

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„IM WIESENGRUND - BÜRGERHAUS DOTZHEIM“**

**IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM**

**NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH**

## **GLIEDERUNG**

### **I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

#### **1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

#### **2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

2.1 Regionalplan Südhessen

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

#### **3 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

3.2 Grünordnungsplan der LH Wiesbaden

3.3 Schallimmissionsprognose Schalltechnisches Büro Dr. Gruschka

3.4 Klimagutachten Büro Ökoplana

3.5 Gebäudeplanung Büro Zaeske und Partner

### **II INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1 Flächen für den Gemeinbedarf**

##### **2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundfläche

2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4 Flächen für Stellplätze**

##### **5 Verkehrsflächen**

5.1 Motorisierter Verkehr

5.2 Fuß- und Radweg

##### **6 Führung von Versorgungsleitungen**

##### **7 Öffentliche und private Grünflächen**

7.1 Straßenbegleitgrün

7.2 Freizeitgärten

##### **8 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

##### **9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

##### **10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

##### **12 Freizuhaltende Schutzflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

- 13 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
  - 1 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2 Grundstücksfreiflächen
  - 3 Behandlung von Niederschlägen
- C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D HINWEISE
  - 1 Kampfmittel
  - 2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - 3 Brandschutz
  - 4 Überschwemmungsgebiet
  - 5 Grundwassernutzung
  - 6 Anlagenbezogener Gewässerschutz
  - 7 Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen
  - 8 Gärten
  - 9 Verwendung von Niederschlagswasser
  - 10 Erneuerbare Energien
  - 11 Energieversorgung
  - 12 Schutzgebiete nach Wasserrecht
- E PFLANZLISTEN
  - 1 Heimische Laubbäume
  - 2 Bachufergehölze
  - 3 Laubziergehölze
  - 4 Heimische Sträucher
  - 5 Kletterpflanzen
- III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 1 **Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**
- 2 **Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**
- 3 **Aussagen zum Investitionsvolumen**
- 4 **Statistische Angaben**

#### **IV UMWELTBERICHT**

- 1 **Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
  - 1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes
- 2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Natur und Landschaft
    - 2.1.1 Ist-Zustand
    - 2.1.2 Auswirkungen der Planung
    - 2.1.3 Geplante und noch vorgeschlagene Maßnahmen
  - 2.2 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete
    - 2.2.1 Ist-Zustand
    - 2.2.2 Auswirkungen der Planung
  - 2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
    - 2.3.1 Bodenbelastungen
    - 2.3.2 Grundwasserbelastungen
    - 2.3.3 Immissionsschutz
      - 2.3.3.1 Ist-Zustand
      - 2.3.3.2 Auswirkungen der Planung
      - 2.3.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
    - 2.3.4 Klima
      - 2.3.4.1 Ist-Zustand
      - 2.3.4.2 Auswirkungen der Planung
      - 2.3.4.3 Geplante und noch erforderliche Maßnahmen
    - 2.3.5 Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien
    - 2.3.6 Landschaftsbild
      - 2.3.6.1 Ist-Zustand
      - 2.3.6.2 Auswirkungen der Planung
    - 2.3.7 Freizeit und Erholung
      - 2.3.7.1 Ist-Zustand
      - 2.3.7.2 Auswirkungen der Planung
    - 2.3.8 Abfälle und Abwässer
  - 2.4 Kulturgüter / Denkmalschutz
  - 2.5 Wechselwirkungen
- 3 **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
- 4 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 5 **Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

**6 Kennnislücken**

**7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

**8 Zusammenfassung**

- 8.1 Planungsziele
- 8.2 Natur und Landschaft
- 8.3 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete
- 8.4 Bodenbelastungen
- 8.5 Immissionsschutz
- 8.6 Klima
- 8.7 Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien
- 8.8 Landschaftsbild
- 8.9 Freizeit und Erholung
- 8.10 Abfälle und Abwässer
- 8.11 Kulturgüter / Denkmalschutz
- 8.12 Wechselwirkungen
- 8.13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.15 Kennnislücken
- 8.16 Monitoring

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Im Ortsbezirk Dotzheim, einem der größten Stadtteile Wiesbadens, besteht ein erhöhter Bedarf an Veranstaltungsräumen sowie an Räumen für die Vereinsarbeit für rund 50 Vereine und Institutionen, die das Ortsleben prägen und mitgestalten. Im Ortsbezirk gibt es kein eigenes Bürger- beziehungsweise Vereinshaus und bisher genutzte Veranstaltungsräume der Evangelischen Kirchengemeinde sowie im Moritz-Lang-Haus stehen in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung.

Im Rahmen des Projekts sollen, auf rund 1,4 Hektar südöstlich des alten Dotzheimer Ortskerns auf dem ehemaligen Kerbeplatz im Wiesengrund, ein Neubau mit Veranstaltungsräumen, dazu Räume in verschiedener Größe für die Vereinsarbeit, eine Küche und Lagerräume entstehen.

Da auch das bisherige Gebäude der Ortsverwaltung in der Dörrgasse nicht mehr den energetischen Anforderungen entspricht, und um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu steigern, soll auch die Ortsverwaltung in den geplanten und barrierefreien Neubau integriert werden. Damit können Betriebs- und Instandhaltungskosten reduziert und durch Mehrfachnutzung der Räume weitere Synergie-Effekte zur Kostensenkung erzielt werden.

Der südwestlich des Neubaus verlaufende Belzbach soll künftig renaturiert und in einem ca. 10 Meter breiten Streifen mit Überflutungsflächen naturnah gestaltet werden. Angrenzende, bisher brach liegende Freiflächen sollen ebenfalls neu gestaltet werden. Ein Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen ist östlich der Straße im Wiesengrund vorgesehen, der zur Talaue und den angrenzenden Gärten eingegrünt werden wird. Alle im Wiesengrund vorhandenen Gärten bleiben erhalten und ein im Bereich der privaten Gartenflächen bisher für den Festplatz vorgesehener Parkplatz wird entfallen.

Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu sichern sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans im Planungsbereich erforderlich.

### 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 1,4 Hektar große Plangebiet liegt südöstlich des alten Dotzheimer Ortskerns im Bereich des Festplatzgeländes im Wiesengrund. Der Geltungsbereich für die Bauleitplanung wird im Nordwesten durch die Ludwig-Erhard-Straße (K646), im Norden und Osten durch Kleingärten und im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Erich-Ollenhauer-Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dotzheim in Flur 6 die Flurstücke 523/6 und 523/7 (Flächen für Gemeinbedarf), sowie eine Teilfläche der Straße „Im Wiesengrund“, Flur 6, Flurstück 602/5, den Bachlauf mit dem Flurstück 610/7 und einer Teilfläche von Flurstück 610/9, die Flächen für die Renaturierung mit den Flurstücken 610/10 und 610/11, die Kleingärten im Norden mit den Flurstücken 441/2, 442 bis 451, 515 bis 519, 523/4, 612/5 und private Gärten im Süden in Flur 6 mit den Flurstücken 585/1, 586/2, 586/3, 587/1, 587/2, 588/1, 588/2, einer Teilfläche von 605/9, 617/6 und in Flur 7 die Flurstücke 780, 781, 782, 783/1, 783/2, 784 und 884/2.

### 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

## 2.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Bestand“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Bestand“ dargestellt. Der Bereich beiderseits des Belzbachs wird als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

Der Bereich war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der dem Regionalplan zugrunde liegt, als „Sondergebiet, Festplatz, Bestand“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bleibt die Größe der baulichen Nutzung unverändert, lediglich die Art der Nutzung wird in „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - kulturelle Zwecke, Planung“ umgewandelt. Damit und mit der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundfläche von 1200 m<sup>2</sup> ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert bzw. vorgegeben, dass die Versiegelung des Gesamtbereichs 0,35 GRZ nicht überschreiten soll.

Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert, Planung“ ausgewiesen. Diese wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung umgewidmet in „Grünfläche - Dauerkleingärten, Planung“. Diese Darstellung stimmt mit den für die Ausweisung des Regionalen Grünzugs formulierten Zielen überein.

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bezieht sich daher nur auf die „Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil, Planung“ (1,1 ha). Da es sich bei Vorranggebieten um eine raumordnerische Zielvorgabe handelt, ist sie der kommunalen Abwägung nicht zugänglich. Auf regionalplanerischer Ebene wird die Fläche tabellarisch erfasst und damit gewahrt. Die erforderliche Kompensation und deren Berücksichtigung erfolgt bei der Fortschreibung des RPS 2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert.

Eine kartographische Darstellung der Kompensationsfläche erfolgt im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Wiesbadener Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (WISEK) und der darauf basierenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die LH Wiesbaden die im RPS 2010 dargestellten Regionalen Grünzüge in die konzeptionellen Aussagen übernehmen und die Kompensationsfläche entsprechend berücksichtigen.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet, Festplatz, Bestand“ dargestellt und soll zukünftig „Fläche für den Gemeinbedarf, kulturelle Zwecke, Planung“ werden. Da die geplante Abweichung die geordnete städtebauliche Entwicklung tangiert und der Grundkonzeption des FNP widerspricht und auch mit einer Fläche von ca. 7.000 - 8.000 m<sup>2</sup> die Schwelle der darstellungsrelevanten Größe des Flächennutzungsplans mit 5.000 m<sup>2</sup> überschritten ist, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Planbereich überlagert den Geltungsbereich der bisher rechtverbindlichen Bebauungspläne, hier den Bereich westlich der Straße „Im Wiesengrund“, der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Wiesengrund, 1979/02“ als „öffentliche Grünfläche, Kerbeplatz mit Pkw-Stellplätzen“ und den Bereich östlich der Straße „Im Wiesengrund“, der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule, 1975/1“ als „öffentliche Grünfläche, Festplatz“ festgesetzt ist.

Zur Nutzungsänderung und künftigen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### **3 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

#### **3.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Im Landschaftsplan sind das gesamte Plangebiet als „Landwirtschaft, Dauergrünland, Planung“ und der Bereich südlich des Belzbachs zusätzlich als „Ausgleichsfläche (Vorschlagsfläche ohne Zuordnung)“ dargestellt. Der Belzbach ist mit dem Zusatz „Renaturierung Gewässer“ gekennzeichnet.

Der Bereich liegt nicht innerhalb der durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ vom 24. September 2010 geschützten Zonen.

#### **3.2 Grünordnungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die im Grünordnungsplan vom 09.04.2013 enthaltenen Darstellungen wurden weitestgehend übernommen. Einige Baumstandorte innerhalb der zur Renaturierung vorgesehenen Flächen sind entfallen, inwieweit sie erhalten werden können ist im Zuge der Durchführung der Maßnahmen zur Renaturierung zu klären. Die am Belzbach als „öffentliche Grünfläche“ vorgeschlagenen Flächen wurden als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die im Bereich der Wendeanlage vorgesehenen Grünflächen mussten zu Gunsten von Stellplätzen entfallen.

#### **3.3 Schallimmissionsprognose Büro Dr. Gruschka**

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose vom 19.12.2012 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das Vorhaben eingehalten. Zu berücksichtigen ist, dass bei Veranstaltungen, insbesondere nach 22 Uhr, die Gäste z. B. durch Aushang oder Ordnungspersonal darauf hingewiesen werden, sich beim Aufenthalt im Freien sowie bei der Abfahrt rücksichtsvoll zu verhalten. Fenster und Türen der Veranstaltungsräume und des Foyers sind bei Musikveranstaltungen geschlossen zu halten und der Eingang ist als Windfang auszubilden. Für ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima) ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt sind.

#### **3.4 Klimagutachten Büro Oköplana**

Zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen wurde ein klimatisches Gutachten am 8.10.2012 erstellt. Im Ergebnis werden die klimaökologischen Anforderungen durch das geplante Vorhaben erfüllt. Die klimaökologische Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch die ergänzende Stellungnahme am 26.06.2013 abschließend bestätigt.

#### **3.5 Gebäudeplanung Büro Zaeske und Partner**

Das Haus der Vereine ist als multifunktionales Gebäude konzeptioniert. Grundsätzlich dient das Gebäude der Vereinsarbeit und soll Raum für unterschiedliche Vereinsaktivitäten bieten. Parallel zu dieser Nutzung ist die Ortsverwaltung, einschließlich Standesamt und Trausaal untergebracht. Beide Hauptnutzungen sollen sich gegenseitig ergänzen. Hinzu kommen Räume für Toiletten, Küche und Haustechnik.

Um die Vereinsarbeit zu ermöglichen, ist ein teilbarer Versammlungsraum mit Vorraum und Nebenräumen vorgesehen. Nach Erfordernissen können drei Säle, oder durch Öffnen der Trennwände, ein großer Saal genutzt werden.

Die Gebäudekonzeption sieht auch vor, gelegentlich größere Veranstaltungen wie zum Beispiel Faschingssitzungen oder Konzerte zu ermöglichen. Größere Veranstaltungen, wie zum Beispiel eine Disco-Veranstaltung sollen möglich sein, stellen jedoch nicht die

Regel der Nutzung dar. Der Versammlungsraum ist für eine Gesamtkapazität von 500 Personen ausgelegt.

Die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück erfolgte nach eingehender Abstimmung mit der Bauherrschaft und dem Umweltamt. Die Positionierung ist so gewählt, um eine große Renaturierungsfläche dem Belzbach zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung erfolgt von Süden. Hierbei soll der Zugang aus unterschiedlichen Himmelsrichtungen, insbesondere die fußläufige Anbindung an den Stadtkern Dotzheim sowie naheliegende Bushaltestellen mit entsprechender Wegeführung ermöglicht werden. Im Norden ist ein Nebeneingang als Liefereingang vorgesehen. Dieser Eingang kann bei größeren Veranstaltungen, wo eine höhere Schallemission durch Menschenansammlungen zu erwarten ist, auch als Ein- und Ausgang verwendet werden. Bei der Regelnutzung erfolgt jedoch die Erschließung über den Haupteingang im Süden. Im Bereich der Westfassade ist ein Austritt mit Terrassenflächen als Verweilmöglichkeit geplant worden. Dieser Bereich kann bei einer Veranstaltung als Raucherbereich dienen.

Im Rahmen der Vorplanung sind unterschiedliche Gebäudeausrichtungen untersucht worden. Eine Drehung des Gebäudes würde die Erschließung der Ortsverwaltung erschweren und weitere Verkehrsflächen für die Anlieferung zu dem Versammlungsraum erfordern. Durch die geplante Gebäudestellung können die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Grundsätzlich wird der Versammlungsbereich für eine erhöhte Schallemission im Inneren ausgelegt. Dies bedeutet beispielsweise, dass die Decke als Massivkonstruktion konzeptioniert werden muss. Der Haupteingang wird mit einem Windfang ausgestattet.

## **II INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Ziel der Bebauungsplanung ist der Bau eines Hauses für die Vereine und die Ortsverwaltung als zentrale Einrichtung für die Bürger von Dotzheim und dessen langfristige planungsrechtliche Sicherung. Daher wird die Baufläche nach § 9 Abs.1 Nr. 5 als Fläche für den Gemeinbedarf, hier kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für öffentliche Verwaltungen festgesetzt und die geplante Nutzung als „Bürgerhaus“ zur Nutzung durch die Vereine und als „Ortsverwaltung“ definiert.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Gemeinbedarfsnutzungen beinhalten das Bürgerhaus mit einem großen und zur Hälfte teilbaren Veranstaltungsraum, dazu Neben- und Sanitärräume, Vereinsräume sowie Küche und Lagerräume. Die Ortsverwaltung ist in dem zum Belzbach hin orientierten Obergeschoss untergebracht.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Grundfläche (GR)**

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzungen eine überbaubare Grundfläche (GR) von 1.200 m<sup>2</sup> fest. Dies entspricht den nach § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Obergrenzen der GRZ und der Bebauungsdichte der umgebenden Wohngebiete. Die für den Neubau überbaubare Grundfläche beträgt 1.200 m<sup>2</sup> und darf lediglich für die Anlage von Stell-

plätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 750 m<sup>2</sup> nach § 19 Abs.4 BauNVO überschritten werden. Damit bleibt gewährleistet, dass ca. 40 % der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Die GRZ der im Planbereich mit Stellplätzen festgesetzten Gemeinbedarfsflächen liegt bei weniger als 0,3 - dazu steht mit der zur Renaturierung vorgesehenen Fläche eine insgesamt noch größere Fläche ökologischen Zwecken zur Verfügung, die nicht bebaut werden kann.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte Höhe auf 161,0 m über NN festgesetzt. Damit wird die Gebäudehöhe auf ein maximal zulässiges Maß beschränkt, so dass die Gebäudeoberkante den Kaltluftabfluss kaum beeinträchtigt. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei ca. 7,80 m, bezogen auf die an die Außenwand angrenzende mittlere Höhe der Geländeoberfläche. Technischer Anlagen (z. B. Be- und Entlüftung, Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) auf dem Flachdach sollen einen Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante von 2 m und eine maximale Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe einhalten, um das äußere Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Um klimatisch nachteilige Auswirkungen zu beschränken, darf ihre Flächengröße höchstens 10 % der Grundfläche des darunter liegenden Gebäudes betragen.

## 3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, innerhalb der das Bürgerhaus und die Ortsverwaltung mit allen erforderlichen Nebenräumen errichtet werden können.

## 4 Flächen für Stellplätze

Die Ausweisung von Parkplätzen deckt, zusammen mit den ausgewiesenen Stellplätzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf, den Bedarf an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen. Für die zulässigen Nutzungen werden nach der Richtzahlentabelle der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden für Bürgerhäuser (1 Stpl. je 10 Sitzplätze, mindestens jedoch 1 Stpl. je 15 qm Nutzfläche) und für die Ortsverwaltung (1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche) die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Für die maximale Auslastung mit 500 Besuchern sind insgesamt 50 Stellplätze vorgesehen, die mit Zufahrt über den Wiesengrund im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage angeordnet werden. Für die Ortsverwaltung sind für die Büro- und Verwaltungsräume weitere 8 Stellplätze nördlich des Bürgerhauses geplant. Abstellflächen für mind. 25 Fahrräder sind auf den Nebenflächen vorgesehen.

## 5 Verkehrsflächen

### 5.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende Straße „Im Wiesengrund“, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Für den ÖPNV sind Haltestellen in der Erich-Ollenhauer-Straße vorhanden.

### 5.2 Fuß- und Radweg

Die vorhandene, parallel zur Ludwig-Erhard-Straße liegende Fuß- und Radwegeverbindung wird als Wirtschaftsweg festgesetzt. Außerdem kann das geplante Bürgerhaus zu Fuß oder mit dem Fahrrad über die Straße „Im Wiesengrund“ und von Norden her durch den vorhandenen Durchlass unter der Ludwig-Erhard-Straße erreicht werden.

## 6 Führung von Versorgungsleitungen

Nördlich, im Verlauf des Wirtschaftsweges entlang der Ludwig-Erhard-Straße, befindet sich eine Gashochdruckleitung, für die in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Schutzstreifen von 8 m Breite festgesetzt ist, der nicht überbaut werden darf. Nördlich des Bürgerhauses ist eine weitere Gasleitung mit Schutzstreifen zur Straße „Im Wiesengrund“ geplant.

## **7 Öffentliche und private Grünflächen**

### **7.1 Straßenbegleitgrün**

Der derzeit vorhandene Grünstreifen mit seinen überwiegend heimischen Gehölzen entlang der Ludwig-Erhard-Straße schirmt das Plangebiet weitgehend von der Straße ab und dient der Eingrünung. Die Gehölze erfüllen damit wichtige gestalterische und ökologische Funktionen. Durch die entsprechenden Qualitäten wird die zeitnahe Umsetzung der positiven Wirkungen dauerhaft gesichert.

### **7.2 Freizeitgärten**

Die Freizeitgärten dienen der Durchgrünung und der Ortsrandeingrünung. Mit den Bepflanzungsvorschriften soll der vergleichsweise hohe Durchgrünungsgrad mit Obst- und heimischen Gehölzen gesichert werden. Die Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild von Bedeutung. Durch die entsprechenden Qualitäten wird die zeitnahe Umsetzung der positiven Wirkungen erzielt. Die im Plangebiet vorhandenen Gärten sollen erhalten und langfristig als solche gesichert werden. Daher werden die östlich der Straße „Im Wiesengrund“ liegenden Gärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Im Zuge der geplanten Renaturierung des Belzbachs sind an den Bachlauf südlich angrenzende Flächen zukünftig in dem durch Planeintrag festgesetzten Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und die Errichtung von Gartenhütten und massiven Zäunen ist unzulässig.

## **8 Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Der Planbereich liegt innerhalb einer klimatisch bedeutenden Kaltluftschneise. Um den Abfluss sicherzustellen, und aus Gründen des Gewässerschutzes, soll der südlich des Belzbachs und durch Planeintrag festgesetzte Bereich von sämtlichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Errichtung von Gartenhütten und von massiven Zäunen ist unzulässig. Freizuhalten ist ebenfalls die Fläche des Überschwemmungsgebiets im Südosten des Planbereichs.

## **9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Das Maßnahmenprogramm nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie sieht im Planungsbereich am Belzbach die Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auestrukturen sowie die Bereitstellung von Flächen zur Gewässerentwicklung vor. Nach § 54 Abs. 2 HWG ist das Maßnahmenprogramm für alle Planungen der öffentlichen Planungsträger verbindlich. Daher wird zur Renaturierung des Belzbachs ein mit dem Bachlauf 10 m breiter Geländestreifen festgesetzt, um den Wasserabfluss und eine naturnahe Gestaltung des Bachlaufs zu ermöglichen. Dieser kann vor dem Durchlass (Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt, Brandschutz) bis auf max. 7 m reduziert werden. Durch die Integration der Renaturierung in die Grünflächenplanung für das Bürgerhaus wird der Belzbach für die Bürger und Besucher wieder erlebbar.

Die Festsetzungen dienen der Entwicklung des zu renaturierenden Bachlaufes mit angrenzenden Auenbereichen. Durch die Maßnahmen werden die ökologischen Funktio-

nen im Naturhaushalt, wie z.B. für Klima und Boden, als Standort bzw. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie für den Biotopverbund gesichert und entwickelt. Durch die naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufs und die Öffnung des Talraums wird die Bedeutung des Belzbachs als bestimmendes Landschaftselement gesichert. Die Öffnung und Freihaltung des Bachlaufs dient zudem dem Kaltluftabfluss des klimatisch bedeutenden Talraumes. Durch die entsprechenden Qualitäten wird die zeitnahe Umsetzung der positiven Wirkungen erzielt.

#### **10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In Bezug auf den Artenschutz sind durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Extensive Dachbegrünungen dienen dem Oberflächenwasserrückhalt und der Verbesserung des Kleinklimas. Im Zusammenhang mit einer Nutzung des Regenwassers von den übrigen Dachflächen trägt eine Dachbegrünung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Aus thermischen Gründen sollen nicht begrünte Dachflächen mit hellen Oberflächenbelägen hergestellt werden.

Die Verringerung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten durch künstliche Beleuchtung ist durch die festgesetzte Art der Beleuchtung sicherzustellen.

#### **11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Im Bereich der Gasleitungen wird eine 5 m breite Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers dauerhaft gesichert.

#### **12 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Links und rechts der Gasleitungen ist ein jeweils 4 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Zum Schutz vor schädlichen Immissionen, insbesondere der benachbarten Wohnnutzungen, sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und die Dimensionierung der Außenbauteile auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 19.12.2012 vorzusehen. Wie in der Schallimmissionsprognose festgestellt, werden die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz unter Beachtung folgender Randbedingungen eingehalten:

- Die Gäste von Veranstaltungen sind durch z. B. durch Aushang oder Ordnungspersonal darauf hinzuweisen, sich beim Aufenthalt im Freien sowie bei der Abfahrt insbesondere nach 22 Uhr rücksichtsvoll zu verhalten.

- Bei Veranstaltungen mit Musikdarbietungen sind alle Fenster und Türen der Veranstaltungssäle und des Foyers geschlossen zu halten.

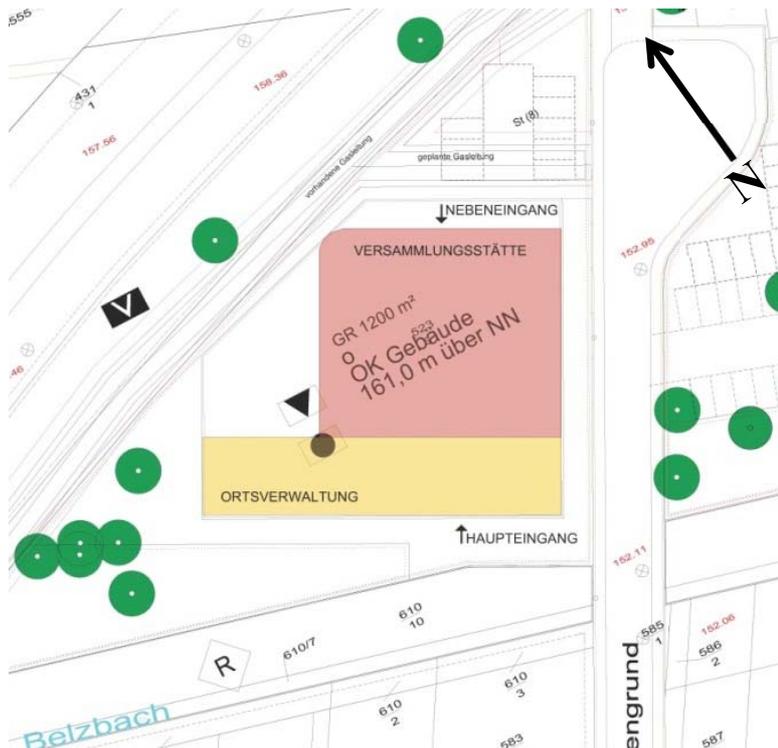
- Der Eingang im Bereich des Foyers ist als Windfang auszubilden, so dass bei Veranstaltungen mit Musikdarbietungen gewährleistet ist, dass stets eine Türebene geschlossen ist.

- Bei Errichtung des Parkplatzes sind aus Gründen des Schallimmissionsschutzes die Fahrgassen zu asphaltieren. Die Stellplätze können gepflastert oder gekiest werden.

Für haustechnische Anlagen, die Schall ins Freie abstrahlen (z. B. Lüftung, Klima) ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden.

Bei schallschutzrelevanten größeren Veranstaltungen ist bei Bedarf ein Zu- und Abgang der Besucher über einen Nebeneingang an der Gebäudenordseite zu gewährleisten (siehe beigefügte Skizze).

Die Überprüfung der baulichen Voraussetzungen und der Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.



- 13 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzungen dienen der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelungen bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Die Gehölze erfüllen wichtige gestalterische und ökologische Funktionen als wirkungsvolle Eingrünung im Übergang zwischen bebauter Ortslage, vorhandenen Gärten und dem Talraum. Sie überstellen versiegelte Flächen und verhindern durch den Schattenwurf deren Aufheizung. Um den klimatisch wichtigen Kaltluftabfluss nicht zu behindern, sollen nur Einzelbäume oder kleine Gruppen von Bäumen gepflanzt werden. Durch die entsprechenden Qualitäten wird die zeitnahe Umsetzung der positiven Wirkungen erzielt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in ihrer Gesamtheit prägend für den Ortsrand von Dotzheim. Aufgrund der wichtigen Funktionen der vorhandenen Bäume für das Landschaftsbild und für den Arten- und Biotopschutz sind der Schutz und die Entwicklung des Baumbestands von besonderer Bedeutung. Die festgesetzte Gehölzpflanzung ist daher dauerhaft zu erhalten.

Die straßenbegleitende Begrünung entlang der Ludwig-Erhard-Straße (Umgehungsstraße) ist zu erhalten und ggf. durch weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen. Die Flächen südlich und nördlich der Stellplatzanlage im Wiesengrund sind ebenso zu bepflanzen, um die angrenzenden Flächen gegenüber der Stellplatzanlage abzusichern.

Die Flächen zwischen Bürgerhaus und der Renaturierungsfläche am Belzbach sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Nebenanlagen, außer den genannten, innerhalb dieser Fläche errichtet werden können. Die Fläche ist von großer Bedeutung, da sie zusammen mit dem zu renaturierenden Bachlauf den Beginn des Talraums darstellt und daher unverbaut bleiben soll. Die Herstellung der Feuerwehrezufahrt und des Fußwegs in wasserdurchlässiger und kombinierter Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduzieren. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen vermieden werden.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Aus umweltökologischen und gestalterischen Gründen soll der Baukörper mit Flachdach errichtet werden. Damit sind Maßnahmen zur Dachbegrünung möglich und Solaranlagen können errichtet werden. Aufbauten für Solaranlagen etc. schließen eine extensive Dachbegrünung nicht aus, daher ist eine Kombination mit technischen Anlagen möglich.

Einfriedungen sind in angemessener Form und Gestaltung herzustellen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Die Einfriedung durch Hecken leistet einen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und ist sonstigen Einfriedungen vorzuziehen.

Mit den Festsetzungen zur Gartennutzung soll eine angemessene Form und Gestaltung der Lauben ermöglicht und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. den Ortsrand vermieden werden. Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und um die Vielzahl der bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 (5) HBO entsprechend § 6 (11) HBO auf 1 m herabgesetzt.

Bei der Schaffung von Stellplätzen sollen diese grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß reduzieren. Wege und Stellplätze, ausgenommen Zu- und Abfahrten und Anlieferungszonen, sind daher in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen.

Zur Gliederung und aus ökologischen Gründen sind zwischen den Stellplätzen Baumpflanzungen vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen durch die o. g. Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden.

### **2 Grundstücksfreiflächen**

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Alle nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommene

nen Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen daher ökologisch gestaltet werden. Die Festsetzung dient der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten.

### **3 Behandlung von Niederschlägen**

Nach § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist aufgrund des Grundwasserstands nicht möglich. Stattdessen kann das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne kann in den Belzbach abgeleitet werden. Ebenso soll die Ableitung von Oberflächenwasser der Stellplatzflächen, mit Ausnahme der Fahrgassen, erfolgen bzw. bzgl. der Gebäudefreiflächen geprüft werden.

## **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Für einen Teil der Liegenschaft Gemarkung Dotzheim, Flur 7, Flurstück 748 ist ein Überschwemmungsgebiet für die Flächen südlich des Belzbachs nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich übernommen. Durch die Festsetzung wird eine Reduzierung des Retentionsraums verhindert und der Hochwasserabfluss gewährleistet.

## **D HINWEISE**

### **1 Kampfmittel**

Das Gelände befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

### **2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde hinsichtlich möglicher Altflächen überprüft. Es liegen im aktuellen Altflächenkataster des Umweltamtes keine Einträge für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Umweltrelevante Vornutzungen sind nicht bekannt. Daher ist nicht mit dem Vorhandensein von Flächen, deren Böden mit Schadstoffen erheblich belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB), zu rechnen.

Darüber hinaus liegen Erkenntnisse über den Untergrund in einem Gutachten vor: Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie umwelttechnische Untersuchungen zum Neubau Haus der Vereine auf der Liegenschaft „Im Wiesengrund“ in Wiesba-

den - Dotzheim; Gutachterliche Stellungnahme des Ing.-Büros BFM GmbH, Wiesbaden - Delkenheim“ vom 23.12.2011.

Das umwelttechnische Gutachten beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde. Demnach wurden nur sehr geringe Gehalte an Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Eine Flächenkennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht erforderlich. Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt Mai 2013. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB sind nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrunds zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) durch den Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Das o. g. Gutachten ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006), unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange, auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

### **3 Brandschutz**

Die Hinweise zum Brandschutz sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und die erforderlichen Nachweise sind zu erbringen. Die notwendigen Feuerwehru-fahrten und Feuerwehraufstellflächen sowie die Rettungs- und Fluchtwege wurden im Rahmen der Vorplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt und soweit erforderlich in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden (§§ 4, 5, 13 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

### **4 Überschwemmungsgebiet**

Die im östlichen Planungsbereich liegenden Flächen befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Belzbachs. Auf die besonderen Schutzvorschriften des Wasserhaushaltsrechts wird hingewiesen.

### **5 Grundwassernutzung**

Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde zur Nutzung von Grundwasser wird hingewiesen.

### **6 Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie Heizöllageranlagen, ölhdraulische Aufzugsanlagen etc. sind die in den textlichen Festsetzungen genannten Rechtsgrundlagen einzuhalten.

## **7 Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird. Ferner ist es verboten Bäume, die außerhalb des Walds, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

## **8 Gärten**

Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

## **9 Verwendung von Niederschlagswasser**

Für ein modernes Bürgerhaus und Verwaltungsgebäude bietet sich die Nutzung von Niederschlagswasser zur Grünflächenbewässerung an. Hiermit verbunden ist eine Einsparung von Trinkwasser. Es ist vorgesehen, die Nutzung von Niederschlagswasser, das über die nicht begrüneten Dachflächen anfällt, zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Für eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist der Untergrund, nach den Ergebnissen der Untersuchung des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 23.12.11, nicht geeignet.

## **10 Erneuerbare Energien**

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§1 Abs.5 Satz 2 BauGB). Umweltschutzbelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Zur Nutzung erneuerbarer Energien und Berücksichtigung von Umweltschutzbelangen werden in Verantwortung für den Klimaschutz folgende Ziele angestrebt:

-Realisierung in Passivhausbauweise, - Optimierung der Gebäudehülle, -Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, - Begrenzung des Primärenergiebedarfs aus kleiner gleich  $120 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  vor allem durch den Einsatz Strom sparender Komponenten, - Untersuchung des Einsatzes einer PV-Anlage. Damit kann zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur

Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz ein Beitrag geleistet werden.

## **11 Energieversorgung**

Die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden betreibt im Auftrag der ESWE Netz GmbH ein 110 KV- Hochspannungskabel im Planungsbereich. Folgend aufgeführte Auflagen sind zu berücksichtigen:

- Im Schutzstreifen der 110-kV-Kabeltrasse sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den betrieb und die Sicherheit der Leitung gefährden können.
- Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten
- Im Flächenbereich des Schutzstreifens sind Baum- und Strauchpflanzungen nicht gestattet.
- Der Kabelbetreiber ist berechtigt die Grundstücke inkl. Zuwegung zur Kabeltrasse (inkl. Fernübertragungseinrichtungen) in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diesen Zweck jederzeit zu betreten oder betreten zu lassen.

## **12 Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG. Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Stand Februar 2013) für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes nach § 53 WHG. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Heilquellenschutz.

## **13 Lärmvorsorge**

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen soll, sofern im Zuge der Renaturierung des Belzbachs und der Freiflächenplanung realisierbar, entlang des südlichen Parkplatzabschlusses bzw. entlang des Belzbachs einen Erdwall mit einer Scheitelhöhe von 2,5 m gebaut werden. Dadurch könnte der betreffende Pegel nach überschläglichen Berechnungen um ca. 1 dB (A) abgesenkt werden.

## **E PFLANZLISTEN**

Um die standortgerechte Bepflanzung sicher zu stellen wird bei der Anpflanzung auf die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzlisten, hier Pflanzlisten 1-5 für heimische Laubbäume, Bachufergehölze, Obstbäume, Heimische Sträucher und Kletterpflanzen hingewiesen.

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bürgerhaus Dotzheim“ der Gemarkung Dotzheim befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden. Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung durchzuführen.

### **2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**

Zur Umsetzung der Bebauungsplanung entstehen neben den in den DIN 276 aufgeführten Hochbaukosten weitere Kosten für die Erschließung, hier zur Herrichtung der Stellplatzanlagen nach Maßgabe der Stellplatzsatzung und zur Herstellung der Außengestaltung. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Kosten. Es ist vorgesehen die Renaturierung des Belzbachs zu einem Großteil mit Fördermitteln des Landes Hessen

(Förderrichtlinie Naturnahe Gewässer) zu finanzieren. Der erforderliche Eigenanteil soll über das Ökokonto Gewässer abgedeckt werden.

### **3 Aussagen zum Investitionsvolumen**

Das Investitionsvolumen zum Neubau des Bürgerhauses mit Ortsverwaltung beträgt insgesamt ca. 4,5 Mio. Euro, die im Haushalt 2013 bereits eingestellt sind.

### **4 Statistische Angaben**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.500 m<sup>2</sup>. Die Größe der Fläche für Gemeinbedarf beträgt ca. 5.150 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Baufensters, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, beträgt ca. 1.485 m<sup>2</sup>.

Die maximale Fläche, die mit Gebäuden bebaut werden darf, beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Flächengröße, die darüber hinaus für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann, beträgt auf dem Baugrundstück für das Bürgerhaus maximal ca. 715 m<sup>2</sup>, die Größe der Fläche für die Anlage der 50 Stellplätze beträgt ca. 960 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 1.225 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des festgesetzten Geh- und Radwegs beträgt ca. 420 m<sup>2</sup>.

## **IV UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Aufgrund des im Ortsbezirk erhöhten Bedarfs an Veranstaltungsräumen sowie an Räumen für die Vereinsarbeit, und da der Ortsbezirk über kein eigenes Bürger- beziehungsweise Vereinshaus verfügt, sollen auf rund 1,4 Hektar des ehemaligen Kerbplatz „Im Wiesengrund“ ein Neubau mit den erforderlichen Stellplatzflächen entstehen. Da auch das bisherige Gebäude der Ortsverwaltung in der Dörrgasse nicht mehr den energetischen Anforderungen entspricht, soll auch die Ortsverwaltung in den geplanten und barrierefreien Neubau integriert werden.

Der südwestlich des Neubaus verlaufende Belzbach soll künftig renaturiert und in einem ca. 10 Meter breiten Streifen mit Überflutungsflächen naturnah gestaltet werden. Angrenzende, bisher brach liegende Freiflächen sollen ebenfalls neu gestaltet werden.

Ein Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen ist östlich der Straße im Wiesengrund vorgesehen, der zur Talau und den angrenzenden Gärten eingegrünt werden wird. Alle im Wiesengrund vorhandenen Gärten bleiben erhalten und ein im Bereich der privaten Gartenflächen bisher für den Festplatz vorgesehener Parkplatz wird entfallen. Der Bebauungsplan trifft dafür die erforderlichen Festsetzungen.

Bedarf an Grund und Boden:

Die maximale Fläche, die mit Gebäuden bebaut werden darf, beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Flächengröße, die darüber hinaus für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann, beträgt auf dem Baugrundstück für das Bürgerhaus maximal 750 m<sup>2</sup>, die Größe der Fläche für die Anlage der 50 Stellplätze beträgt ca. 960 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf wird jedoch überwiegend auf bereits versiegelten Flächen gedeckt. Es ist vorgesehen, eine GRZ von 0,35 nicht zu überschreiten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha.

**1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung**

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB)</p>	<p>Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes findet überwiegend auf bereits versiegelten Flächen statt.</p>
<p>Die Funktionen des Bodens sind...nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen. (§ 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz )</p>	<p>Durchführung einer historischen Recherche und einer Baugrunduntersuchung. Dokumentation und Bewertung der Befunde, Ergebnisdarstellung im Bebauungsplan.</p>
<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ( § 1a (3) BauGB)</p>	<p>Aufgrund der Festsetzungen ist gegenüber dem planungsrechtlichen Ist-Zustand keine Verschlechterung zu erwarten.</p>
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. ( § 1 (1) BImSchG)</p>	<p>Prüfung, ob Immissionswert - überschreitungen für das Planungsgebiet vorliegen und zu erwarten sind.</p>
<p>Die zuständigen Behörden arbeiten bis zum 30. Juni 2007 ... Lärmkarten für Ballungsräume mit mehr als</p>	<p>Prüfung, ob die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.</p>

<p>250.000 Einwohnern.... aus. Sie stellen Lärmaktionspläne auf, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden...</p> <p>(§§ 47c (1), 47d(1) BImSchG)</p>	
<p>Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen und aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.</p> <p>(§1 (1) HENatG)</p>	<p>Erfassung und Festsetzung von wertvollen Gehölzstrukturen und Pflanzgeböten.</p> <p>Festsetzung von Bachrenaturierungsflächen.</p>

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 (4) HWG)	Festsetzung zur Verwertung in Form der Grünflächenbewässerung, z.B. durch Anlage von Zisternen.
Darstellung als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug / Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft / Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ . (Regionalplan Südhessen 2010)	Der Bebauungsplan widerspricht teilweise der Darstellung des Regionalplanes.
Darstellung des Geltungsbereichs als „Sondergebiet, Festplatz, Bestand“ (Flächennutzungsplan (2010))	Die Darstellung im FNP widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine FNP-Änderung wird dadurch erforderlich.
Darstellung des Geltungsbereichs als „Dauergrünland-Planung“ einschließlich Bachrenaturierung. (Landschaftsplan zum FNP (2002))	Bis auf die Bachrenaturierung widerspricht der Bebauungsplan den Zielaussagen des Landschaftsplanes.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

### 2.1 Natur und Landschaft

#### 2.1.1 Ist-Zustand

##### Böden:

Vorherrschende Bodentypen sind im Auebereich entlang des Belzbachs Gley- und Aueböden. Die mechanische Filterleistung dieser Böden sind als „gering bis mittel“ einzustufen.

##### Vegetation / Nutzungsstrukturen:

Die Gartenflächen in den Randbereichen des Planungsraumes werden überwiegend als Ziergarten mit Bäumen, Rasenflächen und Heckenbepflanzung genutzt. Auf einer Fläche im Norden ist die Gartennutzung aufgegeben worden, hier findet sich mittlerweile eine seit mehreren Jahren in Sukzession befindliche Brachfläche. Die ehemaligen Wiesenflächen verbuchen langsam, es überwiegen Sämlinge der umstehenden Gehölze und Brombeere. Entlang der Ludwig-Erhard-Straße befindet sich ein mit Sträuchern und Bäumen bepflanzter steiler Straßendamm. Er ist mit überwiegend heimischen Sträuchern bewachsen. Der Parkplatz und Festplatz beidseitig der Straße „Am Wiesengrund“ ist mit einer Schotterfläche versiegelt.

#### Fauna:

Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebietes wurde im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans nicht durchgeführt. Allerdings können im Rahmen der „Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biototypen“ aus dem Jahr 2000 Rückschlüsse auf die Lebensraumqualitäten des Planungsraumes für die Fauna gezogen werden. Auf der Festplatz- und Parkplatzfläche wurden allerdings im Rahmen der Kartierung in 1999 außer den sogenannten „Allerweltsarten“ keine nennenswerten Arten festgestellt werden. In den intensiv genutzten Gärten finden sich häufig vorkommende und verbreitete Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, u.a.m.) aber auch Säugetiere wie das Eichhörnchen und Igel finden hier einen potenziellen Lebensraum.

In der Brachfläche können auch Tiere vorkommen, die einen größeren Rückzugsraum benötigen, hier können sich auch Gartenrotschwanz, Kleiber oder Baumläufer finden. Insgesamt besitzt der Planungsraum potenziell hohe Qualitäten für den Biotopverbund zwischen der bebauten Ortslage von Dotzheim und den Garten- und Wiesenflächen der Talaue. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### 2.1.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Anordnung des Gebäudes an den nördlichen Rand und seine Höhenbegrenzung, den Erhalt der Gärten, die Eingrünung der Stellplatzflächen und die Festsetzung von Flächen für die Bachrenaturierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die überwiegend auf bereits versiegelten Flächen vorgenommen werden, daher unerheblich sein.

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

Durch Festsetzung von wertvollen Gehölzbeständen, Pflanzgeboten zur Einbindung der Baulichkeiten in die freie Landschaft und extensiver Dachbegrünung von Flachdächern werden die nachteiligen Auswirkungen minimiert.

Weitere grünplanerische Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen:

- Die südliche Baugrenze wird vom bestehenden Bachbett 13 -20 Meter weit abgerückt, um die Frischluftbahn soweit wie möglich freizuhalten.
- Die Bauhöhe darf die max. Bauhöhe von 161,0 m über NN nicht überschreiten (s. Klimagutachten).
- Die Stellplätze nördlich des geplanten Bürgerhauses werden um 2 Meter zurückgesetzt, um eine Eingrünung zum Straßenraum hin zu gewährleisten.
- Die Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 (1) 25a wird überwiegend entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des GOP ausgewiesen.

#### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall waren durch die beiden Bebauungspläne von 1975 und 1979 sogar erheblich größere Eingriffe möglich, als der Eingriff, der durch die neue Planung verursacht wird. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

## 2.2 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

### 2.2.1 Ist-Zustand

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG. Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Stand Februar 2013) für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes nach § 53 WHG. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Heilquellenschutz.

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG:

Ein Teil des Flurstücks 784 befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Belzbachs. Der Bereich ist im vorliegenden Entwurf gekennzeichnet.

Oberflächengewässer:

Der Belzbach durchquert den Geltungsbereich von W nach O. Er weist innerhalb des Gebietes auf der gesamten Lauflänge von ca. 220 m ein ausgebautes Bachbett und einen begradigten Verlauf auf. Die Gewässersohle ist schalenartig mit Beton befestigt, die Seitenböschungen sind durch Stützmauern gesichert. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 784 tritt im Falle eines hundertjährigen Hochwassers der Belzbach über die Ufer und ein Teil der Gartenflächen werden überschwemmt.

Grundwasser:

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden Grundwasserspiegel von 0,92 m bis 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Grundsätzlich muss aber hier schon aufgrund der Nähe des Projektstandorts zum Belzbach davon ausgegangen werden, dass der Wasserspiegel praktisch bis zur GOK ansteigen kann oder sogar darüber hinaus, wenn der Belzbach entsprechend Hochwasser führt oder z.B. auch bei einer Normalwasserführung des Belzbachs der Durchlass unter der Straße „Im Wiesengrund“ verstopft. Dem Umweltamt liegen für den Geltungsbereich keine Anzeigen über vorhandene Grundwassernutzungen (Brunnen) vor.

#### 2.2.2 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planung für das Bürgerhaus ist vorgesehen, den Belzbach zu renaturieren. Hierfür wird ein Geländestreifen nördlich des Baches festgesetzt. Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes gegen eine Hochwasserführung des Belzbachs müssen abgestimmt werden.

### 2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

#### 2.3.1 Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde hinsichtlich möglicher Altflächen überprüft. Es liegen im aktuellen Altflächenkataster des Umweltamtes keine Einträge für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Umweltrelevante Vornutzungen sind nicht bekannt. Daher ist nicht mit dem Vorhandensein von Flächen, deren Böden mit Schadstoffen erheblich belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB), zu rechnen. Dies bestätigt auch ein vorliegendes umwelttechnisches Gutachten aus dem Jahre 2011 (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim vom 23.12.2011).

#### 2.3.2 Grundwasserbelastungen

Kenntnisse über mögliche Grundwasserkontaminationen im Plangebiet liegen nicht vor. Wegen des Fehlens hinreichender Verdachtsmomente über mögliche Grundwasserunreinigungen wurden im Plangebiet keine Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Eine geringe Beeinträchtigung des Grundwassers, z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen in Folge der gärtnerischen Nutzung (chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel) kann jedoch im Auenbereich aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes bestehen.

#### 2.3.3 Immissionsschutz

##### 2.3.3.1 Ist-Zustand

Im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Aufstellung des Lärmaktionsplanes gemäß § 47d BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht.

In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport und Freizeit einbezogen.

Das Plangebiet unterliegt einer Immissionsbelastung durch den Lärm der Ludwig-Erhard-Straße in seinen nordwestlichen Bereichen von 65-70 dB (A) tags und 55-60 dB (A) nachts. Dies braucht jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht weiter thematisiert zu werden, da keine schutzbedürftigen, dem Wohnen dienenden Nutzungen betroffen sind. Andere Geräuschquellen verursachen keine Konflikte. Über Luftbelastungen im Planungsraum liegen keine aktuellen Messungen vor. Mit Hilfe eines Screening-Modells wurden jedoch die Immissionen im Planungsumfeld grob abgeschätzt. Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10 und Stickoxide (NO<sub>2</sub>) sind demnach nicht zu erwarten.

#### 2.3.3.2 Auswirkungen der Planung:

Immissionskonflikte können durch Veranstaltungslärm, Parkverkehrsgeräusche und haustechnische Anlagen entstehen, die das angrenzende Mischgebiet beeinträchtigen. Daher wurde diese Problematik durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und es wurden Lösungsvorschläge erarbeitet.

#### 2.3.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose vom 19.12.2012 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen eingehalten. Zu berücksichtigen ist, dass bei Veranstaltungen, insbesondere nach 22 Uhr, die Gäste z. B. durch Aushang oder Ordnungspersonal darauf hingewiesen werden, sich beim Aufenthalt im Freien sowie bei der Abfahrt rücksichtsvoll zu verhalten. Fenster und Türen der Veranstaltungsräume und des Foyers sind bei Musikveranstaltungen geschlossen zu halten und der Eingang ist als Windfang auszubilden. Für ins Freie schallabstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima) ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt sind. Im Gegensatz zur Dimensionierung von Außenbauteilen ist jedoch die Festsetzung von Verhaltensregeln unter § 9 (1) 24 BauGB nicht möglich. Hier sind gegebenenfalls ordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich. Eine Verlagerung der Stellplatzflächen an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches musste verworfen werden, da kurzfristig die erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Durch die vorgesehene Asphaltierung der Fahrgassen auf den weiter südlich gelegenen Flächen können die Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten werden. Der im Schreiben des RP Darmstadt vom 13.06.2013 kritisierten Ausschöpfung des nächtlichen Immissionsrichtwertes am Aufpunkt „Im Wiesengrund 7“ kann dadurch Rechnung getragen werden, dass in o.g. Prognose mit 60 Stellplätzen gerechnet wurde, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nur 50 vorgesehen sind.

#### 2.3.4 Klima

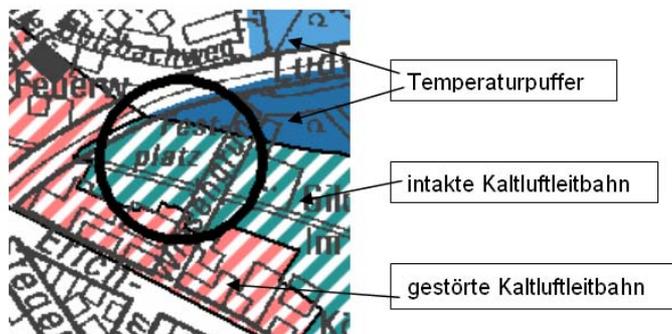
Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 wird der Magistrat aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

##### 2.3.4.1 Ist-Zustand

Stadtklimatische Grundsituation

Laut Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch die Ortsbezirke Dotzheim und Biebrich erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten aus-

gesetzt. Der Planbereich liegt andererseits in der stadtklimatisch hoch bedeutsamen Kaltluftleitbahn des Belzbachtals mit Be- und Entlüftungswirkungen für Dotzheim und Biebrich. Auch mit Blick auf die Folgen des Klimawandels leitet sich daher die Zielsetzung ab, dass im Planungsgebiet die Funktion dieser Leitbahn aufrecht erhalten bleibt und Neubauten ausgeschlossen bleiben bzw. derart gestaltet sind, dass die Kaltluftfunktion nicht nachhaltig gestört wird.



Der Standort liegt in einem stadtklimatisch hoch bedeutsamen Ausgleichsraum. Die Einschätzung der Teiluntersuchung zum Landschaftsplan „Stadtklima Wiesbaden“ wurde durch die mesoskalen Berechnungen des vorliegende Gutachtens voll bestätigt. Das Kalt- und Frischluftgeschehen wird vorwiegend durch südöstliche und nordwestliche Strömungsrichtungen im Talsystem des Weilburger Baches und des Belzbachs beeinflusst, wobei die nordöstlichen Strömungen für die nächtliche Abkühlungen vor allem im Sommer eine besondere Bedeutung besitzen. In den klimaökologisch besonders relevanten Strahlungs Nächten wird die Belüftung und Abkühlung im Wesentlichen von den Kaltluftabflüssen entlang des Weilburger Tals/Belzbachs bestimmt. Die Intensität des Talabwinds schwächt sich über der Ortslage Dotzheim zwar deutlich ab, die Restwirkung ist jedoch ausreichend um südöstlich der Ludwig-Erhard-Straße entlang des Grünzugs im Belzbachtal eine sich wieder aufbauende Lokalströmung zu initiieren. Diese wirkt bis nach Wiesbaden-Biebrich. D. h. in der Umgebung des Planungsstandorts wird bereits wieder Kaltluft gebildet; aufgrund des Oberflächenbelages (dunkle Schotterfläche) des Festplatzes und der Parkplatzfläche am Planungsstandort allerdings nur in abgeschwächter Form. Im Vergleich zur Wiesbadener Innenstadt ergibt sich jedoch noch ein deutliches Temperaturgefälle.

#### 2.3.4.2 Auswirkungen der Planung

Vertiefende Klimauntersuchung:

Um die vorgenannten Gunstfunktionen aufrechtzuerhalten und wegen der hohen Bedeutung der stadtklimatischen Wirkweisen im und im Umfeld des Planungsgebietes wurde ein Klimagutachten mit Modellberechnungen im meso- und mikroskalen Bereich erstellt. Beurteilt wurde der Entwurfsstand des Büros Zaeske und Partner (Stand: September/ Oktober 2012) mit einem 2-geschossigen Gebäude und einer max. Höhenentwicklung von 7 m über Grund, das sich gut in die bestehende Geländestruktur einfügt. Die Ergebnisse der Strömungsmodellberechnungen lassen sich dahingehend interpretieren, dass durch das geplante Gebäude insgesamt nur eine geringe klimatische Zusatzbelastung zu erwarten ist und die Funktion der Kaltluftleitbahn „Belzbach“ nicht gravierend beeinträchtigt wird. Es beurteilt den Entwurf von Zaeske und Partner (September/Oktober 2012) in seinem Grund- und Aufriss grundsätzlich als noch stadtklima-verträglich. Auch dem leicht modifizierten Planungskonzept, das eine um 80 cm vergrößerte Gebäudehöhe vorsieht, kann durch eine ergänzende Beurteilung die stadtklimatische Verträglichkeit bescheinigt werden.

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

Um sicher zu stellen, dass die stadtklimatischen Gunstwirkungen in der Kaltluftleitbahn des Belzbachtals nicht gravierend gestört werden, wurden die Festsetzungen den Empfehlungen der Klimagutachten überwiegend angepasst. Die Festsetzungen von Flachdächern und Dachbegrünungen werden wegen der temperaturmindernden Effekte ausdrücklich begrüßt. Zu Maßnahmen, die in Abwägung mit anderen Belangen nicht aufgegriffen wurden, siehe Nr.4.

#### 2.3.5 Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien

Das neue Haus der Vereine und Ortsverwaltung soll als Passivhaus realisiert werden. Dies entspricht dem Beschluss Nr. 0660 der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2006 zum energiesparenden Bauen in Wiesbaden. Durch die Optimierung der Gebäudehülle und den Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung können die anfallenden Heizkosten stark minimiert werden. Um den Primärenergiebedarf des Gesamtgebäudes auf kleiner gleich  $120\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$  zu begrenzen, ist vor allem der Einsatz stromsparender Komponenten von Bedeutung. Dies gewährleisten beispielsweise energieeffiziente Hilfsstromverbraucher der Haustechnik sowie der Einsatz von Beleuchtungsmitteln mit geringer Leistungsaufnahme. Weiter soll in weiteren Planungsschritten der Einsatz einer Photovoltaikanlage untersucht werden. Die Dachfläche mit ca.  $1000\text{qm}$  und der Ausrichtung nach Süden bietet eine optimale Fläche für den Einsatz einer solchen Anlage. Bei Umsetzung dieser Planung ist mit positiven Auswirkungen hinsichtlich Energieeinsparung und Luftschadstoff-Emissionsreduzierung zu rechnen.

#### 2.3.6 Landschaftsbild

##### 2.3.6.1 Ist-Zustand

Der Planungsraum ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar. Durch den hohen Damm mit seiner dichten Bepflanzung ist er weder vom Ortskern, noch von der Ludwig-Erhard-Straße einsehbar. Durch die Bebauung an der Erich-Ollenaue-Straße ist auch von hier keine Blickbeziehung möglich. Auch aus dem Planbereich heraus sind nur geringe Blickbeziehungen möglich, da die Grünstrukturen rund um den Planungsraum einen Weitblick weitgehend verhindern, allein der Blick auf die höhergelegenen Bebauung von Dotzheim ist frei.

##### 2.3.6.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird es einerseits zu einer erheblichen Veränderung des Talraumes kommen, da nun auf der nördlichen Seite des Belzbachs ein massives Gebäude errichtet werden soll. Dies stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Andererseits finden die Eingriffe überwiegend auf bereits versiegelten Flächen statt. Auch besteht im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Chance, das stark überformte Bachbett des Belzbachs zu öffnen und den Belzbach auf einer Breite von ca. 10 Meter und einer Länge von knapp 200 Meter zu renaturieren. Weiterhin werden entlang des Belzbachs öffentlich zugängliche Freiflächen und Grünflächen geschaffen, die den Talraum neu gestalten und aufwerten.

#### 2.3.7 Freizeit und Erholung

##### 2.3.7.1 Ist-Zustand

Die Gärten sind aufgrund der ortsnahen Lage und der guten Erschließung als attraktiver Erholungsraum für die Gartennutzer einzustufen. Den Wegen im Plangebiet kommt im Hinblick auf die Feierabenderholung für die Bewohner des Ortskerns von Dotzheim besondere Bedeutung zu. Die Erholungsqualität wird jedoch aufgrund der Verlärmung durch die stark befahrene Ludwig-Erhard-Straße im Norden stark gemindert. Auch wird durch die Einfriedung der Gärten die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit eingeschränkt. Von überregionaler Bedeutung ist der Radweg entlang der Böschungskante, der eine wichtige Verbindung der westlichen Ortsteile in die Innenstadt von Wiesbaden darstellt.

### 2.3.7.2 Auswirkungen der Planung

Die Qualität des Planungsraumes insbesondere für die Feierabenderholung bleibt erhalten, da die diesbezüglichen Nutzungsstrukturen nicht angetastet werden.

### 2.3.8 Abfälle und Abwässer

Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden. Für ein modernes Bürgerhaus und Verwaltungsgebäude bietet sich die Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung an. Hiermit verbunden ist eine Einsparung von Trinkwasser.

Die gutachtliche Stellungnahme des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 23.12.2011 stellt fest, dass der Untergrund für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist (Auelehm, hoher Grundwasserstand). Die Versickerung von Niederschlagswasser kann daher nicht festgesetzt werden. Festgesetzt wird jedoch, das auf den nicht begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung zu nutzen, mit Ableitung des Überlaufs in den Belzbach. Festgesetzt wird auch die Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren.

## 2.4 Kulturgüter /Denkmalschutz

Es sind keine Belange betroffen.

## 2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u.a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen.

Eine solche Wechselwirkung wird bei der vorliegenden Planung geringfügig dadurch verursacht, dass in den bachnahen Streifen der Freizeitgärten durch bauliche Restriktionen die Erholungsnutzung zugunsten des Erhalts der Kaltluftschneise und des Überschwemmungsgebietes reduziert werden kann.

## 3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wahrscheinlich würde sich die bestehende Nutzung fortsetzen: der Festplatz und der Parkplatz würden weiterhin nur temporär genutzt, der Parkplatz überwiegend von den Gartennutzern als PKW-Abstellplatz. Möglicherweise könnte sich eine Intensivierung der Festplatznutzung entwickeln.

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung ist seitens des Ortsbeirates Dotzheim das Dezernat für Stadtentwicklung und Verkehr gebeten worden, die unterschiedlichen Standorte für das geplante Haus der Vereine zu prüfen. Mehrere Grundstücke sind auf deren Eignung für die geplanten Nutzungen seitens der Fachämter überprüft worden.

Mit Schreiben vom August 2011 ist seitens des Dezernats nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern eine positive Beurteilung des Grundstücks Im Wiesengrund erfolgt. Mit Ausnahme der landschaftsökologischen Belange ist dieses Grundstück mehrheitlich von den Fachämtern favorisiert worden. Die Alternativ-Grundstücke sind u.a. auf Grund der zu erwartenden Lärmemission sowie fehlender ÖPNV-Anbindungen als wenig geeignet befunden worden. Negative Auswirkungen auf Umweltschutzbelange wurden durch Planungsoptimierungen (Beschränkung der Gebäudehö-

he, Immissionsschutzmaßnahmen) minimiert. Einige Vorschläge aus dem Grünordnungsplan und der klimaökologischen Beurteilung wurden jedoch nicht übernommen (flächendeckende Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, größerer Abstand des Gebäudes zum Bachlauf, Verzicht auf weitere zusätzliche Aufbauten über 7,80 m).

## **5      Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Verdachtsflächendatei

Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gutachtliche Stellungnahme - Vorgutachten zu den generellen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen: Neubau Haus der Vereine auf der Liegenschaft „Im Wiesengrund“ in Wiesbaden-Dotzheim, Wiesbaden, 23.12.2011.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Lärmkartierung Hessen 2012, Landeshauptstadt Wiesbaden, Umgebungslärm Straßenverkehr (nur online).

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Abschlussbericht Umgebungslärmkartierung Hessen 2012, Wiesbaden, 05.02.2013. Die Lärmberechnungen erfolgten mittels des Programmsystems LimA, Version 8.12.1.

TÜV-Rheinland: Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden 1999 - 2000. Die Berechnung der flächenhaften Schallpegelverteilung und kartenmäßigen Darstellung erfolgte mit dem Rechner-Programm LIMA der Firma Stapelfeldt.

Dieses Programm ist speziell für derartige Berechnungen entwickelt worden.

Es basiert auf den Regelwerken DIN 18005, VDI 2720 Blatt1, RLS-90, Schall 03, DIN 45643 und DIN ISO 9613-2.

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH : Schallimmissionsprognose Haus der Vereine, Im Wiesengrund, WI-Dotzheim; Darmstadt 19.12.2012. Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgten gemäß DIN ISO 9613-2; ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell wurde nach SoundPLAN 7.1 erstellt.

Heinz + Feier GmbH: Verkehrsuntersuchung zur Bebauung des „Kirmesplatzes“ im Stadtteil Wiesbaden-Dotzheim; Wiesbaden, März 2012.

Ökoplane: Klimagutachten zum Planungsvorhaben „Haus der Vereine“ in Wiesbaden-Dotzheim, Mannheim 08.10.2012. Mesoskalige Berechnungen des Kaltluftgeschehens erfolgten mit dem Modell KLAM\_21, Vers. 2.010; vertiefende mikroskalige Modellrechnungen mit den Klimamodellen MISKAM und ENVI-met. Als Bewertungsgrundlage diente die VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) „Lokale Kaltluft“.

Die Abschätzung der Luftschadstoffverhältnisse erfolgte mit dem anerkannten Screening-Modell MLuS02.

Ökoplane: Ergänzende Stellungnahme zum Planungsvorhaben „Haus der Vereine“ in Wiesbaden-Dotzheim, Mannheim 27.06.2013.

Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim“ - August 2013.

Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Klimaökologische Beurteilung der „Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich „Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim“ im Ortsbezirk Dotzheim vom 24.05.2013.

Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen (2000 - 2012).

Zaeske und Partner: Haus der Vereine, Dokumentationen; Wiesbaden 2011/2012

## **6      Kenntnislücken**

Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.

- 7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**  
Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landes-hauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmessprogramme durch. Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

## **8 Zusammenfassung**

### **8.1 Planungsziele**

Auf dem ehemaligen Kerbeplatz „Im Wiesengrund“ soll ein Bürgerhaus mit Räumen für Veranstaltungen, Vereinsarbeit und die Ortsverwaltung mit einer Grundfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> errichtet werden. Damit verbunden sind die notwendigen Ausweisungen für den ruhenden Verkehr (60 Stellplätze). Der südwestlich des Neubaus verlaufende Belzbach soll künftig renaturiert werden, alle vorhandenen Gärten bleiben erhalten.

### **8.2 Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan sieht überwiegend Bauflächen vor in Bereichen, die bereits versiegelt sind oder deren Versiegelung planerisch zulässig war. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher unerheblich sein. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **8.3 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Belzbach durchquert den Geltungsbereich von West nach Ost. Ein kleiner Teil im südöstlichen Teil ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Grundwasser kann sehr hoch ansteigen, Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes gegen Hochwasser müssen abgestimmt werden.

### **8.4 Bodenbelastungen**

Es ist nicht mit dem Vorhandensein von Flächen, deren Böden mit Schadstoffen erheblich belastet sind, zu rechnen.

### **8.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt einer Immissionsbelastung durch den Lärm der Ludwig-Erhard-Straße in seinen nordwestlichen Bereichen von 65-70 dB (A) tags und 55-60 dB (A) nachts. Dies braucht jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht weiter thematisiert zu werden, da keine schutzbedürftigen, dem Wohnen dienenden Nutzungen betroffen sind. Grenzwertüberschreitungen der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung in Bezug auf Feinstaub PM10 und Stickoxide (NO<sub>2</sub>) sind nicht zu erwarten.

Immissionskonflikte können durch Veranstaltungslärm, Parkverkehrsgeräusche und haustechnische Anlagen entstehen, die das angrenzende Mischgebiet beeinträchtigen. Daher wurde diese Problematik durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und es wurden Lösungsvorschläge erarbeitet, die abschließend in Festsetzungen und Hinweise auf nachgelagerte Verfahren umgesetzt wurden, damit eine mögliche vom Bürgerhaus ausgehende Lärmbelastung des angrenzenden Mischgebietes durch Abendveranstaltungen kein Problem darstellt.

#### **8.6 Klima (Überwärmung/Luftleitbahnen)**

Der Standort liegt in einem stadtklimatisch hoch bedeutsamen Ausgleichsraum. Die Ergebnisse von Strömungsmodellberechnungen lassen sich dahingehend interpretieren, dass durch das geplante Gebäude insgesamt nur eine geringe klimatische Zusatzbelastung zu erwarten ist und die Funktion der Kaltluftleitbahn „Belzbach“ nicht gravierend beeinträchtigt wird.

#### **8.7 Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien**

Nach Aussage des Hochbauamtes ist vorgesehen, den Neubau des Bürgerhauses nach Passivhausstandard zu errichten. Bei Umsetzung der Planung ist mit positiven Auswirkungen hinsichtlich Energieeinsparung und Luftschadstoff-Emissionsreduzierung zu rechnen.

#### **8.8 Landschaftsbild**

Der Planungsraum ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar. Auch aus dem Planungsraum heraus sind nur geringe Blickbeziehungen möglich. Durch die Planung wird es einerseits zu einer erheblichen Veränderung des Talraumes kommen, da nun auf der nördlichen Seite des Belzbachs ein massives Gebäude errichtet werden soll. Dies stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Andererseits finden die Eingriffe überwiegend auf bereits versiegelten Flächen statt. Auch besteht im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Chance, das stark überformte Bachbett des Belzbachs zu öffnen und den Belzbach auf einer Breite von ca. 10 Meter und einer Länge von knapp 200 Meter zu renaturieren. Weiterhin werden entlang des Belzbachs öffentlich zugängliche Freiflächen und Grünflächen geschaffen, die den Talraum neu gestalten und aufwerten.

#### **8.9 Freizeit und Erholung**

Die Gärten sind aufgrund der ortsnahen Lage und der guten Erschließung als attraktiver Erholungsraum für die Gartennutzer einzustufen. Den Wegen im Plangebiet kommt im Hinblick auf die Feierabenderholung für die Bewohner des Ortskerns von Dotzheim besondere Bedeutung zu. Die Erholungsqualität wird jedoch aufgrund der Verlärmung durch die stark befahrene Ludwig-Erhard-Straße im Norden stark gemindert. Auch wird durch die Einfriedung der Gärten die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit eingeschränkt. Von überregionaler Bedeutung ist der Radweg entlang der Böschungskante, der eine wichtige Verbindung der westlichen Ortsteile in die Innenstadt von Wiesbaden darstellt. Die Qualität des Planungsraumes insbesondere für die Feierabenderholung bleibt erhalten, da die diesbezüglichen Nutzungsstrukturen nicht angefasst werden.

#### **8.10 Abfälle und Abwässer**

Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden.

#### **8.11 Kulturgüter /Denkmalschutz**

Es sind keine Belange betroffen.

#### **8.12 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u.a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Eine solche Wechselwirkung wird bei der vorliegenden Planung geringfügig dadurch verursacht, dass in den bachnahen Streifen der Freizeitgärten durch bauliche Restriktionen die Erholungsnutzung zugunsten des Erhalts der Kaltluftschneise und des Überschwemmungsgebietes reduziert werden kann.

#### **8.13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Wahrscheinlich würde sich die bestehende Nutzung fortsetzen: der Festplatz und der Parkplatz würden weiterhin nur temporär genutzt, der Parkplatz überwiegend von den Gartennutzern als PKW-Abstellplatz. Möglicherweise könnte sich eine Intensivierung der Festplatznutzung entwickeln.

#### **8.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Vorplanung ist seitens des Ortsbeirates Dotzheim das Dezernat für Stadtentwicklung und Verkehr gebeten worden, die unterschiedlichen Standorte für das geplante Haus der Vereine zu prüfen. Mit Ausnahme der landschaftsökologischen Belange ist dieses Grundstück mehrheitlich von den Fachämtern favorisiert worden. Die Alternativ-Grundstücke sind u.a. auf Grund der zu erwartenden Lärmemission sowie fehlender ÖPNV-Anbindungen als wenig geeignet befunden worden. Negative Auswirkungen auf Umweltschutzbelange wurden durch Planungsoptimierungen (Beschränkung der Gebäudehöhe, Immissionsschutzmaßnahmen) minimiert.

#### **8.15 Kenntnislücken**

Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.

#### **8.16 Monitoring**

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.