine weitgehende Bepflanzung der Straßenräume mit Baumreihen vorgeschrieben. Der Bestand an großkronigen Bäumen und zusammenhängenden Grünflächen wurde in der Planung berücksichtigt und nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.

Um die Spitzenbelastung der Entwässerung bei stärkeren Regenfällen zu reduzieren, sind Grasdächer und die Minimierung der Flächenversiegelung festgesetzt. Auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung und der Brauchwassernutzung wird hingewiesen.

5.6 Spielflächen

Im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebietes an der Hasengartenstraße sind als Nachrüstung der sozialen Infrastruktur zukünftig zwei Kinderspielplätze vorgesehen, die für Kinder von 6 bis 11 Jahren und 12 bis 17 Jahren bestimmt sind. Diese Spielplätze werden mit der baulichen Entwicklung weiterer Geschosswohnungsbauten in der Umgebung notwendig. Der Ausbau der Spielplätze soll nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft erfolgen; dabei sind die Bestimmungen des Grünordnungsplanes der Stadt Wiesbaden von 1978 anzuhalten.

5.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Freiflächen wurden ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (80 % der Grundstücksfreifläche) angestrebt.

Die Grünzüge in den Blockinnenbereichen sind als Wohnungs- bzw. büronahe Freizeit- und Erholungsflächen gedacht. Sie sind mit Pflanzgeboten nach § 9 (1) 25 a + b BauGB festgesetzt.

5.8 Gestaltungskonzept

Mit dem Ziel einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gestalt des Planungsgebietes, wurden gemäß § 81 HBO Gestaltungsvorschriften bezüglich Dachform, Fassadengestaltung, Gebäudesockel, Einfriedung der Grundstücke, Aufbewahrung der Müllbehälter, Werbeanlagen und Parabolantennen vorgenommen.

Einfriedungen im Blockinnenbereich werden auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt, um eine optische Offenheit innerhalb der Baublöcke zu gewährleisten.

6. Umweltrelevante Belange

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

(Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Stand November 2000)

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde ein Vergleich der Flächenversiegelung von Bestand und Planung durchgeführt, der eine deutliche Verbesserung der stadtökologischen Parameter aufzeigte, so dass eine weitergehenden Differenzierung nach Biotoptypen nicht mehr erfolgen musste.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden verbesserte Grünmaßnahmen ausgewiesen, so dass von einer optimierten Bilanzierung zu Gunsten des internen Ausgleichs ausgegangen werden kann.

Die Verbesserung der stadtökologischen Situation durch die Abnahme der Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von öffentlichen und privaten Grundstücken gesichert.

6.2 Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere

Zum Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere (Avifauna und Insektenwelt) werden im Landschaftsplan die Ausweisung zusammenhängender Grünflächen, die Wahl überwiegend einheimischer Gehölze, die extensive Pflege der Flächen und die Förderung naturnaher Vegetation (Wiesen, Sukzessionsflächen) angestrebt.

Diese Ziele werden auf der Ebene der Bebauungsplanung unter anderem durch Festsetzungen zum Anpflanzen bestimmter Bäume, Sträucher, sowie von Wiesen nach BauGB und HBO unterstützt.

6.3 Lärmemission

Für den Lärmschutz für Wohnungen an der Mainzer Straße werden zwei Alternativen angeboten: Zum einen die Zonierung der Wohnungen, so dass sensible Räume an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden; zum anderen die Ausstattung mit Schallschutzfenstern und entsprechenden Lüftungseinrichtungen.

Im Rahmen des Modellvorhabens „Umweltverträglichkeitsprüfung für das Gewerbegebiet Mainzerstraße“ wurden die Lärmimmissionen im Planungsgebiet untersucht.

Anhand der Ergebnisse einer Verkehrszählung im Jahre 1990 wurde unter Berücksichtigung der Arbeitsplatzschwerpunkte Annahmen über die Verkehrsströme getroffen. Hieraus wurden mittels einer vereinfachten Formel aus den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ die Immissionen an den Bebauungsfronten im Gebiet ermittelt.

Diese Verkehrszählung wurde im Frühjahr 2004 aktualisiert.

Die Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich V (nach DIN 4109) sind als in allen Situationen ausreichend anzusehen. Für geringer belastete Bereiche sind nach entsprechendem Nachweis auch geringer dimensionierte Schutzmaßnahmen zulässig.

Die Lärmbelastung durch die Mainzer Straße beträgt in den Blockinnenbereichen zurzeit noch 65 dB. Um die innenliegende Wohnbebauung zu schützen, wurde parallel zur Mainzer Straße eine sechsgeschossige Lärmschutzbebauung angeordnet.

6.4 Klima/Luft

Durch möglichst geringe Flächenversiegelung und umfangreiche grünordnerische Maßnahmen (siehe 5.5) sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Stadtökologie geleistet.

Die Wärmeintensität wird von Stufe 3 (hoch) auf Stufe 2 (mittel) reduziert. Dies bedeutet eine Temperaturdifferenz von 2 bis maximal 5 K zum Umland.

Eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation ist durch den Anschluss des Planungsgebietes an die Fernwärmeversorgung zu erwarten: Die Schadstoffemission durch Hausbrand entfallen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge sowie die Grünverbindungen in Ost-West-Richtung dienen neben der Durchlüftung des Gebietes der Grünvernetzung.

6.5 Niederschlagswasser

Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen deutlich reduziert, so dass dann eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die begrünten Dachflächen verzögern und reduzieren den Abfluss der Niederschlagswasser.

Darüber hinaus wird auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung und -versickerung hingewiesen, um die Grundwasserreserven zu schonen.

6.6 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

<u>Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</u>

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptive Recherche, die für einige Flächen den Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung nahe legte (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf den Verdachtsflächen orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Aktenrecherchen der Nutzungs- bzw. Standortgeschichte der einzelnen Grundstücke (sog. „Historische Recherchen“); Gutachten vom 06.08.1991 der Biocontrol GmbH in Ingelheim.
2. Umwelttechnische Erkundung der Qualität des Untergrundes der einzelnen Grundstücke (Boden- und Bodenluftuntersuchungen); Gutachten von 1994 der Infutec GmbH in Bingen.

Das umwelttechnische Gutachten beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Bewertungskriterien der LH Wiesbaden 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 Stofftoxität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage: "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99)

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechnischen Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung in der Regel die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S2 grundsätzlich ausschlaggebend. Für Flächen geplanter öffentlicher Kinderspielplätze wurden die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S1 herangezogen.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB erfolgte bei 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.

Ergebnisse

1. Bodenbelastungen (incl. Bodenluftbelastungen)

Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzung:

Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bzgl. der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Nutzungen laut Bebauungsplan sind jedoch auch hier realisierbar.

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

In der Tabelle "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen Bebauungsplan Mainzer Straße (Bereich D) 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.

7. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Planungsgebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Mainzer Straße angeschlossen. Langfristig ist die Erweiterung des Heizwerkes notwendig.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die bestehenden Netze. Die für den vollständigen Ausbauzustand des gesamten Bereiches Mainzer Straße erforderliche elektrische Leistung wird durch noch in der Planung befindliche Umspannwerke gedeckt werden müssen.

Die Abwasser-Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanalisationssystem. Die Kapazität ist ausreichend, da durch die Verringerung der Flächenversiegelung die Effekte der Zunahme der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen ausgeglichen werden.

Im Zuge der Herstellung des Quartiersboulevards ist das vorhandene Kanalnetz entsprechend zu ergänzen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers bringen eine weitere Entlastung.

8. Städtebauliche Kenngrößen:

Geltungsbereich insgesamt	ca. 9,1 ha
Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,0 ha
Mischgebiete	ca. 1,6 ha
Sonstige Sondergebiete	ca. 3,6 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,4 ha
Öffentliche Grünflächen	
(Spielplätze)	ca. 0,1 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,4 ha
Wohneinheiten Bestand:	182 WE (Stand 22.03. 2005)
Wohneinheiten Planung:	ca. 330 WE

Als Berechnungsgrundlage der geplanten Wohneinheiten wurden folgende Werte angenommen:

<u>Wohnanteil in den Baugebieten</u>

Mischgebiet	60%
Allgemeines Wohngebiet	90%

bei einer Bruttowohnfläche von 100 m² pro Wohneinheit.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den vorhandenen Eigentümerstrukturen sind Bodenordnungsmaßnahmen zu erwarten. Ob diese Maßnahmen für das gesamte Planungsgebiet notwendig werden, muss von Fall zu Fall entschieden werden.

10. Kosten und Beiträge

Voraussichtlich geschätzte Kosten

Herstellungskosten

1. Herstellung und Umgestaltung der Straßen	
(incl. Kanalisation)	2,1 Mio €
2. Spielplätze:	170.000,- €
3. Kindertagesstätte:	1,0 Mio €
Gesamt:	3,3 Mio €

Die Kindertagestätte Welfenstraße 5b (innerer Grundstücksbereich) ist bereits realisiert und ist in Betrieb.

Für die zweite Kindertagestätte (Welfenstraße 5) mit 20 Kindergartenplätzen, 10 Hortplätzen und10 Krippenplätzen schafft dieser Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Herstellung dieser Gemeinbedarfseinrichtung erfolgt in Abhängigkeit der Entwicklung der Wohnbebauung im Planungsraum Mainzer Straße und der sich daraus ergebenden Nachfrage nach dieser ergänzenden Einrichtung zur Kinderbetreuung.

Grunderwerbskosten

Die Flächen für den zukünftigen Quartiersboulevard inkl. der ÖPNV-Trasse bedeutet eine Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 8.000 m². Es wird nur für die Teilflächen das Vorkaufsrecht ausgeübt, die für den Quartiersboulevard benötigt werden.

Für die geplante Verbreiterung der Welfenstraße, die Herstellung des Verkehrskreisels Welfenstraße/ Quartiersboulevard sowie der Aufweitung des Verkehrsknotens Welfenstraße/ Hasengartenstraße sind zusätzlich zu den Flächen für den Boulevard noch weiter rd. 1300 m² Grundstücksflächen zu erwerben.

Das Grundstück für die Kindertagesstätte befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Wiesbaden.

Um die Maßnahmen auf den festgesetzten öffentlichen Flächen realisieren zu können, müssen damit insgesamt rd. 9.300 m² Grundstücksfläche neu erworben werden. Bei Zugrundelegung des aktuellen Bodenrichtwertes von 400 € pro m² ergibt sich damit überschlägig ein Betrag von rd. 3,7 Mio Euro zum Ankauf dieser Grundstücke.

Die Stadt Wiesbaden verfügt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes über Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 1,2 ha.

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung von Wohngebiets-, Mischgebiets- und Sondergebietsflächen, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte und öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet umfasst ca. 9,1 ha.
Der Bedarf an Grund und Boden stellt sich wie folgt dar:

- WA (ca. 20.250 m²)
  (mit Gebäuden überbaubar: GRZ 0,4 = ca. 8.000 m²)
- MI (ca. 16.500 m²)
  (mit Gebäuden überbaubar: GRZ 0,5 = ca. 8.250 m²))
- SO Verwaltung (ca. 16.000 m²)
  (mit Gebäuden überbaubar: GRZ 0,5 = ca. 8.000 m²)
  ca. 1.850 m² sind mit einem Anpflanzgebot belegt)
- SO Handel (ca. 20.280 m²)
  (mit Gebäuden überbaubar: GRZ 0,5 = 10.150 m²)
  ca. 1.300 m² sind mit einem Anpflanzgebot belegt)
- Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte (ca. 3.900 m²)
  (mit Gebäuden überbaubar: GRZ 0,4 = ca. 1.500 m²)
- Öffentliche Grünfläche – Spielplatz (ca. 760 m²)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  ca. 14.600 m² stellen völlig versiegelte Flächen dar
  im öffentlichen Straßenraum sind ca. 80 Einzelbäume neu zu pflanzen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze/-pläne legen Ziele des Umweltschutzes fest, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten..... Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten..... Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1a Grundsatz:

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen unterbleiben. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

§ 1 Ziel:

Die oberirdischen Gewässer mit ihren Ufern und das Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner Personen dienen. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Durch Planung, Überwachung und andere geeignete Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden und bestehende Beeinträchtigungen gemindert oder aufgehoben werden.

§ 42 Abs. 3 Verwertung von Abwasser:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

§ 5 Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen:

Die BBodSchV regelt u. a. in § 5 die Anforderungen an eine Gefahrenabwehr durch Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen und beschreibt in den §§ 9 - 12 Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

- Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG)

§ 1 Zweck des Gesetzes:

Zweck des Gesetzes ist es,..... Altlasten zu sanieren, um ..... eine geplante Nutzung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu leisten.

Ziel ist es, Altlasten so zu sanieren, dass

1. von den Flächen nach Durchführung der Sanierung keine Gefahren für Leib oder Gesundheit des Menschen sowie keine Gefährdung für die Umwelt im Zusammenhang mit der ..... geplanten Nutzung der Fläche ausgehen und
2. bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit vermieden wird.

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

- Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000)

Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 (FNP 2010)

Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Sämtliche kontaminierte Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.

Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte über:

- Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege (Bundes- und Hessisches Naturschutzgesetz) durch:

  - Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Festsetzung zur Dachbegrünung
  - Festsetzung zur Fassadenbegrünung

- Berücksichtigung des Grundsatzes des Wasserhaushaltsgesetzes und des Zieles des Hessischen Wassergesetzes durch:

  - Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser
  - Kennzeichnung und Hinweise zu Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind

- Berücksichtigung des Zweckes und der Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie des Hessischen Altlastengesetzes durch:

  - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser
  - Kennzeichnung und Hinweise zu Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind

- Berücksichtigung des Zweckes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch:

  - Hinweise zur Lärmvorsorge bei der Errichtung von Wohnungen

- Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS 2000) durch:

  - Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser
  - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung zur Dachbegrünung
  - Festsetzung zur Fassadenbegrünung

- Berücksichtigung der umweltplanerischen Ziele des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 (FNP 2010) durch:

  - Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser
  - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung zur Dachbegrünung
  - Festsetzung zur Fassadenbegrünung
  - Kennzeichnung und Hinweis zu Altlasten und Altlastenflächen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

2.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

2.1.1.1 Tiere und Pflanzen

- Bestand

  Der gesamte Bereich ist baulich genutzt. Gewerbliche Flächen für Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Gärtnerei, Supermarkt sowie Tankstellen stellen neben Wohnnutzung, Gastronomie und dem Straßenbauamt eine ungeordnete Gemengelage dar.

  Im östlichen Bereich entlang der Hasengartenstraße befinden sich eher kleinere Parzellen mit Werkstätten, Büro-, Verkauf- und Lagerflächen sowie eingestreuter Wohnnutzung.

  Im mittleren Bereich liegen das Hessische Straßenbauamt sowie ein Großhandel mit Lager und Verkauf.

  Die westliche Hälfte wird zum großen Teil von einem Supermarkt geprägt und an der Mainzer Straße befinden sich zwei Tankstellen.

  Im mittleren und westlichen Bereich ist die Parzellierung eher grobkörnig. Da es sich bei einem relativ hohen Anteil der Nutzungen um ein- bis zweigeschossige Lager und Verkaufsstellen handelt, ist die Ausnutzung der Grundstücke relativ gering (GFZ = 0,5).

  Die Freiflächen sind durch einen hohen Anteil an Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen stark versiegelt (60 - 80 %).

  Die verbleibenden Vegetationsflächen tragen nur im hinteren Bereich des Grundstückes Welfenstraße 1 und am nördlichen und östlichen Rand des Supermarkt-Geländes nennenswerten Bestand mit z. T. ausgewachsenen, großkronigen Bäumen. In der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan ist die Fauna und Flora in diesem Bereich mit der Stufe 0 (keine Empfindlichkeit) angegeben.

  Auf dem Grundstück des Hessischen Straßenbauamtes sind einige mittelgroße Bäume gepflanzt. Vereinzelter Baumbestand befindet sich innerhalb der versiegelten Flächen. Straßenbäume fehlen durchgängig. Die gehölzfreien Vegetationsflächen werden als Intensivrasen unterhalten.

  Der Stellenwert des Plangebietes für die Tier- und Pflanzenwelt ist unter faunistischen und floristischen Gesichtpunkten von untergeordneter Natur und als äußerst arten- und strukturarm zu bezeichnen. Weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes.

- Auswirkungen

  Erhebliche Auswirkungen der Tier- und Pflanzenwelt sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.1.1.2 Bodenhaushalt

- Bestand

  Das Plangebiet ist zum größten Teil mit Asphalt- und Betondecken oder Verbundsteinpflaster versiegelt, lediglich in Randbereichen sowie innerhalb der Stellplatzflächen befinden sich unversiegelte Flächen.

  Es liegen flächendeckend anthropogene Auffüllungen (zumeist sandig-kiesig) unterschiedlicher Mächtigkeiten vor. Eine natürliche Bodenabfolge ist im Plangebiet nicht mehr anzutreffen.

  Entstehungsgeschichtlich finden sich unterhalb dieser Auffüllungen in der Regel jungtertiäre Meeresablagerungen sowie darüber quartäre Flussablagerungen und äolische Sedimente. Die Sedimente/Gesteine liegen hier zumeist als Sande, Tone, Mergel- und Kalksteine vor.

  Der Bodenhaushalt ist im Plangebiet durch die anthropogenen Auffüllungen in seiner Empfindlichkeit herabgesetzt. Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden.

- Altlastensituation

  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 Stofftoxität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage: "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99)

  In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechnischen Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung in der Regel <u>die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S2 grundsätzlich ausschlaggebend</u>. Für Flächen geplanter öffentlicher Kinderspielplätze wurden die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S1 herangezogen.

  Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB erfolgte bei 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.

Ergebnisse

1. Bodenbelastungen (incl. Bodenluftbelastungen)

Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzung:

Nach dem Gutachten von 1994 der Infutec GmbH in Bingen und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bzgl. der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Nutzungen laut Bebauungsplan sind jedoch auch hier realisierbar.

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

In der Tabelle "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen Bebauungsplan Mainzer Straße (Bereich D) 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.

- Auswirkungen

  Erhebliche Auswirkungen des Bodenhaushaltes sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.1.1.3 Wasserhaushalt

- Bestand Oberflächengewässer

  Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 -200 m Entfernung der verrohrte Salzbach, südlich des Plangebiets verläuft in ca. 800 – 1000 m der Wäschbach.

- Bestand Grundwasser

  Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen bei ca. 12 – 15 m, lokal ist Schicht- / Stauwasser in ca. 7 m anzutreffen. Aufgrund der Untergrundsituation (Mergel- und Kalksteine) wird Niederschlagswasser relativ schnell dem Grundwasser zugeführt, eine Schadstofffilterung / Reinigung durch die Bodenschichten ist kaum gegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers muss daher als hoch eingestuft werden (s. u. Schadstoffbelastungen des Grundwassers).

  Angesichts der Versiegelung großer Teile des Plangebietes kann, wie beim Bodenhaushalt, für den Wasserhaushalt von einer starken anthropogenen Überformung ausgegangen werden. Die Folgen sind eine stark reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss. Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind nicht vorhanden.

- Schadstoffbelastungen des Grundwassers

  Eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Auswaschung aus lokalen, bislang nicht bekannten Bodenbelastungen kann als minimal angesehen werden.

- Auswirkungen

  Erhebliche Auswirkungen des Wasserhaushaltes/des Grundwassers sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.1.1.4 Klima / die Lufthygiene

- Bestand

  Das Plangebiet weist ein für Niederungen (Höhenlage zwischen 110 – 120 m üNN) typisches Klima mit niedrigen Windgeschwindigkeiten (ca. 1,5 m/s), gegenüber den höher gelegenen Bereichen Wiesbadens höhere Lufttemperaturen und geringere Niederschlagsmengen auf.

  Die wichtigsten Klimadaten im Überblick:

  – Mittlere Jahrestemperatur: 9,5 -10° C
  – Mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 - 650 mm
  – Dauer der Vegetationsperiode: 245 Tage
  – Hauptwindrichtung: W / NO

  Bedingt durch die geringen Windgeschwindigkeiten treten im Sommer an ca. 25 – 30 Tagen klimatische Belastungen durch Hitze und Schwüle auf.

  Auf der Grundlage der Flechtenkartierung als Indikator für den Grad der Luftverschmutzung ist das Plangebiet als hoch bis sehr hoch belastet einzustufen.

  Aus den Kartendarstellungen des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Klima lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen treffen:

  Die synthetische Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet innerhalb eines städtischen Klimafunktionsraumes als „intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch“ dar:

  Hier führt der hohe Versiegelungsgrad (ca. 70 – 90 %) mit geringem Vegetationsbestand tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.

  Die Bewertungskarte des Landschaftsplanes weist das Plangebiet innerhalb der Sanierungszonen als „Fläche hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“ aus:

  Hier bewirkt der extrem hohe Versiegelungsgrad der Flächen insbesondere im Sommer zu geringe nächtliche Abkühlung und Feuchtezunahme. Infolgedessen entstehen innerstädtische "Wüstenklimate". Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen – zunächst Entsiegelung und anschließend intensive Begrünung – erfolgen. Zukünftige Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht unter Berücksichtigung der belüftungsstrukturellen Gegebenheiten nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen ermöglicht werden.

- Auswirkungen

  Durch möglichst geringe Flächenversiegelung und umfangreiche grünordnerische Maßnahmen) sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Stadtökologie geleistet.

  Die Wärmeintensität wird von Stufe 3 (hoch) auf Stufe 2 (mittel) reduziert. Dies bedeutet eine Temperaturdifferenz von 2 bis maximal 5 K zum Umland.

  Eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation ist durch den Anschluss des Planungsgebietes an die Fernwärmeversorgung zu erwarten: Die Schadstoffemissionen durch Hausbrand entfallen.

  Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge sowie die Grünverbindungen in Ost-West-Richtung dienen, neben der Durchlüftung des Gebietes, der Grünvernetzung.

  Erhebliche Auswirkungen des Klimas / der Lufthygiene sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.1.1.5 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Da für die einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes (Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist davon auszugehen, dass auch für das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.1.1.6 Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt

- Auswirkungen auf die Landschaft, hier: Stadtbild

  Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist voraussichtlich mit erheblichen Auswirkungen – positiver Natur – für das Stadtbild verbunden.

  Bei vollständiger Umsetzung ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet in ein attraktives, innenstadtnahes Quartier für tertiäres Gewerbe mit funktionstüchtigen Anbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen entwickeln wird. Damit verbunden sind die funktionale und architektonische Aufwertung der Mainzer Straße als Südentree der Wiesbadener Innenstadt sowie die Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten des Quartiers.

- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

  Die biologische Vielfalt als ein Maß für die Anzahl der verschiedenen Lebensformen innerhalb eines Lebensraumes lässt sich insbesondere an der vorhandenen Vielfalt von Flora (Tierwelt) und Fauna (Pflanzenwelt) ablesen. Da das Plangebiet als äußerst arten- und strukturarm zu bezeichnen ist, ist eine besondere biologische Vielfalt im Plangebiet nicht abzulesen.

  Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine der o. g. Gebiete.

2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die durch die geplanten Nutzungen und die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden können, zählen vorrangig Lärmemissionen (gebietsspezifische Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und des Wasserhaushalt (Grundwasser) sowie Belastungen aus dem Klima und der Lufthygiene.

Auswirkungen, die sich für den Menschen aus Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie aus dem Klima und der Lufthygiene ergeben könnten, wurden schon im Rahmen der Beschreibung der Bestandssituation der einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes dargestellt. Daher wird nachfolgend nur noch die Situation der Lärmemissionen dargestellt.

- Lärmemissionen der bestehenden und geplanten Nutzungen

  Untersuchungen zu gebietsspezifischen Lärmemissionen aus der Eigenart der bestehenden und geplanten Nutzungen liegen nicht vor.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei bestehenden und geplanten Nutzungen, die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die städtebauliche Planung eingehalten werden. Im Rahmen der Zulassungsverfahren (Bauantragsverfahren), ist zudem nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Bei der im Plangebiet in einigen Bereichen zulässigen Errichtung von Wohnungen sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. U. a. sind hier zum Schutz gegen Außenlärm nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) so auszuführen, dass sie sich aus der DIN 4109 ergebenden maßgeblichen Schalldämm-Maße aufweisen.

- Verkehrslärm

  Für die Mainzer Straße sind derzeit folgende Daten zur Verkehrs-Lärmbelastung bekannt:

  Mittelungspegel (tags): 70 dB(A). In den Nebenstraßen östlich der Mainzer Straße ist mit einem Dauerschallpegel von 65 db(A) zu rechnen.

  Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen bei Kern- und Gewerbegebieten (potentielle Nutzungen sind vergleichbar mit den hier ausgewiesenen Sondergebieten) 65 dB(A) tagsüber; die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen in Gewerbegebieten ebenfalls bei 65dB(A).

  Im Landschaftsplan (2003) wurden entsprechend der Lärmminderungsplanung für die Landeshauptstadt Wiesbaden Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen nachrichtlich dargestellt. Für den Bereich der Mainzer Straße, und insbesondere für den Bereich des Plangebietes, sind keine Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich neben Bauten von unterdurchschnittlichem substanziellen und ideellen Wert (Lagerhallen, Tankstellen) auch Gebäude neueren Datums, die von einem gewissen substanziellen und ideellen Wert zeugen (Verwaltungsgebäude des Straßenbauamtes, Büro- und Wohngebäude an der Hasengartenstraße).

Umweltbezogene Auswirkungen auf die vorgenannten Güter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

2.1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Emissionen (z. B. in Form von Rauch, Gasen, Staub, Abwasser, Gerüchen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen) werden sich im Plangebiet im Rahmen der jeweils zulässigen Art der Nutzung einstellen. Bei den vorgesehenen Arten der Nutzung ist davon auszugehen, dass die in den einschlägigen Rechtsvorschriften/-verordnungen (z. B. Technische Anleitung Lärm, Strahlenschutzverordnung, Abwasserverordnung) festgelegten Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Zur Vermeidung von Abwasser tragen die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung sowie die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser bei.

Dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wird durch die jeweilige Nutzung in den einzelnen Sondergebieten entsprechend Rechnung getragen.

Für die Sondergebiete ist über den üblichen Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Gewerbeabfall (der gemeinsam mit oder wie Hausmüll entsorgt werden kann) hinaus mit weiteren, für die jeweilige Gebietsnutzung üblichen, produktions- und warenangebotsspezifischen Abfällen (insbesondere Verpackungsabfälle) zu rechnen. Hier ist von der sachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle auszugehen.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet oder für Teile davon ist im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgeschrieben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nutzung von erneuerbaren Energien zumindest in Nischenbereichen (z. B. in Form privater Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) zum Einsatz kommt.

In Bezug auf den Umgang mit Energien kann davon ausgegangen werden, dass diese, schon im Interesse der Wirtschaftlichkeit, sparsam und effizient eingesetzt werden.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sieht für das Plangebiet ein, gegenüber dem FNP 2010, z. T. erheblich abweichendes Nutzungskonzept vor:

Der im Landschaftsplan dargestellte mittlere Grünzug auf dem alten Bahndamm, der im Süden an die Wäschbachaue anschließt und sich im Geltungsbereich entlang der Welfenstraße fortsetzen sollte, wird in der Grünkonzeption der Rahmenplanung in zwei parallel nord-südlich verlaufende Grünzüge aufgeteilt, die durch die ost-westlich verlaufenden Grünverbindungen vernetzt werden. Diese Grünzüge enden im Bebauungsplanbereich A an den Ost-West-Grünverbindungen.

Die Abweichung von Landschaftsplan wird aus folgenden Gründen notwendig, die sich aus der Gesamtbetrachtung des Gebietes der südlichen Mainzer Straße (Geltungsbereich des Rahmenplanes) erschließen:

Die großen Baublöcke des ursprünglichen Gewerbegebietes mit annähernd 300 m Tiefe, die sich südlich im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereich A befinden, sind für die beabsichtigte Umstrukturierung und Verdichtung für Dienstleistungs- und Wohnnutzung nicht geeignet, da eine Bebauung mit geeigneter Körnung nicht sinnvoll erschlossen werden kann. Weiter wären in den Großblöcken Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen verstärkt zu erwarten.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wäre ohne die Inanspruchnahme des Grünzuges auf dem alten Bahndamm zumindest für den gesamten stadteinwärts fahrenden ÖPNV-Verkehr nicht zu bewältigen. Die Aufenthaltsqualität im Grünzug würde dadurch wesentlich beeinträchtigt, so dass die Aufteilung der Grünzüge und ihre Verlegung in die Blockinnenbereiche die sinnvollere Alternative darstellt.

In der Broschüre zur Rahmenplan-Fortschreibung sind die Übereinstimmungen und Abweichungen vom Landschaftsplan zusätzlich erläuternd dargestellt und begründet.

2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach Europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Im Plangebiet befinden sich keine der o. g. Gebiete.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4

Zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes aus 2.1.1 und den Belangen des Menschen aus 2.1.3 sowie aus 2.1.4 bestehen komplexe Beziehungen und Verflechtungen, die im Einzelnen hier anzuführen, nicht Gegenstand des Umweltberichtes ist. Die einzelnen Bestandteile dieser komplexen Beziehungen und Verflechtungen sind grundsätzlich schützenswert, da sonst angestammte Funktionen nicht mehr erfüllt werden können. Eingeschränkte oder verlorene Funktionen können erhebliche Auswirkungen auf den Menschen haben.

2.1.10 Berücksichtung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung

Das Areal zwischen Mainzer Straße und Boulevard, unweit der Wiesbadener Innenstadt gelegen, wird im Rahmen von Flächenrecycling und Nachverdichtung einer geordneten und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt.
Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im bauleitplanerischen Außenbereich wird somit entgegengetreten.

2.1.11 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Zur Feststellung eines eventuell erforderlichen Ausgleichsbedarfes wurde 1998 eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Durch den Vergleich der Flächenversiegelung von Bestand und Planung wurde eine deutliche Verbesserung der stadtökologischen Parameter aufgezeigt, so dass eine weitergehenden Differenzierung nach Biotoptypen nicht mehr erfolgen musste.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden verbesserte Grünmaßnahmen ausgewiesen, so dass von einer optimierten Bilanzierung zu Gunsten des internen Ausgleichs ausgegangen werden kann.

Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff kann somit sowohl aus naturschutzrechtlicher wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht, aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen als im Plangebiet ausgeglichen gelten, da mit Umsetzung der Planung von einer erheblichen Aufwertung des Plangebietes auszugehen ist. Beeinträchtigungen der Schutzgüter des § 5 (1) HENatG sind nicht zu befürchten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden sich voraussichtlich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Tiere und Pflanzen

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen steht zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt verbessern werden.

- Boden- und Wasserhaushalt

  Aufgrund der im Plangebiet durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen steht zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für den Boden- und Wasserhaushalt verbessern werden.

- Klima / Lufthygiene

  Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen steht zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für das Klima / die Lufthygiene verbessern werden.

- Landschaft / Biologische Vielfalt

- Landschaft, hier: Stadtbild

  Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist dies mit erheblichen positiven Auswirkungen für das Stadtbild verbunden. Es ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet in ein attraktives, innenstadtnahes Quartier für tertiäres Gewerbe mit funktionstüchtigen Anbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen entwickeln wird.

- Biologische Vielfalt

  Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird sich voraussichtlich nicht verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische Lage des Plangebietes und der angestrebten Nutzung zurückzuführen.

- Mensch

  Durch die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen. Dies kann sich insbesondere auf die Gebiete auswirken, die außerhalb des Plangebietes entlang der für das Plangebiet erforderlichen Zubringerstraßen liegen. Bei der Zunahme von Verkehrslärm ist jedoch von der Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte auszugehen, so dass hier keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sind.

  Schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind jedoch aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu befürchten.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich voraussichtlich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Tiere und Pflanzen

  Die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Boden- und Wasserhaushalt

  Die Ausgangsbedingungen für den Boden- und Wasserhaushalt werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Klima / Lufthygiene

  Die Ausgangsbedingungen für das Klima / die Lufthygiene werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Landschaft / Biologische Vielfalt

- Landschaft, hier: Stadtbild

  Das Stadtbild wird sich voraussichtlich nicht verändern.

- Biologische Vielfalt

  Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird sich voraussichtlich nicht verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische Lage des Plangebietes und der vorhandenen Nutzung zurückzuführen.

- Mensch

  Die Ausgangsbedingungen für den Menschen und seine Gesundheit werden sich voraussichtlich nicht verändern.

  Schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind jedoch nicht zu befürchten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Geplante Maßnahmen für die Tier- und Pflanzenwelt

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Grünflächen getroffen:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung von Dachbegrünungen

Die geplanten Maßnahmen sind zum einen geeignet Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt bereitzustellen und zum anderen als Trittsteinbiotope im Rahmen der Biotopvernetzung Korridore zu Flächen außerhalb des Plangebietes herzustellen.

2.3.2 Geplante Maßnahmen für den Boden- und Wasserhaushalt

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

  Die festgesetzte GRZ im Plangebiet liegt unter der jeweils gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

  Die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung (Herstellung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen) wirkt einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärktem Oberflächenabfluss entgegen.

- Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser

  Die Satzung wirkt ebenfalls einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärktem Oberflächenabfluss entgegen.

2.3.3 Geplante Maßnahmen für das Klima und die Lufthygiene

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

  Die Begrünung von Dachflächen und Fassaden wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Weiterhin tragen die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zum Temperaturausgleich und zur Durchmischung der Luft bei.

- Eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation ist auch durch den Anschluss des Planungsgebietes an die Fernwärmeversorgung zu erwarten: Die Schadstoffemissionen durch Hausbrand entfallen.

2.3.4 Geplante Maßnahmen für den Menschen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima und die Lufthygiene tragen dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf den Menschen zu verringern.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes

Alternativen für die Realisierung der Vorhaben stehen im bauleitplanerischen Innenbereich nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine wirkliche Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes voraussichtlich nicht kompensierbar wären.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bauleitplanes und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Umwelttechnische Untersuchungen
  - Bohrungen zur Untersuchung des Untergrundes
  - Bodenluftbeprobungen mittels Packer-System
  - Bodenbeprobung im Mischbeprobung
  - Analytik (Untersuchung der Proben)

- Erweiterte Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan Mainzer Straße
  - Verkehrserhebungen/-zählungen
  - Kennwerte aus durchgeführten Untersuchungen
  - Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
  - Entwurf eines Verkehrsmodells für die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden
  - Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Abschätzung der Verkehrserzeugung

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Fehlende Kenntnisse bestehen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen hinsichtlich der Lärmemissionen, sowohl bei den gebietsspezifischen Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen als auch bei den Emissionen resultierend aus dem Verkehrslärm.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet (Sondergebiete) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Bzgl. geplanter Maßnahmen zur Überwachung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima (Lokalklima) und die Lufthygiene ist anzuführen, dass innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden diverse Messstationen des Landes Hessen zur Überwachung der Luftgüte vorhanden sind. Darüber hinaus führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßig Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Bzgl. der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG), insbesondere die Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6, zu beachten, wonach zumindest eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG für erforderlich gehalten wird. Allerdings ist gemäß § 17 (3) UVPG „die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken“, wenn in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan die Umweltverträglichkeit geprüft wurde.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Plangebietes erfolgten ab ca. 1900 schubweise gewerbliche Nutzungen. Auf Grund der im Umfeld anstehenden Großprojekte wie dem Zentralen Justiz- und Verwaltungsstandort und dem Liliencarree erfolgte im Sinne der Rahmenplanung "Mainzer Straße" eine Forcierung und Optimierung der baulichen Entwicklungspotentiale im Plangebiet bei gleichzeitiger Sicherung einer ausreichenden Qualität im Verkehrsnetz, die letztlich zum vorliegenden Bebauungsplan führten.

Der Bebauungsplan beinhaltet auf einer Fläche von ca. 9,1 ha im Wesentlichen die Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen einschließlich Kindertagesstätte zur Sicherung des vorhandenen Bestandes und Sondergebietsflächen zur Entwicklung gewerblicher Nutzungen wie Handel und Verwaltung. Weiterhin werden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet getroffen: Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche - Spielplatz, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Niederschlagswasserversickerung) und Einzelbaumfestsetzungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgte durch die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.

Für das Plangebiet bestehen Vorgaben (u. a. aus informellen Planungen sowie aus festgelegten Umweltschutzzielen verschiedener Fachgesetze und -pläne), die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ziele, der für den Bebauungsplan maßgeblichen Fachgesetze und -pläne erfolgt insbesondere durch Maßnahmen zur Vorsorge (Vermeidung und Verringerung) sowie durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen.

Weiterhin erfolgen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung der Planung aufgrund der Bestandssituation unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten. Es steht eher zu erwarten, dass sich eine positive Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einstellt.