Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Fußballstadion Berliner Straße“ im Ortsbezirk Südost

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass der Planaufstellung

Am 23.04.2007 schlossen die Landeshauptstadt Wiesbaden und der Sportverein Wehen 1926 – Taunusstein e.V. einen Nutzungsvertrag über den Neubau einer mobilen Fußballstätte auf dem Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 52, Flurstücke 116/16 und 326 an der Kreuzung von Gustav-Stresemann-Ring und Berliner Straße. Der Vertrag war Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung für das temporäre Stadion. Die temporäre Genehmigung soll in dauerhaftes Baurecht überführt. Als Grundlage der im Juni 2012 erteilten maximalen 5-jährigen Verlängerung der Baugenehmigung ist dieser Bebauungsplan aufgestellt worden.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Umweltbericht macht zu den einzelnen Belangen des Umweltschutzes folgende Aussagen:

a) Bodenstruktur

Kennzeichnend für den Standort ist die Hanglage, die zu ausgeprägten Böschungen im Osten und Westen des Geländes führt. Durch die Nutzung als Sportanlage ist der Planungsraum stark überformt, so dass die natürlichen Bodenstrukturen kaum mehr ablesbar sind. Durch die baulichen Erweiterungen entsteht kein zusätzlicher Verlust von belebtem und vegetationsfähigem Boden, da sich die Baumaßnahmen auf Flächen beschränken, die bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

b) Klima

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der Planungsraum klimatisch betrachtet überwiegend als geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Belüftung eingestuft. Der Bereich der nördlich gelegenen Grünfläche wird als klimatische Pufferzone mittlerer Wirkung bewertet. Das Schließen der Tribünenecken wirkt sich leicht positiv auf die Umströmbarkeit der baulichen Anlage aus. Die Umwandlung von versiegelten Flächen in überbaute Flächen erfolgt im Vergleich zur Gesamtanlage in untergeordnetem Umfang und wirkt sich somit kaum auf die Erwärmung der Luft aus.

c) Biotopverbund

Durch die Lage innerhalb dicht bebauter Siedlungsbereiche und den nur untergeordneten Anteil an Flächen mit ökologischem Potenzial, ist die Bedeutung der Fläche im Biotopverbund als gering einzustufen.

d) Wirkung im Landschaftsbild

Die Gestaltung des Stadiongeländes wird durch die sportliche Nutzung bestimmt und ist dementsprechend von funktionalen Baulichkeiten geprägt. Der gestalterischen Aufwertung dienen die Anpflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets.

Die Außenwirkung des Fußballstadions Berliner Straße leitet sich vor allem aus der Lage im Hangbereich ab. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind umfassende Erdbewegungen vorgenommen worden. Dabei erfolgten Abgrabungen im östlichen Bereich und Aufschüttungen im westlichen Bereich des Geländes, wodurch in diesen Bereichen deutlich sichtbare Böschungen entstanden. Nach Westen hin wird die Wirkung der aufgeschütteten Böschungsbereiche durch die dichten Bepflanzungen etwas abgemildert. Die optische Wirkung, vor allem hinsichtlich der Höhe des Fußballstadions, in Richtung der Kreuzung von Gustav-Stresemann-Ring und Berliner Straße wird durch die Abgrabungen in diesem Bereich ebenfalls reduziert. Neben den baulichen Erweiterungen ist auch die optische Aufwertung der Sportanlage Gegenstand der Planung. So wird ein Teil der in den Randbereichen vorhandenen Container in die Tribünenkonstruktion integriert und die verbleibenden Container zu geschlossen wirkenden Einheiten zusammengefasst.

e) Erholungsfunktion

In seiner Funktion als Sportanlage für den Spitzensport ist das Fußballstadion an der Berliner Straße ein wesentlicher Bestandteil des Spektrums an Freizeitangeboten der Stadt Wiesbaden. Durch die Ertüchtigung des Stadions für die 2. Bundesliga wird diese Funktion zusätzlich gestärkt.

f) Bodenverunreinigungen

Die vormals vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Baumaßnahmen zum Stadion im Jahr 2007 bereits entfernt, so dass eine Belastung des Bodens ausgeschlossen werden kann.

g) Immissionen

Einen entscheidenden Aspekt im Bereich der Wohn- und Lebensqualität bilden mögliche Geräuscheinwirkungen. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung kann jedoch festgehalten werden, dass unter Einhaltung bestimmter Vorgaben hinsichtlich der Veranstaltungstypen und der zeitlichen Nutzung des Stadions die Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft mit einer einzigen Ausnahme eingehalten werden können. Mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen konnten gesunde Wohnverhältnisse jedoch auch in dem Gebäude Berliner Straße 11 sichergestellt werden.

h) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist inklusive der Zusatzbewertung für das Schutzgut Klima für das Plangebiet ein Defizit von insgesamt 63.571 Wertpunkten auf. Zur

Kompensation des Defizits wird eine Teilfläche der anerkannten Ökokontomaßnahme mit der Bezeichnung ÖK-67-003 „Kastanienallee“ in der Gemarkung Naurod zugeordnet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans von den beabsichtigten Ergänzungen des Stadions keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.09.2011. Hier wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans auswirken.

Im Zeitraum vom 01.09.2011 bis zum 01.10.2011 hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Die Seitens der Feuerwehr vorgebrachte Stellungnahme zu den Themen des Mindestabstands zu brennbaren Bauteilen, den Zu- und Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge, der Befestigung der Aufstell- und Bewegungsflächen sowie der Erfordernis einer Feuerwehrumfahrt wurden aufgenommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Gebiet ehemaliger Flakstellungen befindet. Entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Tiefbau- und Vermessungsamt möchte, dass, trotz Einbeziehens eines als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücks als private Verkehrsfläche, weiterhin die Möglichkeit eingeräumt wird, diese Parkplätze öffentlich nutzen zu dürfen. Dieser Forderung wird jedoch nicht nachgekommen, da einige Meter weiter ein neuer öffentlicher Großparkplatz errichtet wurde.

Die Forderungen des Umweltamts eine Festsetzung zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser z. B. für die Rasen- und Grünanlagenbewässerung zu treffen wird entsprochen. Auch zu den Themen de Befestigung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten mit wasserdurchlässigen Materialien sowie der Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Statik wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die vom Umweltamt geforderten Festsetzungen zum Immissionsschutz für Veranstaltungen außerhalb des Sportbetriebs während der Nachtzeit sowie die geforderten Zuordnungsfestsetzungen bzgl. des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden nicht übernommen. Entsprechende Regelungen finden sich in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Betreibergesellschaft des Fußballstadions abgeschlossen wurde.

Die Forderungen der ESWE wurden übernommen: Für die Versorgungsleitungen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums wurden entsprechende Leitungsrechte und Schutzstreifen im Bebauungsplan eingetragen.

Entsprechend den Forderungen des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wurde zur Sicherung der Bodendenkmalsubstanz ein Hinweis auf eine Fundstelle südlich des Planungsgebiets aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.10.2012 bis um 30.11.2012 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben den oben bereits genannten zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen seitens der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden noch auf die fehlenden Schutzstreifen für die öffentlichen Kanäle hingewiesen. Weiterhin wurde der Umweltbericht bzgl. der Themen Luft und Klima entsprechend den Vorgaben des Umweltamts ergänzt.

4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Im Rahmen einer regionalen Standortuntersuchung 2008/2009 wurde geprüft, ob im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden alternative Standorte für die Errichtung eines Fußballstadions vorhanden sind. Auch der Standort an der Berliner Straße war Gegenstand der Untersuchung.

Die verschiedenen potenziellen Alternativstandorte wurden einer detaillierten Bewertung im Hinblick auf eine Stadionnutzung unterzogen. Folgende Kriterien wurden dabei herangezogen:

- Flächencharakteristik (Flächengröße, Flächenzuschnitt, allgemeine Flächenverfügbarkeit)
- Verkehrserschließung (Anbindung an leistungsfähigen ÖPNV, Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz, Anordnung von Stellplätzen)
- Nachbarschaft (Verhältnis der Planungen zu sensiblen Nutzungen im Umfeld)
- Rechtsverbindliche Restriktionen (Schutzstatus, Verkehrs- oder Infrastrukturtrassen, Schutzbereiche)
- Städtebau / Siedlungsstruktur (Übereinstimmung mit den Nutzungsvorgaben für den Standort, städtebauliche / landschaftliche Einbindung)
- Ökologie / Freiraumplanung (Verhältnis der Planung zu den Themen Boden und Wasser (Altlasten), Klima und Lufthygiene, Arten- und Biotopschutz, Erholungsfunktion)
- Planungsrecht (Verhältnis der Planung zu Zielen der Raumordnung und der Bauleitplanung)
- Informelle Planungen (Auswirkungen durch sonstige konkurrierende Planungen)

Nach erfolgter Bewertung zeigte sich, dass nach Anwendung der genannten Kriterien zwei Standorte an der Berliner Straße als potenziell geeignete Flächen für den Stadionneubau verblieben. In der weiteren Betrachtung stellte sich jedoch der Nutzungskonflikt des einen Standorts mit dem bestehenden Leichtathletikbereich als nicht überwindbar heraus, da die Einrichtungen an dieser Stelle erhalten bleiben sollten. Dementsprechend fiel die Entscheidung zugunsten des heutigen Standortes an der Berliner Straße.