

# Begründung

zum Bebauungsplan  
für den Planbereich "Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpoli-  
zeistation"  
im Ortsbezirk Erbenheim  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan Südhessen	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
<b>3</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>7</b>
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	7
3.2	Schalltechnische Untersuchungen	7
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
2.2	Höhe baulicher Anlagen	9
2.3	Höhenbezugspunkt	9
<b>3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>9</b>
3.1	Abweichende Bauweise	9
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	10
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b>	<b>10</b>
5.1	Verkehrsflächen	10
5.2	Ein - und Ausfahrt	10
<b>6</b>	<b>Führen von Versorgungsleitungen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
7.1	Oberflächenbefestigung	10
7.2	Niederschlagswasserversickerung	10
7.3	Dachbegrünung	11
7.4	Artenschutz	11
7.5	Straßen- und Außenbeleuchtung	11
<b>8</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>	<b>12</b>
9.1	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109	12
9.2	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen	12
<b>10</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>13</b>
10.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	13
10.2	Versorgungsleitungen	13

<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>13</b>
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
1.1	Dächer	13
1.2	Fassaden	13
2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	13
3	Verwertung von Niederschlagswasser	13
4	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	14
<b>C</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>14</b>
1	Bahnanlagen	14
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>14</b>
1	Bodendenkmäler	14
2	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	14
3	Leitungsschutzmaßnahmen	15
4	Werbeanlagen	15
5	Stellplatzsatzung	15
6	Baumschutzsatzung	15
7	Vorgartensatzung	15
8	Anlagenbezogener Gewässerschutz	15
9	Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung	16
<b>E</b>	<b>PFLANZLISTE</b>	<b>16</b>
1	Heimische Laubbäume	16
2	Heimische Sträucher	17
3	Rank- und Kletterpflanzen	17
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>18</b>
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	18
2	Statistische Angaben	18
<b>IV</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>18</b>
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	21
<b>B</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
1	Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung	22
1.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	22
1.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	24

Begründung zum Bebauungsplan „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“

---

1.3	Umweltschutzbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	24
1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25
1.5	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	25
1.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	25
1.7	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)	25
1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen 1.1, 1.3 und 1.4	25
1.9	Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB	26
1.10	Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB	26
1.11	Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. 1 a Abs. 3 BauGB	26
<b>2</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>27</b>
<b>C</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>28</b>

## **I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

In Wiesbaden-Erbenheim soll die ehemalige Autobahnpolizeistation an der Rennbahnstraße für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden. Die bisherige Nutzung war wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig. Da durch die Nutzungsänderung in Gewerbe die Privilegierung nicht mehr gegeben ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“ erforderlich.

Durch die Weiternutzung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen.

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

Das Gelände der ehemaligen Autobahnpolizeistation liegt im Ortsbezirk Erbenheim der Landeshauptstadt Wiesbaden, südlich angrenzend an die Autobahn A 66 sowie die Fernverkehrsstrecke Limburg (Lahn) - Wiesbaden der Deutschen Bahn. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,2 ha.

Das Grundstück wird zurzeit u. a. durch ein Transportunternehmen gewerblich genutzt. Auf dem Gelände befindet sich ein zweistöckiger Flachdachbau sowie eine ca. 80 m lange Halle, die als Garage genutzt wird. Der größte Teil der Grundstücksfläche ist versiegelt und wird derzeit als Parkplatz- und Rangierfläche für das Transportunternehmen genutzt. In den rückwärtigen Bereichen der Bestandsgebäude befinden sich ausgedehnte Schotterflächen. Das gesamte Gelände ist mit einer ca. 2,50 m hohen Umzäunung eingefasst, flankiert von Baum- und Gehölzpflanzungen.

Die Haupteinfahrt des Geländes erfolgt über die Rennbahnstraße. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit befindet sich im hinteren Grundstücksbereich; diese wird durch eine Stichstraße ausgehend von der Rennbahnstraße erschlossen.

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das Bahngelände der Strecke Limburg (Lahn) - Wiesbaden; dieses ist mit einer Schallschutzwand von der gewerblich genutzten Grundstücksfläche getrennt.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt durch eine überwiegend zweistöckige Wohnbebauung.

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

#### **2.1 Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), bekannt gemacht am 16.08.2011 (StAnz. 42/1311), ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im nördlichen Planbereich ist die Bahnlinie Limburg (Lahn) - Wiesbaden als Fernverkehrsstrecke, Bestand dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o. M.)

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im seit 2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sind das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen als „Gemischte Baufläche, Bestand (M)“ dargestellt. Diese Darstellung ergibt sich aus der gemischten Nutzung von Gewerbebetrieben (nordöstlich der Rennbahnstraße) sowie Wohnnutzung (südwestlich der Rennbahnstraße).

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gewährleistet.

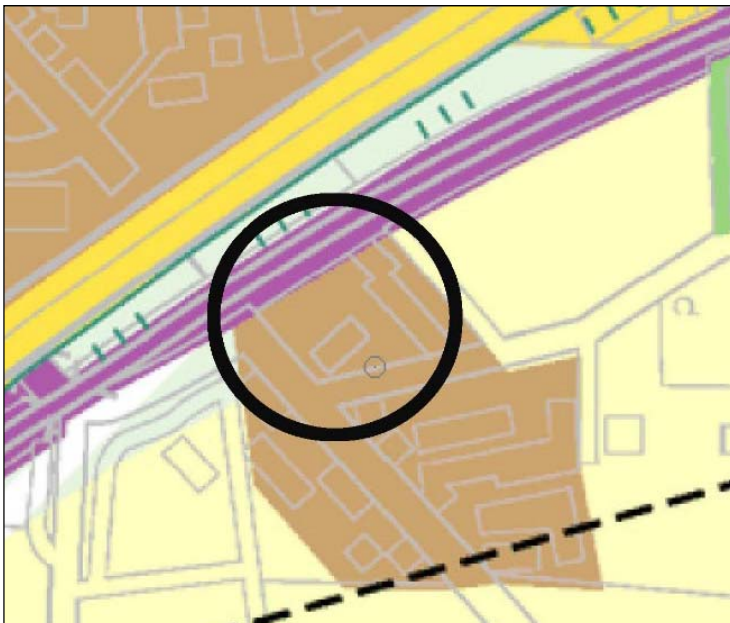


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (o. M.)

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### 3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

#### 3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Im derzeit gültigen Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als "Siedlungsfläche, Bestand" sowie als "Bahnanlagen, geplant" dargestellt. Die östlich des Planungsgebiets angrenzende Fläche ist als "Landwirtschaft - Acker, Bestand" gekennzeichnet.

#### 3.2 Schalltechnische Untersuchungen

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung kommt es zu Auswirkungen durch Emissionen auf die umgebende Bebauung. Die Emissionswerte wurden im Rahmen einer Untersuchung dargelegt.

Weiterhin ist das Gebiet durch Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Limburg (Lahn) - Wiesbaden und der Autobahn A 66 belastet.

Folgende schalltechnische Untersuchungen liegen vor.

- Schallimmissionsprognose Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 27.02.2012 (Bericht Nr. 11-2283) - Wiederaufnahme der Nutzung und Umgestaltung Rennbahnstraße 2, Wiesbaden
- Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 17.04.2013 (Bericht Nr. 11-2283/1) - Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

#### **Gewerbliche Emissionen**

Die Immissionsempfindlichkeit der Nachbarschaft entspricht nach Auskunft des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden einem Mischgebiet.

Die Schallimmissionsprognose vom 27.02.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass für die Wiederaufnahme der Nutzung und Umgestaltung des bestehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen Polizeistation bei bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens mit einem zu erwartenden maximalen Verkehrsaufkommen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erfüllt sind.

#### **Verkehrliche Immissionen**

Das Plangebiet ist durch die Bahnlinie und die Autobahn A 66 belastet. Die schalltechnische Untersuchung vom 17.04.2013 (siehe Anlage) zu folgenden Ergebnissen:

Im Plangebiet übersteigen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von ca.:

tags  $L_{r,T}$  = 71 dB(A)

nachts  $L_{r,N}$  = 65 dB(A)

die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von:

tags 65 dB(A)

nachts 55 dB(A)

deutlich. Hierbei dominieren im Vergleich zu den Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Lärmeinwirkungen durch die BAB A 66.

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zur Minderung der Geräuscheinwirkungen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Siehe hierzu Kapitel II A 9.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan sieht die Umnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Autobahnpolizeistation für gewerbliche Zwecke vor. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Bauvorhaben wird durch die vorhandenen Pflanzflächen, insbesondere an den Grundstücksrändern, eingegrünt und eingezäunt.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Rennbahnstraße.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser, Lagerplätze als selbstständige Anlage, sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Lagerplatznutzung als selbstständige Grundstücksnutzung begründet sich durch die Lage und geplante Nutzung des Grundstücks. Zu den Lagerplätzen gehören z. B. auch selbstständige Anlagen wie Schrott- und Brennstofflagerplätze. Ihre optisch ungünstige Wirkung würde den vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten in der Umgebung störend entgegenwirken.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr benötigen. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet durch seine Randlage nicht gegeben.

Vergnügungsstätten (zu diesen gehören u. a. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Discotheken, Sex-Shops und Kinos) und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart und wegen der von Ihnen ausgehenden Störungswirkungen an diesem Standort nicht erwünscht sind sowie von diesen Nutzungen ein „Trading-down-Effekt“ ausgehen kann.

Es werden außerdem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da das Plangebiet sich aufgrund seiner Lage nicht für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben eignet. Einzelhandelsverkaufsflächen zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe sind jedoch ausnahmsweise zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Für das Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.



Damit wird bei der GRZ die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO eingehalten und bei der GFZ die zulässige Obergrenze von 2,4 unterschritten. Die Ausnutzung der Obergrenze der GRZ ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um eine flexible gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Randbereiche des Grundstücks begrünt werden. Im Bestand nehmen Grünflächen nur einen untergeordneten Flächenanteil von etwa 11 % ein. Durch die Umsetzung der Planung und einer GRZ von 0,8 wird der Grünflächenanteil im Plangebiet erhöht.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es sind maximal zwei Vollgeschosse möglich.

Um die Entwicklung einer harmonischen Höhenentwicklung und Anpassung des Gewerbebetriebs an die angrenzende Wohnbebauung zu gewährleisten, wird ergänzend eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die vorhandene Bebauung des Gewerbebetriebs gesichert sowie dem Eigentümer die Möglichkeit eingeräumt wird, mögliche Aufstockungen auf bestehenden Gebäudeteilen zu realisieren.

Weiterhin wird durch diese Festsetzung den verkehrstechnischen Sicherheitsrichtlinien des nahegelegenen Militärflughafens genüge geleistet.

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt hierbei das Maß vom Höhenbezugspunkt (Oberkante der Rennbahnstraße) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen dürfen die gebäudebezogen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m übersteigen. Weiterhin dürfen diese maximal 15 % der Dachfläche umfassen.

## 2.3 Höhenbezugspunkt

Zur Klarstellung wird festgelegt, dass der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen jeweils die Oberkante der Rennbahnstraße ist; gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Rennbahnstraße zu ermitteln. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 3.1 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach Hessische Bauordnung (HBO) notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d. h. es sind längere und breitere Gebäude möglich. Damit wird den Erfordernissen von Gewerbebauten Rechnung getragen.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der Außenränder der gewerblichen Bauflächen durch Baugrenzen beschränkt. Die somit festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung der Gewerbebauten zu gewährleisten.

## 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind von diesen freizuhalten, um die notwendigen Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

## 5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

### 5.1 Verkehrsflächen

Die vorhandene „Rennbahnstraße“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flurstücke 144/4 und 62/7 werden als verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 5.2 Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrtmöglichkeit über die Rennbahnstraße wird als Ein- und Ausfahrt entsprechend der Baugenehmigung mit einer Breite von 9,00 m festgesetzt. Hiermit ist das Zufahren nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

## 6 Führen von Versorgungsleitungen

Im Bebauungsplan wird aus Gründen des Stadtbildes und der Verkehrssicherheit festgesetzt, dass Versorgungsleitungen auf dem Gewerbegrundstück unterirdisch zu führen sind.

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 7.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Danach sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser dieser nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

### 7.2 Niederschlagswasserversickerung

Nach § 55 Abs. 2 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.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass im Plangebiet das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser in geeigneter Weise zurückzuhalten, zu bewirtschaften und/oder zu versickern ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

### 7.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung von extensiver Begrünung aller Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad, mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, soll die Durchgrünung des Gewerbegrundstücks ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Bei bestehenden Gebäuden ist ein Verzicht auf die Begrünung der Dachfläche zulässig, wenn dies aus statischen Gründen nachweislich nicht möglich ist, und das Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst vollständig versickert wird.

### 7.4 Artenschutz

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von planungsrelevanten Tierarten (Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) getroffen. Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

### 7.5 Straßen- und Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Straßen- und Außenbeleuchtung dienen der Verringerung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten durch künstliche Beleuchtung.

## 8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Flächen zwischen dem Baufenster und der Rennbahnstraße, den südlich und östlich angrenzenden Wirtschaftswegen sowie der nördlich des Grundstücks verlaufenden Schallschutzmauer werden als Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten die Durchgrünung des Baugrundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die privaten Eingriffsträger verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung sowie das Anpflanzen von Bäumen werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Durch großkronige Baumpflanzungen werden ein möglichst hoher Verschattungsgrad der ansonsten versiegelten Flächen und eine Verbesserung der Lufthygiene gewährleistet.

Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die den Straßen zugewandten Flächen ausreichend begrünt und das Gebiet dadurch eine ansprechende Eingrünung bekommt. Die Grundstücksrandeingrünung im Osten lässt einen Übergang zur freien Landschaft entstehen, der das Plangebiet in die Umgebung einbindet und

gleichzeitig einen Lebensraum, Rückzugsort sowie eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt darstellt.

Die Breite der Grundstücksrandeingrünung beträgt im Durchschnitt ca. 5 Meter. Um die Wirtschaftlichkeit des vorhandenen Gewerbebetriebes weiterhin zu gewährleisten (insbesondere Anfahrmöglichkeit der südlichen Garagenbereiche), ist die Breite der Eingrünung in Teilbereichen abweichend hiervon schmaler festgesetzt.

Im östlichen Grundstücksbereich hinter dem Nebengebäude ist ebenso eine Grundstücksrandeingrünung in einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Breite stellt einen Kompromiss zwischen den Forderungen des Umweltamtes (Landschaftsplanung) nach einer 7 m breiten Eingrünung und einer 3 m breiten Eingrünung, entsprechend des genehmigten Freiflächenplans im Rahmen der Baugenehmigung dar. Die Beschränkung der Eingrünung auf 5 m ergibt sich durch die Notwendigkeit hinter dem Nebengebäude Lagermöglichkeiten zu haben und eine Befahrbarkeit mit Lkw mit notwendiger Breite zu ermöglichen, um die gelagerten Materialien aufzuladen zu können.

Die vorhandenen Bäume im Planungsgebiet werden zum Erhalt festgesetzt. Sie dienen der Aufwertung des Ortsbildes und übernehmen für den lokalen Naturhaushalt vielfältige ökologische Funktionen.

## **9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Aufgrund der in Kapitel I 3.2 dargelegten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), wird für die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet in allen Geschossen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendes festgesetzt:

### **9.1 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989) auszubilden. Hierzu ist an den West-, Nord- und Ostfassaden der Lärmpegelbereich V zu Grunde zu legen, an den Südfassaden der Lärmpegelbereich IV.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Fassaden mit geringeren Lärmpegelbereichen beaufschlagt sind (z. B. durch Gebäudeabschirmung und/oder doppelte Fassaden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **9.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden sind in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Fassaden nachts mit geringeren Beurteilungspegeln als 50 dB(A) beaufschlagt sind (z. B. durch Gebäudeabschirmung und/oder doppelte Fassaden).

## **10 Infrastruktur**

### **10.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Die Entwässerung (Abwasser) des Grundstückes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die Ortskanalisation.

### **10.2 Versorgungsleitungen**

Im Bereich der Rennbahnstraße und der östlich angrenzenden Stichstraße sowie auf dem Gewerbegrundstück befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen der ELW, ESWE und der Deutschen Telekom AG.

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

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

#### **1.1 Dächer**

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Wiesbaden werden im Plangebiet entsprechend dem Bestand Flachdächer sowie Pultdächer zugelassen. Die Festsetzung von begrünungsfähigen Dachformen, sowie eine Begrenzung der Dachneigung bei allen Gebäudetypen auf max. 15 %, gewährleistet, dass mittel- bis langfristig alle Dachflächen entsprechend begrünt werden.

#### **1.2 Fassaden**

Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten, sodass ein Grad der Rückstrahlung von mindestens 30 % gewährleistet ist. Durch die Festsetzung heller Fassaden kann die Sonneneinstrahlung besser reflektiert werden (Albedo), sodass den Erwärmungstendenzen entgegengewirkt wird.

### **2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Um dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz gegen Vandalismus sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig. Die Beschränkung des Materials und der Höhe sichert eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

### **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

#### **4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

Zur Befestigung von Platz- und Wegflächen, sowie Stellplätzen sind helle Materialien zu verwenden. Dadurch kann zusammen mit hellen Fassaden die Sonneneinstrahlung besser reflektiert werden (Albedo), sodass den Erwärmungstendenzen entgegengewirkt wird.

### **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **1 Bahnanlagen**

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse der Fernverkehrsstrecke Limburg (Lahn) - Wiesbaden der Deutschen Bahn wird als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

### **D HINWEISE**

#### **1 Bodendenkmäler**

Kulturdenkmäler stehen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung unter Schutz.

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

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

Für den Planbereich liegt im Altlasten-Informationssystem des Landes Hessen (ALTIS) ein Eintrag über eine umweltrelevante Vornutzung vor. Demnach soll sich von 1968 bis 1972 ein Maler- und Lackierbetrieb dort befunden haben. Eine vom Umweltamt Wiesbaden durchgeführte historische Standortrecherche bestätigte diese Nutzung jedoch nicht. Es ist daher nicht mit dem Auftreten nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Wi 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **3 Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die DIN 18920 kann beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden eingesehen werden.

### **4 Werbeanlagen**

Für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen ist die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **5 Stellplatzsatzung**

Im Plangebiet sind private Stellplätze nachzuweisen.

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

### **6 Baumschutzsatzung**

Innerhalb des Plangebiets gibt es Bäume, deren Bestand sichergestellt werden soll.

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung)“ in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

### **7 Vorgartensatzung**

Für die Gestaltung von Vorgartenbereichen innerhalb des Geltungsbereichs ist die "Ortssatzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung)" der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

### **8 Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 62 WHG, § 41 HWG)**

Wasser soll als Grundlage des Lebens und des Lebensraumes vieler Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt werden.

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

**9 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung**

Falls im Plangebiet künftig Straßen zu erneuern sind, sind diese entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z. B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs usw.).

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Laufflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h (GFZ > 1,0; GE; N>1) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden.

**E PFLANZLISTE****1 Heimische Laubbäume**

Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche



Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

## 2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 3 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Erbenheim, in der Flur 19. Die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Parzellen stellen sich wie folgt dar:

Eigentum der DB Netz AG: Flurstücke 62/2, 62/4, 62/6, 109/8, 109/10, 143/8, 144/3

Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden: Flurstücke 61, 62/7, 142/1, 143/9, 144/4

Eigentum der Bundesrepublik Deutschland-Bundesstraßenverwaltung: Flurstücke 109/7, 109/9, 143/10

Eigentum der Grundstücksgemeinschaft Sonja und Werner Haas: Flurstück 62/5.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### 2 Statistische Angaben

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>12.158 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	7.223 m <sup>2</sup>
(davon Anpflanzfläche	1.538 m <sup>2</sup> )
(davon Baufenster	5.658 m <sup>2</sup> )
Bahnfläche	4.088 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	87 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	760 m <sup>2</sup>

### IV Umweltbericht

#### A Einleitung

##### 1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

###### Angaben zum Standort

Das Gelände der ehemaligen Autobahnpolizeistation liegt im Ortsbezirk Erbenheim der Landeshauptstadt Wiesbaden, südlich angrenzend an die Autobahn A 66 sowie die Fernverkehrsstrecke Limburg (Lahn) - Wiesbaden der Deutschen Bahn.

###### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>12.158 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	7.223 m <sup>2</sup>
(davon Anpflanzfläche	1.538 m <sup>2</sup> )
(davon Baufenster	5.658 m <sup>2</sup> )
Bahnfläche	4.088 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	87 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	760 m <sup>2</sup>

Begründung zum Bebauungsplan „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“

**Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale**

Das Plangebiet liegt am Rand des „Mittleren Main-Taunus-Vorlands“. Dieser Bereich stellt eine hydrogeologische Einheit aus überwiegend Sanden, Kiesen und Lehmen des Quartärs der Mainspitze dar.

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich genutzt. Auf dem Gelände befinden sich zwei große Gebäude. Der größte Teil des Plangebiets ist versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Randbereich des Planungsgebiets ist durch Grünbereiche eingefasst.

Im Norden befindet sich eine Bahnfläche, sowie im Westen des Plangebiets eine versiegelte Verkehrsfläche.



Abbildung 3: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (o. M.)

**Art des Vorhabens**

Mit dem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen Autobahnpolizeistation als gewerbliche Fläche geschaffen. Die bisherige Nutzung war wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig. Da durch die Nutzungsänderung in Gewerbe die Privilegierung nicht mehr gegeben ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll eine Weiternutzung ermöglicht werden.

**Wesentliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GRZ 0,8, GFZ 1,6, 2 Vollgeschosse) festgesetzt. Als Grundstücksrandeingrünung werden die Flächen zwischen dem Bau-

fenster und dem Grundstücksrand festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und als Nebenanlagen genutzten Grundstücksfreiflächen zu begrünen sind und alle flach geneigten Dächer zu begrünen sind. Oberflächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und anfallendes Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen ist zu versickern oder gedrosselt abzuleiten.

Die Rennbahnstraße sowie die Bahnlinie werden als „Verkehrsfläche“ festgesetzt.

## 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
<p>1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB)</p> <p>Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Durch die Weiternutzung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.</p>
<p>2. 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 (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)</p>	<p>Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet.</p>
<p>3. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a (3) BauGB)</p>	<p>Vermeidung von unnötig versiegelter Fläche durch Begrenzung der versiegelbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Erhalt und Schaffung neuer Grün- und Gehölzstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.</p>
<p>4. 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>Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen zu berücksichtigen.</p>	<p>Baulicher Schallschutz für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Einbau einer fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftung für alle in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume.</p>
<p>5. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p> <p>Die LH Wiesbaden hat mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgeabschätzung genutzt werden.</p>	<p>Der Versiegelungsgrad liegt bei 79 %. Zur Kompensation wird für Flach- und schwach geneigte Dächer Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet um 10 % erhöht. Zudem haben die zum Erhalt festgesetzten Bäume, die Flächen zum Anpflanzen sowie und die Festsetzung von hellen Oberflächenbefestigungen und Fassaden auf dem Grundstück positive Auswirkungen auf das Klima.</p>
<p>6. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>1. die biologische Vielfalt,</p>	<p>Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt.</p> <p>Durch den Erhalt von Grundstücksrandeingrünung, der Verwendung einheimischer Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zum An-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“

<p>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1) BNatSchG)</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6) und § 1a (3) BauGB).</p>	<p>pflanzen und Dachbegrünung wird diesen Zielen Rechnung getragen.</p> <p>Die Festsetzungen von Rodungszeiten und insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung dienen dem Artenschutz.</p>
<p>8. Abwasser, insbesondere Niederschlagwasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).</p>	<p>Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen bzw. Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung</p>
<p>9. Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ist das Plangebiet als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im nördlichen Planbereich ist die Bahnlinie Limburg (Lahn) - Wiesbaden als Fernverkehrsstrecke, Bestand dargestellt.</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Weiternutzung des Bereiches bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.</p>
<p>10. Im seit 2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sind das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen als „Gemischte Baufläche, Bestand (M)“ dargestellt.</p>	<p>Die Planung stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplans überein.</p>
<p>11. Im derzeit gültigen Landschaftsplan der LH Wiesbaden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als "Siedlungsfläche, Bestand" sowie als "Bahnanlagen, Geplant" dargestellt.</p>	<p>Die Planung stimmt mit den Zielen der Landschaftsplanung überein.</p>

**B Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung**

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

Begründung zum Bebauungsplan „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“

1.1.1 Relief, Geologie, Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Geologie</b> - Rand des „Mittleren Main-Taunus-Vorlands“. Hydrogeologische Einheit aus überwiegend Sanden, Kiesen und Lehmen des Quartärs der Mainspitze. <b>Boden</b> - Geländehöhe ca. 145 m ü.NN - Anthropogene Überformung des Bodens durch bestehende Bebauung und Versiegelung <b>Schadstoffbelastungen</b> - Keine Hinweise	<b>Boden</b> - Keine zusätzliche Versiegelung von bisher noch unbebauten Bereichen <b>Schadstoffbelastungen</b> - Potenzielle Gefahr von Bodenverunreinigungen durch betriebsbedingten LKW-Verkehr	<b>Boden</b> - Beschränkung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und von Grundstücksrandeingrünungen - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen soweit möglich <b>Schadstoffbelastungen</b> - Bei Auffälligkeiten Bodenaustausch nach Vorgabe der zuständigen Behörde
<b>Bewertung:</b> Der Boden ist im Plangebiet aufgrund der Vornutzung und der bestehenden Bebauung und Versiegelung als vorbelastet einzustufen. Deshalb kommt es durch die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.		

1.1.2 Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Grundwasser</b> - hydrogeologische Einheit überwiegend Sande, Kiese und Lehme des Quartärs der Mainspitze - schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit - Grundwasserbeschaffenheit hart bzw. sehr hart - weitere Informationen über die Grundwasserhältnisse, z. B. Flurabstand, sind nicht bekannt - Vorbelastung des Grundwasserpotenzials im Plangebiet durch Bebauung, Versiegelungen, Verdichtungen <b>Oberflächengewässer</b> - keine	<b>Grundwasser</b> - größtenteils bereits bebauter und versiegelter Bereich mit bestehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserpotenzials - kein Verlust von Freiflächen mit Bedeutung für Grundwasserneubildung und Versickerung <b>Oberflächengewässer</b> - keine	<b>Grundwasser</b> - Beschränkung der Flächenversiegelung durch Ausweisung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen soweit möglich - Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen bzw. Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung - Festsetzung von Dachbegrünung mit Ausnahmen für bestehende Gebäude <b>Oberflächengewässer</b> - keine Maßnahmen notwendig
<b>Bewertung:</b> Aufgrund der bestehenden Bebauung und Vorbelastungen des Wassers ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.		

1.1.3 Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Lage im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen des Regionalplans Südhessen - Lage am nördlichen Rand des Mittleren Main-Taunus-Vorlands, Jahresmitteltemperaturen 9° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 600-700 mm, vorherrschende Windrichtung Südwest und West - bestehende Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Temperaturausgleich)	- größtenteils bereits bebauter und versiegelter Bereich - kein Verlust von Grün- und Gehölzbeständen mit Bedeutung für das Kleinklima - aufgrund der geringen Größe sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten	- Beschränkung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und von Grundstücksrandeingrünungen - Erhöhung des Grünflächenanteils um 10 %. - Festsetzung von Dachbegrünung mit Ausnahmen für bestehende Gebäude - Erhalt von Grünflächen mit Baum-, Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen soweit möglich - Verwendung von hellen Oberflächen-

Begründung zum Bebauungsplan „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
		befestigungen und Fassaden
<b>Bewertung:</b> Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung erfüllt das Plangebiet keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.		

1.1.4 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gewerblich genutzte Gebäude</li> <li>- Grundstücksrandeingrünung durch Baum- und Strauchhecken aus heimischen Arten vorhanden</li> <li>- Plangebiet besitzt geringe bis teilweise mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wertvolle Biotope sind heimische Gehölzbestände</li> <li>- Umgebung geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbe, Wohnbebauung und Verkehrsflächen</li> </ul> <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Hinweis auf Vorkommen von streng geschützten Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Verlust von Biotopstrukturen mit Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum</li> </ul> <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Verlust von Grünstrukturen in Form von Gehölzbeständen und Bäumen</li> <li>- Keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Grundstücksrandeingrünung</li> <li>- Verwendung einheimischer Pflanzenarten</li> <li>- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen und Dachbegrünung</li> </ul> <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von Rodungszeiten</li> <li>- Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind Leuchten, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten) zu verwenden.</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.		

1.1.5 Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerblich genutzte Gebäude</li> <li>- Grundstücksrandeingrünung durch Baum- und Strauchhecken aus heimischen Arten vorhanden</li> <li>- Umgebung geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbe, Wohnbebauung und Verkehrsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Verlust von Grünstrukturen in Form von Gehölzbeständen und Bäumen</li> <li>- Keine Änderung des Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Ergänzung von Grünflächen mit Baum und Strauchpflanzungen an den Randbereichen des Plangebiets</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landschaft und des Ortsbildes.		

1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Wirkradius des Plangebiets gibt es keine FFH- und Vogelschutzgebiete

1.3 Umweltschutzbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht öffentlich zugänglich</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplante gewerbliche Nutzung (Anlieferung, Stellplätze)</li> <li>- Plangebiet durch Immissionen der</li> </ul>	<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der bestehenden Nachbarschaft werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbe eingehalten.</li> <li>- Die Orientierungswerte der DIN</li> </ul>	<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht notwendig</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden</li> </ul> <p><b>Schadstoffbelastungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Auffälligkeiten Bodenaustausch nach Vorgabe der zuständigen Behörde</li> </ul>



Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Autobahn A 66 sowie Fernverkehrsstrecke der Deutschen Bahn belastet <b>Schadstoffbelastungen</b> Keine Hinweise	18005 (Schallschutz im Städtebau) werden durch Verkehrslärmimmissionen überschritten <b>Schadstoffbelastungen</b> - Potenzielle Gefahr von Bodenverunreinigungen durch betriebsbedingten LKW-Verkehr	
<b>Bewertung:</b> Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.		

- 1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter  
Kulturgüter oder Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.
- 1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
**Abfälle**  
Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen ist auszugehen.  
**Abwasserbeseitigung**  
Die Entwässerung (Abwasser) des Grundstückes erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die Ortskanalisation.  
**Behandlung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung**  
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Diese Regelungen gelten, soweit wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.
- 1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung dieser Ziele unterstützen, wie z. B. die bauliche Ausrichtung und Dachformen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 20.10.2015, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.
- 1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)  
Im derzeit gültigen Landschaftsplan der LH Wiesbaden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als "Siedlungsfläche, Bestand" sowie als "Bahnanlagen, Geplant" dargestellt.
- 1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 1.1, 1.3 und 1.4  
Zwischen den Schutzgütern, die im Umweltbericht betrachtet werden, bestehen verschiedenartige Wechselwirkungen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und

Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl fördernd als auch negativ bedingen.

Die vorhandenen und neu anzulegenden Grünflächen haben vor allem eine klimatische Funktion. Die grünordnerischen Maßnahmen sorgen für eine Aufenthaltsqualität. Es wird mittelfristig ein größerer Strukturreichtum entstehen. Die Durchgrünung mit Gehölzen schafft so auch zusätzliche Lebensräume, vor allem für Vögel.

Die wasserdurchlässigen Wegebefestigungen und die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen bzw. Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung dienen der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen helle Oberflächenbefestigungen dem Klimaschutz.

#### 1.9 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Weiternutzung des Bereiches wird diesem Grundsatz entsprochen und keine zusätzliche Außenbereichsfläche in Anspruch genommen.

#### 1.10 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Überplanung des Bereiches werden keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen in Anspruch genommen.

#### 1.11 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Entsprechend § 1a BauGB ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bisher privilegierten Fläche gemäß § 35 BauGB geschaffen. Ziel der Planung ist die gewerbliche Nutzung des Bereiches.

Ein Eingriff in bzw. Änderung von bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs findet nicht statt. Daher wird nur für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich (Flurstück 62/5) verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Innerhalb des Gewerbegebiets befinden sich größtenteils bebaute und versiegelte Flächen. Grünflächen und Gehölzbestände sind nur in einem geringen Umfang vorhanden.

Die Planung ermöglicht eine ca. 79 %ige Überbauung und Versiegelung des Gewerbegebiets. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan wird

gleichzeitig sichergestellt, dass die Randzonen des Gewerbegebiets begrünt werden.

Im Folgenden werden die Flächennutzungen vor und nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Anteil</b>	<b>Planung</b>	<b>Anteil</b>
Bebaute und versiegelte Flächen	6.440 m <sup>2</sup>	89 %	5.685 m <sup>2</sup>	79 %
Grünflächen	786 m <sup>2</sup>	11 %	1.538 m <sup>2</sup>	21 %
<b>Gewerbegebiet (Flurstück 62/5)</b>	<b>7.223 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>7.223 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind bebaute und versiegelte Flächen im Plangebiet die vorherrschende Nutzung. Grünflächen nehmen einen untergeordneten Flächenanteil ein. Durch die Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet um 10 % erhöht. Zudem kommt es durch die zum Erhalt festgesetzten Bäume, der Flächen zum Anpflanzen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu einer Aufwertung für den Naturhaushalt des Plangebiets.

Aus diesem Grund ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes auszugehen und die bestehenden Gebäude bleiben ungenutzt. Das aufgegebene Anwesen muss gegen Müllablagerungen, gegen Vandalismus und gegen missbräuchliche Nutzung von Fremden gesichert werden. Diese Sicherungsmaßnahmen hätten voraussichtlich optische Beeinträchtigungen zur Folge.

## **3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung sind in den Kapiteln B 1.1 und 1.3 aufgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die bestehenden Gebäude der ehemaligen Autobahnpolizeistation weiter gewerblich genutzt werden, braucht keine Alternativenprüfung durchgeführt werden. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist eine Weiternutzung sinnvoll. Die entspricht insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Alternativstandorte wurden deshalb nicht geprüft.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken**

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Zur Beurteilung der Umweltbelange lagen folgende Informationen vor; darin sind auch die für die jeweiligen Schutzgüter verwendeten Erfassungs- und Prüfverfahren dargestellt:

- Planungsgruppe Darmstadt, Juni 2015 - Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort, Landschaftsplanerische Bestandaufnahme,
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Flächennutzungsplan Wiesbaden 2010, Landschaftsplan Wiesbaden, Geoportal Hessen).
- Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Schallimmissionsprognose vom 27.02.2012 (Bericht Nr. 11-2283) - Wiederaufnahme der Nutzung und Umgestaltung Rennbahnstraße 2, Wiesbaden

Methode: Richtlinienkonforme Schallausbreitungsberechnungen

- Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, vom 17.04.2013 (Bericht Nr. 11-2283/1) - Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Methode: Ermittlung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen

Bezüglich der Ermittlung der Umweltbelange gibt es keine Kenntnislücken.

### **2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (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.

### **3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Gelände der ehemaligen Autobahnpolizeistation liegt im Ortsbezirk Erbenheim der Landeshauptstadt Wiesbaden, südlich angrenzend an die Autobahn A 66 sowie die Fernverkehrsstrecke der Deutschen Bahn. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,2 ha.

Mit dem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Nachnutzung der ehemaligen Autobahnpolizeistation als gewerbliche Fläche geschaffen. Zur Beschränkung der Flächenversiegelung werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Grundstücksrandeingrünung festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die den Straßen und der freien Landschaft zugewandten Flächen ausreichend begrünt sind. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Rennbahnstraße.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Vornutzung einer Vorbelastung in Hinblick auf die Naturraumpotenziale. Hinsichtlich der Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan u. a. Festsetzungen zur maximalen Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen enthalten. Zudem wird die vorhandene Eingrünung der Randbereiche zum öffentlichen Raum hin als zu Erhalten

festgesetzt. Ergänzend werden eine Dachbegrünung, Niederschlagsversickerung und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung wurde ermittelt, dass es durch die vorliegende Planung zu keinem Biotopwertdefizit kommt und ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind bebaute und versiegelte Flächen im Plangebiet die vorherrschende Nutzung. Grünflächen nehmen einen untergeordneten Flächenanteil ein. Durch die Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet um etwa 10 % erhöht. Zudem kommt es durch die zum Erhalt festgesetzten Bäume, der Flächen zum Anpflanzen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu einer Aufwertung für den Naturhaushalt des Plangebiets.