

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hochschule Moritzstraße“ im Ortsbezirk Mitte
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	8
2	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	8
2.1	Regionalplan Südhessen	8
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	10
2.4	Fluchtlinienpläne	11
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	11
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	11
3.2	Klimagutachten	11
3.3	Heilquellenschutzgebiet/Baugrunduntersuchung	21
3.4	Schalltechnische Untersuchung	23
3.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	27
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	27
1	Art der baulichen Nutzung	27
1.1	Sondergebiete	27
2	Maß der baulichen Nutzung	27
2.1	Grundflächenzahl	27
2.2	Geschossflächenzahl	28
2.3	Gebäudehöhen	28
2.4	Gründungstiefe	28
2.5	Zahl der Vollgeschosse	28
3	Bauweise	28
3.1	Geschlossene Bauweise	28
3.2	Baulinien	29
4	Flächen für Nebenanlagen	29
4.1	Tiefgaragenzufahrt	29
5	Versorgungsflächen	29
5.1	E-Station 374	29
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
6.1	Artenschutz	30
7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien	30
7.1	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
7.2	Einsatz erneuerbarer Energien	30
8	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
8.1	Pflanzgebote	30
8.2	Bäume an der Albrechtstraße	32
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	32

1	Gestaltung der baulichen Anlagen	32
1.1	Dächer	32
2	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	32
2.1	Stellplätze	32
III	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	35
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (z. B. in Hochwasserschutzgebieten)	35
2	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	36
2.1	Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	36
2.2	Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB	36
C	HINWEISE	37
1	Denkmäler nach Landesrecht	37
1.1	Denkmalgeschützte Gesamtanlage	37
1.2	Kulturdenkmäler	37
2	Landschaftsschutzgebiete	38
2.1	Landschaftsschutzgebiete	38
3	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	38
3.1	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	38
4	Vorbeugender Brandschutz	38
4.1	Löschwasserversorgung	38
4.2	Ergänzende Anforderungen	38
D	PFLANZLISTE	39
1	Bäume	39
2	Rank- und Kletterpflanzen	39
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	39
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	39
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	40
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	40
4	Statistische Angaben	40
4.1	Flächenbilanz	40
V	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT	40
1	Merkmale des Bebauungsplans	41
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	41
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	41
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	41

1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	41
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	42
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	42
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	42
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	42
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	42
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	42
2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	42
2.6	Gebiete	42
VI	UMWELTBERICHT	44
E	Einleitung	44
1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	44
2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	44
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	44
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
F	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	45
1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken	45
1.1	Schalltechnische Betrachtung	45
1.2	Baugrunduntersuchung und Heilquellenschutz	45
1.3	Klimagutachten	45
1.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	45
2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	45
3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Allgemeines

Die Liegenschaften des Landes Hessen zwischen Oranien- und Moritzstraße stehen nach dem Auszug der Gerichte im Jahr 2009 leer. Eine Nachnutzung des Areals durch die neu gegründete Law School der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (EBS) ließ sich ebenso wenig realisieren wie ein im Jahr 2013 erwogenes gemeinsames Konzept der EBS und der Hochschule Fresenius (HSF) zur Nutzung des Areals als gemeinsamer Hochschulcampus.

Das Land Hessen als Noch-Eigentümer des Areals sieht sich gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden nach wie vor in der Verpflichtung für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und für eine sinnvolle Folgenutzung des Gerichtsareals Sorge zu tragen, um der von Anwohnern und Gewerbetreibenden des Quartiers befürchteten negativen Entwicklung des Gebiets nach dem Wegzug der Gerichte entgegenzuwirken.

Die HSF möchte eine Dependence ihrer Hochschule in Wiesbaden errichten, wo sie ursprünglich gegründet wurde und auch ansässig war. Sie beabsichtigt, auf der ihr zugeordneten Fläche an der Ecke Moritzstraße/Albrechtstraße einen Universitätsneubau mit Hörsaal und Cafeteria für ca. 1.000 Studierende der Fachbereiche Design sowie Wirtschaft & Medien zu errichten.



Luftbild unmaßstäblich (Foto Landeshauptstadt Wiesbaden)

An der städtebaulich bisher vorgesehenen Campusstruktur des zukünftigen Areals wird festgehalten. Die Nassauische Heimstätte als Vorhabenträger des zweiten Bereichs innerhalb des städtebaulichen Blocks plant an der Ecke Oranienstraße / Albrechtstraße ein Bauwerk für ein Studentenwohnheim mit rd. 100 - 120 Wohnheimplätzen zu errichten. Für den Gerichtsaltbau an der Gerichtsstraße und das Beamtenwohnhaus sind 58 Wohnungen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Die benötigten Stellplätze werden überwiegend in zwei Tiefgaragen, die von der Albrechtstraße angefahren werden, angeordnet. Der von den Gebäuden umschlossene Innenhof wird als Platzfläche gestaltet.

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Innerhalb des Gesamtquartiers befinden sich drei in die Denkmalliste eingetragene Kulturdenkmäler. Aus diesem Grund wurde zu Beginn der Einzelplanung ein gestalterisches Gesamtkonzept entwickelt, das die Belange der Denkmalpflege in Bezug auf die Dachlandschaft, die Traufhöhen und die Fassadengliederung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Anschlüsse an die Nachbarbebauung bzw. die Lage der Tiefgaragenzufahrten aufeinander abgestimmt.

Im Zuge der Planung hat sich herausgestellt, dass sich der Erhalt der denkmalgeschützten ehemaligen Gefängnismauer nicht in die Planung integrieren lässt. Um den notwendigen Bezug herzustellen, wird sich die Planung gestalterisch mit der Historie auseinandersetzen.

Zum Verfahren

Für das Gesamtareal sollen zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden, die auf Grund ihrer Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung anzusehen sind. Sie werden zwar verfahrensunabhängig bearbeitet, sind aber dennoch in einem städtebaulichen Zusammenhang zu beurteilen. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt 7.946 m². Davon fallen 2.665 m² auf den Bebauungsplan „Hochschule Moritzstraße“ und 5.281 m² auf den Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“.

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,62 (Hochschule Moritzstraße) und 0,81 (Südlich der Gerichtsstraße) würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 4.879 m² ergeben können.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 4.879 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Für das Plangebiet besteht aktuell noch Planungsrecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“. Da die Realisierung dieses Vorhabens scheiterte, ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Die Entwicklung des Gesamtquartiers wird mit zwei separaten Bauleitplanverfahren umgesetzt. Auf der größeren Teilfläche, die sich zur Gerichts- und Oranienstraße orientiert, ist allgemeines und studentisches Wohnen sowie untergeordnetes Gewerbe vorgesehen. Auf der Teilfläche 2 entlang der Albrecht- und Moritzstraße ist eine Hochschule geplant.

Dieser Bauleitplan bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochschule Moritzstraße“.

Machbarkeitsstudie

Vom Büro Kissler + Effgen Architekten wurde mit Datum vom 03.06.2015 eine Machbarkeitsstudie für das Gesamtareal erarbeitet, in der die Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Hochschule und Wohnen) im Plangebiet untersucht wurden. Zum einen wurde geprüft, ob die denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können und zum anderen, ob ausreichend Fläche für die Errichtung einer Hochschule zur Verfügung gestellt und ob die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden können.

Die Studie soll den notwendigen Abstimmungsbedarf mit der Stadt Wiesbaden, den potentiellen Nutzern und weiteren Beteiligten im Rahmen des Prozesses zur Schaffung der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne ermitteln und Lösungen vorbereiten.

Die Erarbeitung erfolgte durch den Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach Anforderung durch diesen mit der gemeinsamen Arbeitsgruppe (Koordinierungsgruppe). Es ist beabsichtigt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in zwei inhaltlich aufeinander abgestimmte Vorhaben- und Erschließungspläne (Bebauungspläne) zur Sicherstellung des Bau- und Planungsrechts zu übernehmen.

Ergebnis:

Die drei Nutzungen lassen sich auf dem Grundstück darstellen. Das Grundstück kann in drei Baufelder gegliedert werden.

Baufeld 1 - Hochschule Fresenius

- Grundstückfläche ca. 2.760 m²,
- mögliche Bruttogeschossfläche oberirdisch: ca. 7.140 m² (vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss),
- Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen erschlossen von der Albrechtstraße,
- barrierefreie Erschließung der Gebäude und Campusfläche von der Moritzstraße,
- Innenhof (Campus) ca. 1.070 m²,
- baulich unabhängige Errichtung möglich.

Baufeld 2 - Altes Gericht - Wohnnutzung

- Grundstückfläche ca. 3.540 m²,
- mögliche Bruttogeschossfläche oberirdisch: ca. 8.439 m² (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss),
- Parkdeck mit ca. 20 Stellplätzen, erschlossen über Tiefgarage Baufeld 3 (optionale durch vorhandene Tordurchfahrt an der Moritzstraße, Breite ca. 2,30 m),
- Zugang von der Gerichtsstraße, barrierefrei über Parkdeck, Aufzug,
- Ca. 54 Wohneinheiten, Wohnfläche + Nutzfläche ca. 5.219 m², davon gewerbliche Nutzung ca. 350 m² (z. B. alter Gerichtssaal),
- baulich unabhängige Errichtung möglich, Nachweis der notwendigen Stellplätze nur über Verbindung mit Baufeld 3 möglich,
- Brandschutzkonzept und Abstimmung Denkmalpflege erforderlich

Baufeld 3 - Studentisches Wohnen, Neubau + Umnutzung Beamtenwohnhaus

- Grundstückfläche ca. 1.590 m²,

- mögliche Bruttogeschossfläche oberirdisch: Ca. 3.910 m², davon Altbau ca. 720 m², Neubau V, Altbau (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss),
- Tiefgarage auf zwei Ebenen mit ca. 48 Stellplätzen, erschlossen über Albrechtstraße, Parkdeck ca. 17 Stellplätze. Überfahrt zu Parkdeck „Altes Gericht“ ebenengleich aus Untergeschoss 1 (118,50 m ü. NN),
- Zugang von der Oranienstraße, Neubau barrierefrei über Parkdeck, Aufzug, Altbau nicht barrierefrei,
- ca. 100 Wohnplätze für Studenten (Neubau: 1- und 2 Personen-Apartments: Ca. 78 Plätze, Altbau Wohngemeinschaften: Ca. 22 Plätze) Wohnfläche + Nutzfläche ca. 2.961 m²,
- baulich unabhängige Errichtung möglich,
- von den insgesamt ca. 65 Stellplätzen müssen 34 dem Wohnen „Altes Gericht“ zugeordnet werden,
- Neubau 2 baulich getrennte Rettungswege (Laubengängerschließung/Innenhof) - Ehemaliges Beamtenwohnhaus: Dachgeschoss Neu, Abstimmung Denkmalpflege - 2. baulicher Rettungsweg, Anleiterbarkeit von Oranienstraße,
- Projektentwicklung nur gemeinsam mit Baufeld 2 möglich!

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsbezirk Mitte im Bereich Albrecht- und Moritzstraße.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden von der Grundstücksgrenze des Flurstückes mit der Nummer 373/82 in der Flur 66,
- im Osten von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 203/80, 204/81, 54 sowie 135/1 in der Flur 66,
- im Süden von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 136/6 (geschnitten), 101/5, 101/4 und 101/3 in der Flur 58 und
- im Westen von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 135/4 (geschnitten) sowie 82/1 (geschnitten) in der Flur 66

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke in der Flur 66 mit den Nummern:

82/1 (teilweise), 135/2, 136/7, 135/4 (Albrechtstraße, teilweise) und 136/8 (Moritzstraße, teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.000 m².

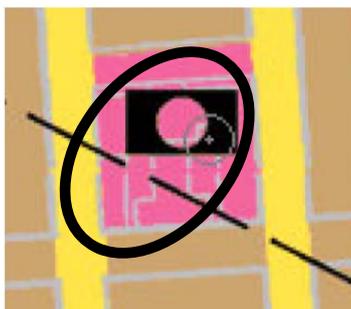
2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hochschule Moritzstraße“ im Ortsbezirk Mitte hat zum Ziel, an der Ecke Moritzstraße/Albrechtstraße eine Dependance der Hochschule Fresenius in Wiesbaden zu errichten. Zusammen mit der unmittelbar angrenzend geplanten Wohnnutzung - insbesondere für Studierende - soll das ehemalige Gerichtsareal einer angemessenen Folgenutzung zugeführt werden.

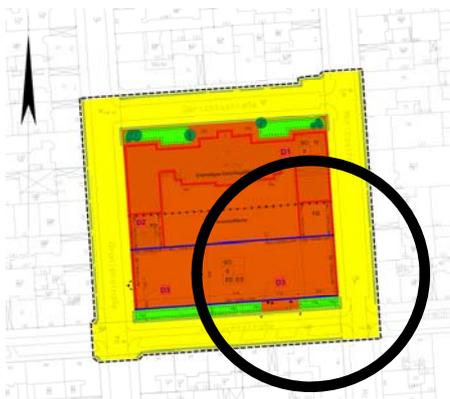
Hierfür wird im Planbereich „Hochschule Moritzstraße“ ein Sondergebiet „Hochschule“ festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung - Bestand“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 2.800 m². Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Mitte und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt und damit an die südlich angrenzende Flächendarstellung angeschlossen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

2.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - Südlich der Gerichtsstraße“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, unmaßstäblich

Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Sondergebiet für Bildung und Forschung festgesetzt.

Es wird die geschlossene Bauweise gefordert.

Folgende Obergrenzen wurden festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,9
Zahl der Vollgeschosse	V

Zur Erhaltung des orthogonalen Stadtgrundrisses wird an der Straßenbegrenzungslinie zur Moritzstraße eine Baulinie festgesetzt.

Zur Albrechtstraße fordert der Bebauungsplan zur Blockrandschließung eine zurückgesetzte Bebauung mit einer davor angeordneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen.

Im Blockinnenbereich sowie unter der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Albrechtstraße ist eine Tiefgarage zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - Südlich der Gerichtsstraße“ verliert im Zuge des Bauleitplanverfahrens seine Rechtswirksamkeit, da die Maßnahme nicht umgesetzt wurde. Dadurch tritt der Bebauungsplan 1984/3 „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“ wieder in Kraft.

2.3.2 Bebauungsplan 1984/3 „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, unmaßstäblich

Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amts- und Landgericht“ festgesetzt.

Es wird die geschlossene Bauweise gefordert.

Folgende Obergrenzen wurden festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,6
Geschossflächenzahl	2,4
Zahl der Vollgeschosse	III - IV

Zur Erhaltung des orthogonalen Stadtgrundrisses wird an der Straßenbegrenzungslinie zur Moritzstraße eine Baulinie festgesetzt.

Zur Albrechtstraße fordert der Bebauungsplan zur Blockrandschließung eine zurückgesetzte Bebauung mit einer davor angeordneten Baumreihe.

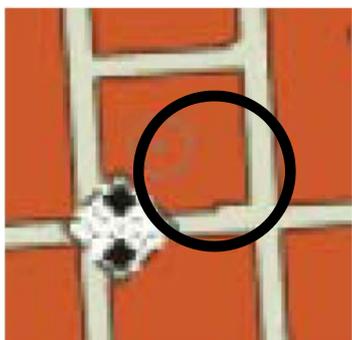
Im Blockinnenbereich ist eine Tiefgarage zulässig.

2.4 Fluchtlinienpläne

Ein Fluchtlinienplan besteht nicht.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden



Auszug aus dem Landschaftsplan - Planung, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan der LH Wiesbaden stellt das Plangebiet als Baufläche ohne besondere Anforderungen dar.

3.2 Klimagutachten

Vom Büro Ökoplana (Klimaökologie, Lufthygiene und Umweltplanung) wurde mit Datum vom 16.12.2015 ein Klimagutachten zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Nachbarschaft aufgezeigt werden.

Aus dem Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor (kursiv):

3.2.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen des eingeleiteten Planungsprozesses ist ein vertiefendes klimaökologisches Gutachten zu erstellen, das sich mit den Auswirkungen der Flächennutzungsänderung und deren Bewertung bzgl. der lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe befasst.

Der Stadtklimaanalyse Wiesbaden (1994) ist zu entnehmen, dass sich das Planungsgebiet in einem bioklimatisch hoch belasteten Teilgebiet von Wiesbaden befindet. Der bodennahe Luftaustausch ist stark eingeschränkt. Damit verbunden ist in den Sommermonaten eine deutlich verzögerte und abgeschwächte nächtliche Abkühlung.

Die Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden empfiehlt in diesem Teilbereich klimaökologisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen in Form von Entsiegelungen und Begrünungen. Bauliche Verdichtungen sollen nur dann ermöglicht werden, wenn klimaökologische Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Eine wesentliche Aufgabe des Fachgebiets Klimaökologie besteht darin, die in einem bestimmten Bereich auftretenden strömungsdynamischen und thermischen Verhältnisse projektbezogen zu analysieren und die aus den vorgesehenen Planungen resultierenden Folgeerscheinungen zu beurteilen.

Zur qualitativen und quantitativen Bewertung der derzeitigen klimaökologischen Situation sowie zur Abschätzung des Einflusses der vorgesehenen Bebauung auf das örtliche klimatische Wirkungsgefüge sind auf Grundlage von vorhandenen Klimadaten (u. a. TARAXACUM 1994, Luftreinhalteplan Rhein-Main 1981/2005, Klimaatlas Hessen, Landschaftsplan 2010) und ergänzender mikroskaliger Modellstudien die klimaökologischen Positiv- und Negativeffekte zu bilanzieren und zu bewerten. Ggf. sind Möglichkeiten zur Optimierung der lokalen Situation aufzuzeigen. Dem Ist - Zustand ist dabei der Plan-Zustand gegenüber zu stellen.

Für die Klimauntersuchung sowie für die Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse in planungsbezogene Bewertungen und Empfehlungen sind folgende Schwerpunkte zu setzen:

- *Vertiefende Analyse und Bewertung der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens (inkl. Ausbreitungsverhalten für Luftschadstoffe) und der thermischen Umgebungsbedingungen (Temperaturverhalten) auf Grundlage vorhandener Messdaten.*
- *Qualitative Bestimmung und Diskussion der klimaökologischen Wechselwirkungen zwischen dem Planungsgebiet und der Umgebungsbebauung sowie der zu erwartenden klimaökologischen Veränderungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld mit Hilfe mikroskaliger Modellrechnungen.*
- *Ggf. Darstellung von Optimierungsmöglichkeiten zur Sicherung bzw. Entwicklung möglichst günstiger strömungsdynamischer und thermischer/bioklimatischer Umgebungsbedingungen.*

Es ist des Weiteren zu beachten, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt hat, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimaökologischen Folgeabschätzung genutzt werden.

3.2.2 Klimaökologische Funktionsabläufe

Von den im Rhein-Main-Gebiet am häufigsten in Verbindung mit Regen auftretenden Windrichtungen sind die Richtungssektoren Südwest, Süd und Nordost bedeutend. Bei NW-Lagen macht sich die Leewirkung des Taunus in reduzierten Niederschlagshöhen bemerkbar.

Insgesamt wird der Raum Wiesbaden laut Umweltatlas Hessen (HLUG 2001) als bioklimatisch belasteter Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch folgende Eigenschaften charakterisiert ist:

- *Hohe Wärmebelastung im Sommer (ca. 36 % der Tage im Sommer erreichen Tageshöchsttemperaturen von über 25°C, ca. 27 % der Tage im Sommer können als „schwül“ bezeichnet werden - Feuchttemperatur \geq 18°C),*
- *allgemein niedrige mittlere Windgeschwindigkeiten mit hoher Anzahl schwachwindiger Wetterlagen,*
- *große Inversionshäufigkeit (an ca. 8 % der Tage im Jahr muss mit extrem austauscharmen Wetterlagen gerechnet werden).*

Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung (Häufung sommerlicher Hitzeperioden) im Zuge des globalen Klimawandels in Deutschland und somit auch im Raum Wiesbaden deutlich zunehmen wird.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat diese Problematik erkannt und weist in ihrem Umweltbericht Nr. 22 (Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt 2011) darauf hin, dass insbesondere stadtklimatisch relevante Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftbahnen vor zusätzlicher Überbauung zu schützen sind.

In Gebieten mit besonderer klimatischer Vorbelastung und Gefährdungsempfindlichkeiten sind weitere Barrierewirkungen und Oberflächenversiegelungen zu vermeiden und (wo möglich) abzubauen.

3.2.3 Zusammenfassende Darstellung der klimaökologischen Funktionsabläufe im Planungsgebiet und in dessen Umfeld

Wie sich aus den Daten vorliegender Klimauntersuchungen der HLUG (Luftreinhalteplan Rhein-Main 1981/2005), TARAXACUM (1994) und ÖKOPLANA (2011) entnehmen lässt, herrschen am Planungsstandort „Südlich der Gerichtsstraße“, „Hochschule Moritzstraße“ und in dessen Umfeld im Allgemeinen Winde aus südwestlichen, nördlichen und östlichen Richtungssektoren vor.

Windgeschwindigkeiten über 2 m/s, die eine intensive Belüftung der dichten Innenstadtbauung ermöglichen, treten vorwiegend bei Südwestwinden auf. Bei wind-schwachen Situationen (< 2 m/s) überwiegen nördliche bis ostsüdöstliche Strömungsrichtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt im Planungsumfeld, abhängig von der Lage, ca. 1,8 - 2,3 m/s. Dabei sind am Tag durch den allgemein intensiveren vertikalen Luftaustausch gegenüber den Nachtstunden höhere Windgeschwindigkeiten zu erwarten.

Messungen im Rhein-Main-Gebiet zeigen zudem, dass mittlere Windgeschwindigkeiten über 3,0 m/s, die eine intensive bodennahe Durchlüftung ermöglichen, vorwiegend in den Wintermonaten bzw. in den Übergangsjahreszeiten auftreten. Im Sommer schwächt sich die Intensität der bodennahen Ventilation deutlich ab, was zusammen mit hohen Lufttemperaturen (Sommertage mit Lufttemperaturen \geq 25°C) vermehrt zu bioklimatischen Belastungen führt. Bebauungsinternen Ventilationsflächen sowie stadtinternen Plätzen und großzügigen Gebäudeabstandsflächen und Straßenzügen kommt dann eine besondere Bedeutung zu. Die bodennahe Ventilation intensiviert die nächtliche Abkühlung, indem sie die über befestigten Flächen lagernde Warmluft ausräumt und am Tag durch kühlere Luft aus höheren Luftschichten ersetzt. Zudem unterbinden Ventilationseffekte auch die verstärkte Akkumulation von Luftschadstoffen.

An Strahlungstagen mit geringer Bewölkung (ca. 25 % der Tage im Jahr) wird das Ventilationsgeschehen zunehmend durch lokal und regional angelegte Luftströmungen bestimmt, die im Planungsgebiet und in dessen Umfeld einen markanten tagesperiodischen Windrichtungswechsel bewirken. Während tagsüber am Planungsstandort vorwiegend südwestliche bis nordwestliche und nordöstliche bis östliche Luftströmungen gemessen werden, überwiegen in den Nachtstunden Winde aus nördlichen Richtungssektoren. Diese sind am Planungsstandort im Wesentlichen auf regional angelegte Effekte (Ausgleichströmung vom kühlen Taunus in die warme Rhein-Main-Ebene/Wiesbadener Bucht) zurückzuführen, die über dem Innenstadtgebiet von Wiesbaden lokale Kaltluftzuflüsse aus den Taunustälern (z. B. Nerotal, Kesselbachtal, Tengelbachtal) überlagern bzw. in ihrer Abflussintensität unterstützen.

Sie forcieren lokal den bodennahen Luftaustausch, tragen in den Nachtstunden im Planungsgebiet jedoch nur noch zu einer deutlich reduzierten Abschwächung der sommerlichen Wärmebelastung bei.

Anhand der Lufttemperaturverteilung im Umfeld des Planungsgebiets werden die Auswirkungen lokaler Faktoren auf das Klima deutlich erkennbar.

Die Wiesbadener Innenstadt neigt aufgrund der dichten Bebauung besonders an Sommertagen ($T_{max} \geq 25^{\circ}\text{C}$) zu intensiver Erwärmung.

Die Isothermenkarte der HLFU (1981) aus den 70er Jahren zeigt, dass sich der Planungsstandort am Südostrand des innerstädtischen Wärmepols befindet und keinen prägnanten Einfluss lokaler Kaltluftströme zeigt.

Gegenüber den Freiräumen am Stadtrand muss am Planungsstandort in sommerlichen Strahlungsnächten mit ca. 6 – 7 °C höheren Lufttemperaturen gerechnet werden. Eine Verbesserung der thermischen Verhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld kann daher nur über geeignete Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen erfolgen.

Der Ausschnitt von der synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden spiegelt die lokalen klimatischen Verhältnisse sehr gut wider. Er verdeutlicht nochmals, dass sich das Planungsgebiet „Südlich der Gerichtsstraße“, „Hochschule Moritzstraße“ in einem intensiv überwärmten Innenstadtgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch befindet. Der hohe Versiegelungsgrad (asphaltierte Straßen- und Stellflächen) ohne flächenhafte Verschattungen durch Bäume führt am Planungsstandort und in dessen Umfeld tagsüber zu intensiver Erwärmung und nachts zu deutlich verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Größere klimaökologische Gunstflächen bestehen in der Adolfsallee. Sie wirken aufgrund der dichten Blockrandbebauung jedoch nicht wesentlich über den Straßenraum hinaus. Eine gewisse Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

Aus den o. a. klimaökologischen Funktionsabläufen resultiert, dass im Planungsgebiet bei Flächennutzungsänderungen zur Verbesserung der thermischen Umgebungsbedingungen möglichst auf eine Verringerung der Bodenversiegelung und auf eine Steigerung des Grünvolumens geachtet werden muss.

Zudem sind bauliche Verdichtungen an die Voraussetzung geknüpft, dass sich hieraus keine zusätzlichen Flächen mit Tendenz zu Wärmestau- und Luftschadstoffakkumulationen ergeben. Eine ausreichende Be- und Entlüftung muss gewährleistet bleiben.

3.2.4 Numerische Modellrechnungen zur kleinräumigen Darstellung der **strömungsdynamischen Verhältnisse** im Planungsgebiet und in dessen Umfeld

Wie erläutert, soll mit der geplanten Bebauung am Standort „Südlich der Gerichtsstraße“, „Hochschule Moritzstraße“ die Chance genutzt werden, insbesondere die bislang recht ungünstige thermische Situation aufzuwerten. Dies erfordert neben einer ausreichenden grünordnerischen Ausgestaltung des Planungsgebiets auch die Möglichkeit eines möglichst intensiven bodennahen Luftaustausches. Die zusätzliche Ausbildung großflächiger Stagnationsbereiche sollte vermieden werden.

Das betrachtete Modellgebiet umfasst in Süd-Nord- und West-Ost-Richtung eine Ausdehnung von 240 bzw. 190 m. Die vertikale Erstreckung im Modell beträgt 60 m.

Detailliert dargestellt wurden die Windfelder (Ist- und Plan-Zustand) für vier charakteristische bzw. relevante Windrichtungen (0°, 90°, 180° und 270°). Bei diesen Windrichtungen übt die geplante Bebauung die prägnanteste Barrierewirkung aus.

Zur Beurteilung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation sind Kenntnisse über das ortsspezifische Strömungsgeschehen notwendig, da neben den thermischen Verhältnissen vor allem die bodennahe Ventilation die Auftretenshäufigkeit u. a. von Schwüle und erhöhten Immissionsbelastungen mitbestimmt.

Die bioklimatische Bewertungsgröße UTCI (Universal Thermal Climate Index) berücksichtigt neben den Strahlungsflüssen und der Lufttemperatur auch die mittlere Windgeschwindigkeit und bildet somit ein realistisches Maß für das Wärmeempfinden des Menschen (das Wärmeempfinden des Menschen wird neben den Strahlungsflüssen und der Lufttemperatur wesentlich von der Windgeschwindigkeit gesteuert).

Reduziert sich bei den angeführten klimatischen Verhältnissen die mittlere Windgeschwindigkeit um 2,0 m/s (von 3,0 auf 1,0 m/s), so empfindet man dies wie eine Steigerung der Lufttemperatur um ca. 1,8°C. Eine Abnahme von 2,0 m/s auf 1,0 m/s führt zu einer Empfindungswirkung wie die Zunahme der Lufttemperatur um 0,8°C.

Luftströmungen entsprechend der berechneten Windrichtungsstatistik Wiesbaden-Mitte

Zur zusammenfassenden Bewertung der strömungsdynamischen Folgeerscheinungen der geplanten Bebauung erfolgt nachfolgend eine Betrachtung der über alle Windrichtungen (30°-Schritte) gemittelten bodennahen Windgeschwindigkeit. Hierbei fand die Windrichtungsstatistik der HLUG Eingang in die Berechnungen. Die Messungen können als repräsentativ für das Planungsgebiet angenommen werden.

Als Eingangsgeschwindigkeit wurde jeweils 2,0 m/s (10 m über Gelände) den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Die Windrose zeigt folgende Windrichtungshäufigkeiten:

0° (Nord):	15,6 %	180° (Süd):	2,0 %
30° (Nordnordost)	3,4 %	210° (Südsüdwest):	4,0 %
60° (Ostnordost):	4,5 %	240° (West südwest):	12,8 %
90° (Ost):	8,7 %	270° (West):	11,4 %
120° (Ostsüdost):	5,8 %	300° (Westnordwest):	9,3 %
150° (Südsüdost):	4,0 %	33° (Nordnordwest):	18,3 %
		Windstille	0,2 %

Die Ergebnisse für den Ist- und Plan-Zustand belegen, dass sich im Planungsumfeld bzgl. der allgemeinen Belüftungsintensität keine gravierenden Negativeffekte ergeben. Allein kleinräumig sind in der Moritzstraße und an der Ecke Albrechtstraße/Moritzstraße leicht Windabschwächungen zu bilanzieren. Dem stehen in anderen Bereichen der Albrechtstraße und Oranienstraße sowie im Innenhofbereich der neuen Hochschule Fresenius Windbeschleunigungen entgegen.

Die geplante Bebauung ist somit derart strukturiert, dass sich keine großflächigen Windstagnationsbereiche einstellen werden. Luftschadstoffakkumulationen oder Wärmestaus treten nicht in verstärktem Maße auf.

Kurzresümee:

Das in der Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgezeigte Leitziel, bei baulichen Nachverdichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten, wird erreicht.

3.2.5 Numerische Modellrechnungen zur kleinräumigen Darstellung der *lufthygienischen Verhältnisse* im Planungsgebiet und in dessen Umfeld

Am Planungsstandort und in dessen Umfeld ist bzgl. der Luftschadstoffkomponente NO₂ (Stickstoffdioxid) aktuell mit recht hohen Werten zu rechnen. Eine gravierende Zusatzbelastung, die zu Grenzwertüberschreitungen führt, ist auszuschließen.

Die Berechnungen verdeutlichen, dass entlang der Oranienstraße im Bereich der bewertungsrelevanten Hausfassaden auf Höhe des Beamten-Wohnhauses und südlich der Albrechtstraße mit einem leichten Anstieg ($\leq 10\%$) der Schadgasbelastung zu rechnen ist. In der Gerichtsstraße zeigen sich hingegen keine nennenswerten Veränderungen.

Entlang der Moritzstraße ist nur auf der Ostseite auf Höhe des Alten Gerichts ein leichter Immissionsanstieg ($\leq 10\%$) festzustellen. Dem steht auf der Westseite (Hochschule) im Bereich des Hofdurchlasses eine ca. 10 %-ige Entlastung entgegen. Auch der Innenhofbereich der Hochschule Fresenius zeigt gegenüber dem Ist-Zustand eine abgeschwächte Immissionsbelastung.

In der Albrechtstraße zwischen Moritzstraße und Oranienstraße zeigt sich entlang der Bestandsbebauung keine auffallende Zusatzbelastung.

Um nachweisen zu können, ob durch die veränderten Luftschadstoffausbreitungsbedingungen nach Realisierung der Planung die Grenzwerte nach 39. BImSchV überschritten werden, wurden für die relevante Luftschadstoffkomponente NO₂ prognostische Ausbreitungsrechnungen durchgeführt.

Die den Berechnungen zu Grunde gelegten Verkehrsdaten für den Bestand und für den Planfall wurden den schalltechnischen Untersuchungen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2015) entnommen.

Maßgeblicher Faktor für die Schadstoffimmissionen im Fahrbahnbereich ist die Schadstoffemission. Die Schadstoffemission ist proportional zum Verkehrsaufkommen und zu der spezifischen Emission je Kraftfahrzeug und zurückgelegter Wegstrecke.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Straßennetzbelastungen werden für den Plan-Zustand für die Streckenabschnitte im Untersuchungsgebiet die Kfz-spezifischen Schadstoffemissionen bestimmt. Grundlage ist dabei das Prognosejahr 2025 (entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen).

Die Immission eines Luftschadstoffes im Nahbereich von Verkehrswegen setzt sich aus der großräumig vorhandenen Vorbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Vorbelastung entsteht durch Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr und weiter entfernt fließendem Verkehr sowie überregionalem Ferntransport von Schadstoffen.

Laut HMUELV (2012) beträgt die regionale und lokale Hintergrundbelastung bei NO₂ ca. 58 %. Geht man von den Luftschadstoffwerten an der Messstation Wiesbaden-Ringkirche (2014, 52,5 µg/m³) aus und ermittelt die Hintergrundbelastung, für das Planungsgebiet, so ergibt sich bei NO₂ ein Wert von ca. 30,5 µg/m³.

Ermittelt man mit Hilfe des Screening-Modells RLuS Vers. 1.4 die NO₂-Belastung für das Prognosejahr 2025 (Reduktionsfaktor 0.80), das den technischen Fortschritt und politische Vorgaben berücksichtigt, so ergibt sich ein Wert von ca. 24,4 µg/m³.

Da die vorliegenden Verkehrszahlen für die Albrechtstraße und Gerichtsstraße eine Unschärfe aufweisen und Schwankungen bei der NO₂-Belastung zukünftig nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen dieser Studie als Hintergrundbelastung ein Wert von 30,5 µg/m³ den Immissionsberechnungen zu Grunde gelegt (= Worst-Case-Szenario).

Die Immissionsberechnungen für das Untersuchungsgebiet zeigen, dass der geltende NO₂-Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ im Plan-Zustand überall sicher eingehalten wird. Auch unter Annahme des Worst-Case-Szenarios werden an den straßenbegleitenden Hauswänden max. Immissionsbelastungen von 34 – 35 µg/m³ (Ecke Moritzstraße/Albrechtstraße) berechnet.

In der Albrechtstraße werden im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten NO₂-Jahresmittelwerte von ca. 33,0 – 33,5 µg/m³ bestimmt. Der Grenzwert wird eingehalten.

Fazit:

Die mit der Planung einhergehende verkehrliche Zusatzbelastung führt zu keiner unzulässigen Immissionsbelastung. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

3.2.6 Numerische Modellrechnungen zur kleinräumigen Darstellung der *thermischen Verhältnisse* im Planungsgebiet und in dessen Umfeld

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt ist bestrebt, angesichts des Klimawandels mit erhöhter sommerlicher Wärmebelastung einer Überbauung von klimaökologischen Ausgleichsräumen nur dann zuzustimmen, wenn klimaoptimierte Planungen umgesetzt werden, die zusätzliche thermische Belastungen in der Bestandsbebauung weitgehend unterbinden.

Aus Sicht der Klimaökologie ist somit bei der baulichen und grünordnerischen Gestaltung der Planungsreale darauf zu achten, dass der von der Neubebauung und von den versiegelten Flächen ausgehende „Wärmeinseleffekt“ sowohl von seiner Intensität als auch von seiner räumlichen Ausdehnung („Wärmeaura“) gegenüber dem Ist-Zustand derart begrenzt wird, dass sich in der bestehenden Bebauung keine gravierenden Zusatzbelastungen ergeben.

Als Bewertungsgrundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren wird nachfolgend für vier ausgewählte Situationen (Windanströmungen aus 0°, 90°, 180° und 270°) die kleinräumige Lufttemperaturverteilung im Planungsgebiet und in

dessen Umfeld simuliert. Hieraus wird die thermische Funktion unterschiedlicher Flächennutzungen ersichtlich.

Zur Simulation eines möglichen Warst-Gase-Szenarios wird ein heißer Sommertag (max. Lufttemperatur $\geq 30^{\circ}\text{C}$) den numerischen Modellrechnungen zu Grunde gelegt.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt für die Tagsituation (14:00 Uhr) und für die Nachtsituation (23:00 Uhr = nächtliche Abkühlungsphase).

Tagsituation (14:00 Uhr)

Bei der Berechnung der Lufttemperaturverteilung am Tag wird eine ortstypische mittlere Windgeschwindigkeit von 2,0 m/s (10 m über Gelände) zu Grunde gelegt.

Die Untersuchungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen am Tag zeigen, dass sich entlang der Moritzstraße und Oranienstraße insgesamt keine gravierenden Veränderungen bzgl. der sommerlichen Lufttemperaturverhältnisse einstellen werden. Kleinräumigen Lufttemperaturerhöhungen stehen Temperaturrückgänge an anderer Stelle entgegen.

Auffallende Lufttemperaturzunahmen sind an der Nordseite der Albrechtstraße zu verzeichnen. Entlang der Neubauten führt die zusätzliche Wärmeabstrahlung der Fassaden bei Winden aus östlichen, südlichen und westlichen zu einer Lufttemperaturerhöhung. Hierbei wird das ortsspezifische Niveau jedoch nicht überschritten. Bei vorherrschenden Winden aus Norden ist hingegen eine Temperaturabnahme zu verzeichnen, da gegenüber dem Ist-Zustand der Warmlufteintrag über die asphaltierten Stellflächen des „Alten Gerichts“ entfällt.

Der neue Innenhofbereich der Hochschule Fresenius zeigt insgesamt verbesserte bioklimatische Bedingungen. Die Aufheizung der Flächen ist vor allem durch die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Grünflächen, Baumpflanzungen) und die zusätzlichen gebäudebedingten Schattenwürfe reduziert.

Die Zielvorstellung von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuschaffung thermisch begünstigter Aufenthaltsbereiche in dicht bebauten Stadtquartieren wird partiell erreicht.

Nachtsituation (23:00 Uhr)

Bei der Berechnung der Lufttemperaturverteilung in der Nacht wird eine ortstypische mittlere Windgeschwindigkeit von 1,5 m/s (10 m über Gelände) vorausgesetzt.

In den Sommermonaten ist eine rasche abendliche Abkühlung bioklimatisch positiv zu bewerten.

Die Untersuchungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen in den Nachtstunden dokumentieren, dass sich in den betrachteten Straßenzügen insgesamt keine gravierenden Veränderungen bzgl. der sommerlichen Lufttemperaturverhältnisse einstellen werden. Kleinräumigen Lufttemperaturerhöhungen stehen Temperaturrückgänge an anderer Stelle entgegen.

Thermisch positiv macht sich die Neugestaltung des Hofbereichs der Hochschule Fresenius bemerkbar. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, kleinere Grünflächen) sind ausreichend, um gegenüber dem Ist-Zustand (versiegelte Stellflächen) in den Nachtstunden ein niedrigeres Temperaturniveau zu erzielen. Auch für die Nachtstunden wird demnach die Zielvorstellung von Sei-

ten der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuschaffung thermisch begünstigter Aufenthaltsbereiche in dicht bebauten Stadtquartieren erreicht.

3.2.7 Planungsempfehlungen und abschließende klimaökologische Bewertung

In der Wiesbadener Innenstadt (Ortsbezirk Mitte) soll im Bereich des ehemaligen Landes- und Amtsgerichtes zwischen Moritzstraße, Albrechtstraße, Oranienstraße und Gerichtsstraße die Bebauung saniert und ergänzt werden. Hierzu soll mit Hilfe von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Der Ausschnitt von der synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden spiegelt die lokalen klimatischen Verhältnisse sehr gut wider. Er verdeutlicht, dass sich das Planungsgebiet in einem intensiv überwärmten Stadtbereich mit eingeschränktem Luftaustausch befindet.

Der hohe Versiegelungsgrad mit großflächig asphaltierten Stellflächen ohne Verschattungen durch Bäume führt am Planungsstandort und in dessen Umfeld tagsüber zu intensiver Erwärmung und nachts zu deutlich verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Größere Grünräume, die auch eine gewisse Fernwirkung haben, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Aus den o. a. klimaökologischen Funktionsabläufen resultiert, dass im Planungsgebiet bei Flächennutzungsänderungen zur Verbesserung der thermischen Umgebungsbedingungen auf eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine Steigerung des Grünvolumens geachtet werden muss. Zudem ist eine Abschwächung der bodennahen Ventilation zu vermeiden.

Derzeit ist das Planungsgebiet zwar großflächig versiegelt, im Süden jedoch recht windoffen. Mit der geplanten baulichen Neuausrichtung des Planungsareals (Schließung des Blockrandes entlang der Albrechtstraße) sind bodennahe Strömungsmodifikationen nicht zu vermeiden.

Wie die durchgeführten vergleichenden Modellrechnungen (Ist- und Plan - Zustand) zur örtlichen Belüftungssituation dokumentieren, ergeben sich im Planungsumfeld keine gravierenden strömungsdynamischen Negativeffekte. Allein kleinräumig sind in der Gesamtbilanz entlang der Moritzstraße und an der Ecke Albrechtstraße / Moritzstraße leichte Windabschwächungen zu bilanzieren. Dem stehen in anderen Bereichen der Albrechtstraße und Oranienstraße sowie im Innenhofbereich der neuen Hochschule Fresenius leichte Windbeschleunigungen entgegen. Die geplante Bebauung ist somit derart strukturiert, dass sich keine großflächigen Windstagnationsbereiche einstellen werden.

Auch Luftschadstoffakkumulationen treten nicht in verstärktem Maße auf. Wie die Analyse der lufthygienischen Verhältnisse belegen, ist im Plan-Zustand auch bei Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszunahme in den Straßenzügen Moritzstraße, Oranienstraße und Albrechtstraße mit keinen Grenzwertüberschreitungen bzgl. der Luftschadstoffkomponenten NO₂, PM10 und PM2.5 zu rechnen. Die Grenzwerte nach 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

Das in der Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgezeigte Leitziel, bei baulichen Nachverdichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten, wird somit erreicht.

Neben der Sicherung einer ausreichenden bodennahen Belüftung ist auch die Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse durch Entsiegelungen und neue Grünflächen eine Forderung bei der baulichen Neuentwicklung des Pla-

nungsareals. Eine weitere Intensivierung des Wärmeinseleffektes im Planungsgebiet und in dessen Umfeld ist zu vermeiden.

Das vorgelegte Planungskonzept sieht zu Sicherung eines günstigen Eigenklimas weitgehend helle Fassadenelemente vor. Dies ist positiv zu bewerten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche führt gegenüber hellen Fassaden zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Im Innenhofbereich der Hochschule Fresenius werden die befestigten Flächen trittsteinartig von mehreren Grünflächen (z. T. mit Gehölzen überstellt) durchsetzt. Im Bereich des potenziellen Parkdecks am Beamten-Wohnhaus und am ehemaligen Gerichtsgebäude sind die Flächen in den Modellrechnungen als vollständig versiegelt angenommen.

Die Untersuchungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen dokumentieren, dass sich in den betrachteten Straßenzügen insgesamt keine gravierenden Veränderungen bzgl. der sommerlichen Lufttemperaturverhältnisse einstellen werden. Kleinräumigen Lufttemperaturerhöhungen stehen Temperaturrückgänge an anderer Stelle entgegen.

Thermisch positiv macht sich die Neugestaltung des Hofbereichs der Hochschule Fresenius bemerkbar. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, kleinere Grünflächen) sind ausreichend, um gegenüber dem Ist-Zustand (versiegelte Stellflächen) ein niedrigeres Temperaturniveau zu erzielen.

Im Innenhofbereich des Studentenwohnheim / Beamtenwohnhaus / Altes Gericht sind zur weiteren thermischen Optimierung der Planung zusätzliche grünordnerische Maßnahmen zu empfehlen, um insbesondere an heißen Sommertagen die bioklimatische Belastung über die Wärmeabstrahlung weiter zu minimieren. Bleibt im Zuge des Planungsprozesses eine Überdachung des Parkdecks als Option erhalten, so sollte dies möglichst intensiv begrünt werden.

Dachbegrünungen weisen folgende klimaökologischen Positiveffekte auf:

- *Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – durch Erhöhung der schadstoffspezifischen Depositionsgeschwindigkeiten partikel- und gasförmiger Spurenstoffe. Durch die geringere Aufheizung der Luft über begrünten Dächern ist die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus bilden die Pflanzen einen Filter, in dem sich Teile des in der Luft enthaltenen Staubs absetzt. Letzteres gilt vor allem für intensiv begrünte Dächer.*
- *Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen.*
- *Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Wasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag, bei Intensivbegrünung sogar bis 85 %.*

Wird auf die Anlage eines großflächigen Parkdecks verzichtet, sind die erforderlichen oberirdischen Parkierungsflächen möglichst mit Rasengittersteinen oder Paddockplatten zu befestigen, da gegenüber einer Asphaltdeckung die Aufheizung an heißen Sommertagen deutlich geringer ist.

Die für Parkplatzzufahrten nicht erforderlichen Freiflächen sind möglichst großflächig zu begrünen. Hierbei sollten auch weitere Baumpflanzungen in Form kleinerer Gruppen (siehe Innenhofbereich Hochschule Fresenius) vorgesehen werden. Eine

dichte flächendeckende Baumüberstellung ist nicht zu empfehlen, da damit der bodennahe Luftaustausch zu sehr beeinträchtigt wird.

Die Bäume sollten laubabwerfend sein, da im Winter eine Erwärmung des Innenhofs durch Sonneneinstrahlung energetisch sinnvoll ist.

Fußwege sollten mit Schotterrasen oder möglichst hellen Pflasterbelägen ausgeführt werden.

Fazit:

Das vorgelegte Baukonzept lässt keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planungen entgegenstehen. Vielmehr lässt sich insbesondere im Innenhofbereich des Planungsareals über grünordnerische Maßnahmen ein neuer klimaökologischer Gunstraum entwickeln.

3.3 Heilquellenschutzgebiet/Baugrunduntersuchung

3.3.1 Heilquellenschutzgebiet

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt das Plangebiet in der Zone B 1 des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. In der Zone B 1 wird der direkte Bereich süd- und südöstlich der Taunussüdrandverwerfung zusammengefasst. Hierbei soll der tiefe Untergrund mit seinen hydraulischen Eigenschaften geschützt werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass keine Bohrung in den paläozoischen Sockel abgeteuft wird und dass keine anhaltende Absenkung des überlagernden Grundwasserstockwerks erfolgt, die zu dauerhaften Veränderungen in der Hydraulik der Heilquellen führen könnte.

In der Zone B 1 ist Folgendes in der Regel nicht oder nur mit besonderen Schutzmaßnahmen tragbar:

- Bohrungen über 50 m unter Gelände (Hinweis für Bohrungen bis 50 m unter Gelände: lokal kann artesisch gespanntes Grundwasser mit deutlich erhöhten Drücken und Schüttungen angetroffen werden; temporäre Wasserhaltungen sind hierbei gesondert zu betrachten),
- Bergbau,
- Zutage leiten oder Zutage fördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 50 m unter Gelände,
- Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund,
- Sprengungen im Untergrund,
- Heizungs- und Kühlungsanlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur nutzen (Wärmepumpen) und die Temperaturverhältnisse in 50 m unter Gel. messbar (+/- 1 °C) verändern,
- Veränderungen des überlagernden Grundwasserstockwerks.

Von Bedeutung ist hierbei der letzte Punkt. Weiter muss das in der Zwischenzeit bekannte Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser beachtet werden (Reisingeranlagen, Finanzministerium).

Die aufgeführten Planungen mit einem Untergeschoss (OK Bodenplatte bei ca. 115 m NN) erscheinen aus hydrogeologischer Sicht machbar. Da neben der hydrogeologischen Einschätzung auch noch andere Einschränkungen zu berücksichtigen sind, können Ergänzungen der derzeitigen Anforderungen notwendig werden. Diese sind in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren festzulegen.

3.3.2 Baugrunduntersuchung

Für das Bauleitplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“ wurde eine umfangreiche Baugrunduntersuchung durchgeführt. In der damaligen Planung war eine dreigeschossige Tiefgarage vorgesehen, die zur Verbesserung der Tragfähigkeit auf Pfählen gegründet werden sollte.

Die Gutachter (GeolIngenieure Fürchtenicht + Lehmann GmbH) kamen in ihren Expertisen vom 25.06.2008 bis 19.08.2008 zu dem Ergebnis, dass die Planung unter Beachtung entsprechender Vorkehrungen genehmigungsfähig ist.

Die Anforderungen an die Planung wurden in den Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“ aufgenommen, gelten weiterhin und sind auch auf diesen Bauleitplan zu übertragen.

Folgende Anforderungen sind zu beachten:

- Die Baugrubensohle für die unterste Tiefgaragenebene darf die Höhenlage von 107,0 m ü. NN nicht unterschreiten.
- Der wasserdichte Grubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen dürfen bis maximal 95,0 m ü. NN geführt werden.
- Näheres ist im wasserrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Die Untersuchung des Bodens hat folgendes ergeben:

- Der Oberboden (hier: anthropogene Auffüllung, ca. bis 1,5 m unter GOK) weist nur sehr geringe Schadstoffgehalte auf.
- Beim gewachsenen Boden ab einer Tiefe von 1,5 m unter GOK bis ca. 20 m unter GOK wurden signifikant erhöhte Gehalte an Arsen festgestellt. Diese können als geogen eingestuft werden; Arsenbelastungen natürlichen Ursprungs sind im Wiesbadener Innenbereich weit verbreitet und besonders aus dem sogenannten „Arsenbelastungsgebiet“, welches sich nördlich des Entwicklungsbereiches anschließt, bekannt.
- Grundwasser wurde in Tiefen von 6,0 bis 8,0 m unter GOK vorgefunden. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt bei 115,50 m ü. NN.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten kommt es daher zu besonderen Anforderungen an den Umgang mit bzw. die Entsorgung von Erdaushub.

Die Anforderungen an den Umgang mit bzw. die Entsorgung von Erdaushub wurden in den Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“ aufgenommen, gelten weiterhin und sind auch auf diesen Bauleitplan zu übertragen.

Folgende Anforderungen sind zu beachten:

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Insbesondere sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen in Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden als zuständige Abfallbehörde.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 21.04.2015 bestätigt, dass keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vorliegen. Es besteht kein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen.

Mit Schreiben vom 21.04.2015 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und dass das Gelände vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen ist.

Des Weiteren wird empfohlen, sofern erforderlich, die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchführen zu lassen und die Räumungsarbeiten zu dokumentieren.

3.4 Schalltechnische Untersuchung

Von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH wurde mit Datum vom 02.12.2015 eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: 15-2620/NH) erarbeitet, in der die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms sowie der Geräusche durch die geplante Tiefgaragenzufahrt auf das Plangebiet und die Nachbarschaft aufgezeigt werden.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass am nächstgelegenen benachbarten Wohnhaus durch die geplante Tiefgaragenzufahrt die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Eine Lärmvorbelastung durch sonstige bestehende Betriebe und Anlagen i. S. der TA Lärm /1/ ist nicht zu berücksichtigen. Damit ergibt sich auch keine Einschränkung bestehender und geplanter Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben.

Um darüber hinaus vermeidbaren Lärm reduzieren zu können, sollten Bodengitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt beim Überfahren geeignet befestigt oder elastisch gelagert werden. Hierdurch können kurzzeitig störende Klappergeräusche verringert werden.

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß DIN 4109 /6/, Änderung A 1 vom Januar 2001, in Wohn- und Schlafräumen des geplanten Gebäudes einen Wert des kennzeichnenden Schalldruckpegels von 30 dB(A) nicht überschreiten.

3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro für angewandte Landschaftsökologie Berthold Hilgendorf wurde mit Datum vom 28.01.2016 ein Kurzgutachten zum Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erstellt.

Dieses Gutachten erfolgte zum Abbruchartrag für das Verwaltungsgebäude entlang der Moritzstraße.

Das Gutachten wird im Folgenden wiedergegeben (kursiv):

3.5.1 Anlass und Vorgehensweise

Für den Abbruch des ehemaligen Verwaltungsgebäudes beim "Alten Gericht" wurde ein Abbruchartrag eingereicht. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurde vom Umweltamt das Fehlen einer Artenschutzuntersuchung angemahnt. Die Durchführung einer solchen Untersuchung war im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens "Hochschule Moritzstraße" vorgesehen, wobei der Untersuchungszeitraum mit Januar bis August vorgegeben war. Weil die Abbrucharbeiten

bereits im Frühjahr beginnen sollen, wurde am 11.12.2015 ein Gesprächstermin beim Umweltamt anberaumt, bei dem die weitere Vorgehensweise abgestimmt wurde.

Da eine Besiedlung des Gebäudes durch Mauersegler und/oder Fledermäuse mit letzter Sicherheit nur im Sommerhalbjahr festgestellt werden kann, wurde die worst-case-Annahme vereinbart. Demnach ist davon auszugehen, dass es Lebensstätten beider Arten bzw. Artengruppen im oder am Gebäude gibt, für die sowohl temporärer als auch dauerhafter Ausgleich zu erbringen ist. Dies soll einerseits durch die kurzfristige Anbringung von Nisthilfen an benachbarten Gebäuden und andererseits durch die Integration von geeigneten Quartieren beim Gebäude-Neubau erfolgen. Einzelheiten hierzu sind gutachterlich zu ermitteln und mit dem Umweltamt sowie dem Bauherrn abzustimmen. Hierfür war eine winterliche Begehung mit Spurensuche und Einschätzung des Lebensstättenpotenzials durchzuführen, bei der auch abzuklären war, ob es Hinweise auf überwinterte Fledermäuse gibt, die von den Abbrucharbeiten unmittelbar betroffen sein könnten.

Diese Begehung wurde am 18.01.2016 durchgeführt. Im ersten Teil der Begehung wurde das Gebäude zusammen mit den Architekten T. Braun von Graf und Graf Architekten sowie W. Kuschnierz von Teambau Ingenieure UG in Augenschein genommen. Dabei wurden insbesondere solche konstruktiven Details besprochen und besichtigt, wo Verdachtshinweise auf größere Spalten, Nischen, Öffnungen oder Hohlräume bestehen, die als Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse in Frage kommen. Hierzu lagen auch Baupläne vor. Im zweiten Teil der Begehung wurden dann alle zugänglichen Bereiche, die potenziell als Lebensstätten in Frage kommen, intensiv nach Hinweisen auf eine Lebensstättennutzung abgesucht (Kotspuren, Fraßreste, Fassadenverunreinigungen usw.). In diesem Zusammenhang wurden auch Gebäudeteile begangen, die selbst nicht als Lebensstätte in Frage kommen, von denen aus aber ein möglichst guter Einblick in Spalten oder Nischen möglich war. Darüber hinaus wurde der Gesamtkomplex des alten Gerichtsgebäudes nach geeigneten Anbringungsmöglichkeiten für die vorgesehenen Ersatzquartiere in Augenschein genommen.

3.5.2 Ergebnisse

Es wurden keine konkreten Hinweise auf eine Lebensstättennutzung durch artenschutzrelevante Vögel und/oder Fledermäuse gefunden.

Auch das Lebensstättenpotenzial ist in Anbetracht der Gebäudegröße begrenzt, aber in einigen Bereichen vorhanden.

Im Hinblick auf mögliche Mauersegler-Quartiere lagen die Verdachtsflächen im Bereich der Dachtraufe und der Blechverkleidungen einer im oberen Geschoss auf zwei Seiten umlaufenden Balkonbrüstung. Sowohl aufgrund der Baupläne als auch durch die konkrete Inaugenscheinnahme dieser Strukturen ergab sich jedoch, dass es dort zwar umlaufende Spalten gibt, die aber zumindest an keiner sichtbaren Stelle tiefer reichen oder einen dahinter liegenden Hohlraum erschließen. Sie sind jeweils nur wenige cm tief. Im Bereich der Dachtraufe folgt dann eine Betonplatte, und auch die Schieferdeckung des Daches ist so angebracht, dass sie der Holz-Unterkonstruktion plan und ohne Möglichkeiten der Hohlraumbildung aufliegt. Für Mauersegler sind Strukturen solch geringer Tiefe als Lebensstätte weitestgehend ungeeignet, sofern es an einer nicht einsehbaren Stelle nicht doch noch einen tieferen Spalt oder einen dahinter liegenden Hohlraum gibt. Als Fledermausquartier sind die vorhandenen Spalten ebenfalls nicht besonders gut geeignet, aber eine solche Nutzung ist auch nicht auszuschließen.

Die Dichtheit der Dachkonstruktion bestätigte sich auch bei der Kontrolle des Dachbodens. Es wurden keine Undichtigkeiten gefunden, durch die auch nur Licht

eindringen würde. Dennoch ist der Dachboden für Vögel und/oder Fledermäuse potenziell zugänglich. Dies kann einerseits über im Dachbereich angebrachte Lüftungsrohre erfolgen, die zum Teil auf den Dachboden und zum Teil in den unterhalb gelegenen ehemaligen Kantinen- und Küchenbereich sowie in andere Gebäudeteile führen. Eine weitere Möglichkeit besteht dort, wo das Verwaltungsgebäude an das alte Gerichtsgebäude angebaut ist. Dort gibt es Undichtigkeiten, die insbesondere in den Speicherbereich des angrenzenden alten Gerichtsgebäudes führen. Zumindest theoretisch wäre für Vögel oder Fledermäuse von dort aus auch das Verwaltungsgebäude erreichbar.

Die in den Dachbodenbereichen durchgeführte Spurensuche hat jedoch keine konkreten Hinweise auf aktuell oder früher genutzte Lebensstätten von Fledermäusen oder artenschutzrechtlich relevanten Vögeln ergeben. Allerdings wurde ein Bereich gefunden, wo sich größere Mengen Taubenkot angesammelt hatten. Dies war im Maschinenraum des Fahrstuhls der Fall, der einen Teil des Speichers einnimmt. Die Kotspuren fanden sich dabei unmittelbar unterhalb eines nach oben aus dem Dach herausführenden Lüftungsrohres. Offenbar sind die Tauben von dort eingeflogen und/oder haben sich nur im Rohrbereich aufgehalten. Die Kotspuren beschränken sich jedenfalls auf das nähere Umfeld des nach unten offenen Rohres. Die Stadttauben sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Spuren anderer Vögel und/oder Fledermäuse wurden auch in diesem Bereich trotz intensiver Nachsuche nicht gefunden.

Im Bereich der Außenfassade gibt es über die bereits erwähnten Spalten an Dachrinnen und Balkonbrüstung keine größeren Strukturen, die für Nestbauten und/oder als Fledermausquartiere in Betracht kommen. Insbesondere gibt es keine Rolllädenkästen, wie sie von Fledermäusen häufig als Quartier genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der Sichtkontrolle und Spurensuche von außen wurden im Dachbereich und punktuell an der Fassade dennoch einige Strukturen festgestellt, die einen Einflug ins Gebäude potenziell ermöglichen oder für sich genommen als Lebensstätte geeignet sind. Dies sind im Wesentlichen aus dem Dach reichende Lüftungsrohre, von denen zumindest eines von den bereits angesprochenen Tauben ja auch angefliegen und durchfliegen wurde oder wird.

Zusammenfassend wurden keine konkreten Spuren einer Lebensstättennutzung durch artenschutzrelevante Vögel oder Fledermäuse gefunden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Jahreszeit für eine solche Untersuchung denkbar ungeeignet ist. Es besteht ein Lebensstättenpotenzial, das zwar als überschaubar einzuschätzen ist. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des mittlerweile jahrelangen Leerstands und der damit verbundenen Störungsarmut ist aber nicht auszuschließen, dass auch in suboptimal erscheinenden Strukturen eine Lebensstättennutzung erfolgt.

3.5.3 Folgerungen, Maßnahmenvorschläge

3.5.3.1 Vorschläge zum Lebensstätten-Ausgleich

Beim eingangs erwähnten Abstimmungstermin mit dem Umweltamt wurde eine worst-case-Annahme vereinbart, die von einer Lebensstättennutzung des Gebäudes durch Mauersegler und Fledermäuse ausgeht. Die Ergebnisse der winterlichen Untersuchungen haben eine solche Annahme nicht widerlegt, wobei das Lebensstättenpotenzial aber als eher begrenzt einzuschätzen ist. Vor diesem Hintergrund werden die Vorschläge für Anforderungen an die kurz- und langfristige Schaffung von Lebensstätten-Ausgleiche folgendermaßen konkretisiert:

Als kurzfristiger Ausgleich für die beim geplanten Abriss eventuell entfallenden Mauersegler und / oder Fledermaus-Lebensstätten sollten im näheren Umfeld des

zum Abriss vorgesehenen Verwaltungsgebäudes 5 Fledermaus-Fassadenquartiere und 3 Mauersegler-Kästen mit je 3 Brutkammern angebracht werden.

Folgende Ausführungen und Stückzahlen des einschlägigen Fachhandels werden hierfür vorgeschlagen:

- *5 x Fledermaus-Fassadenquartier (z. B. Fa. Schwegler 1 FQ oder gleichwertig).*
- *3 x Mauerseglerkasten (z. B. Fa. Schwegler Typ Nr. 17A (3-fach) oder gleichwertig).*

Die Aufhängung sollte im Bereich des Gebäudekomplexes des alten Gerichts erfolgen, wobei ggf. eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich ist. Bei der Suche nach Anbringungsmöglichkeiten wurden insbesondere die hoch über das Dach ragenden Schornsteine als geeignet ausgewählt. Dort dürften auch die geringsten Konflikte mit dem Denkmalschutz auftreten. Dies sollte zunächst abgeklärt werden, bevor ggf. zusammen mit Vertretern des Denkmalschutzes nach anderen Alternativen gesucht wird.

Für den langfristigen Ausgleich ist die Integration von Einbauquartieren in das neue Bauwerk vorgesehen. Als Mindestanforderung ist von der o. g. Zahl von Quartieren auszugehen, wobei die Art der Integration und die konkrete Lage bis zur Einreichung des Bauantrags noch abzustimmen sind.

3.5.1.2 Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während des Abrisses

Die Terminierung der Abbruchmaßnahmen war ursprünglich so vorgesehen, dass Gebäudeteile mit potenziellen Lebensstätten vor Beginn der Aktivitätsphase von Vögeln oder Fledermäusen bereits abgebrochen sind. Nach Auskunft der beteiligten Planer ergeben sich u. a. wegen des erforderlichen Ausbaus einer Trafostation Probleme im zeitlichen Ablauf, sodass mit dem Abbruch des besonders kritischen Dachbereichs nicht vorlaufend begonnen werden kann und sich dieser unter Umständen bis in die Aktivitätsphase der Arten hinein verzögert.

Aus Artenschutzsicht ist dafür Sorge zu tragen, dass Vögel und/oder Fledermäuse bis dahin keine Quartiere im abzubrechenden Gebäude bezogen haben. Dies bedeutet letztlich, dass potenzielle Lebensstätten unbrauchbar gemacht bzw. die Zugänge zu denselben verschlossen werden. Dies kann durch Verschließen mit Bauschaum, Verhüllen mit Folie, Abdecken mit Blechen oder Brettern oder anderen sich jeweils anbietenden Maßnahmen erfolgen. Die bei der Untersuchung ermittelten Bereiche, die für eine Lebensstättennutzung potenziell geeignet sind, werden untenstehend benannt. Sollten bei der näheren Inaugenscheinnahme mittels Hubsteiger oder Gerüst weitere Nischen oder Hohlräume ermittelt werden, sind diese selbstverständlich ebenso zu verschließen.

Im Fall der Lüftungsrohre sollten die hinter den Auslassöffnungen gelegenen Hohlräume vor dem Verschließen darauf kontrolliert werden, ob sich dort überwinterte Fledermäuse aufhalten. Die Wahrscheinlichkeit hierfür ist zwar gering, aber auszuschließen ist dies auch nicht. Die Arbeiten sollten möglichst im Februar durchgeführt werden; spätestens aber bis Mitte März.

Wenn diese Arbeiten durchgeführt werden, bestehen keine gutachterlichen Bedenken, den Abriss der potenziell als Lebensstätte geeigneten Gebäudeteile auch in der Aktivitätsphase von Vögeln und/oder Fledermäusen durchzuführen.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete

Das Sondergebiet „Hochschule“ dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Hochschuleinrichtungen mit Verwaltung, Kantine, Bürgersaal, Einzelhandel, Gastronomie und Tiefgarage.

Begründung:

Im Plangebiet soll eine Hochschule mit den dafür notwendigen zugeordneten Funktionsräumen sowie eine Tiefgarage angeordnet werden.

Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amts- und Landgericht“ festgesetzte Bereich wird aufgegeben, da diese Nutzung auf dem Areal entbehrlich geworden ist.

Stattdessen wird dort eine Nutzung angesiedelt, die wesentlich zur Belebung des Stadtteils beiträgt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von bisher 0,6 wird auf 0,64 erhöht. Diese Obergrenze darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Begründung:

Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ wurden intensiv aufeinander abgestimmt, damit die durch das Raumprogramm erforderlichen Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden können. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Lage im Gesamtensemble VIII - südliche Süderweiterung hohe Anforderungen an die Stadtgestalt (u. a. Gebäudehöhen, geschlossene Bauweise, Berücksichtigung der orthogonalen Blockstruktur durch Baulinien, Schließung der Blockecken bei geringer Blocktiefe, Erhalt und Integrierung der zwei Kulturdenkmäler in die Gesamtkonzeption).

Diese erhöhten Anforderungen an die Stadtgestalt machen ein Anheben der Grundflächenzahl erforderlich. Die Überschreitung ist jedoch mit weniger als 2,5 % gering. Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung werden durch die Überschreitung nicht ausgelöst.

In der Gesamtbilanz beider Bebauungspläne liegt die Grundflächenzahl bei ca. 0,616 (Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“: 0,612 und Bebauungsplan „Hochschule Moritzstraße“: 0,631).

Innerhalb des Gesamtquartiers der südlichen Stadterweiterung besteht aufgrund der bestehenden Bebauung mit fehlenden Tiefgaragenplätzen für Kraftfahrzeuge ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Damit dieser Bedarf durch die Neubauplanung nicht steigt, wird auf der gesamten Grundstücksfläche die Anordnung einer Tiefgarage zugelassen, wodurch sich die Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht.

In der Gesamtbilanz beider Bebauungspläne wird eine Grundflächenzahl zzgl. der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche von 0,92 erreicht.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Stadtgestalt werden diese Überschreitungen für notwendig erachtet.

2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Begründung:

Die Dichte wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen ausreichend bestimmt.

2.3 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe für die Vollgeschosse wird mit 136,00 m ü. NN festgesetzt. Mit dieser Höhe wird der Erhalt einer einheitlichen Traufhöhe in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung gewahrt und sichergestellt, dass die Traufhöhe des denkmalgeschützten Kulturdenkmals „ehemaliges Gerichtsgebäude“ mit 136,10 m ü. NN nicht überschritten wird.

Das oberhalb des obersten Vollgeschosses vorgesehene Staffelgeschoss ist so weit hinter das darunterliegende Geschoss zurückzusetzen, dass es aus Sicht des Fußgängers nicht wesentlich in Erscheinung tritt.

Gleiches gilt für notwendige Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technikräume oberhalb des Staffelgeschosses, die sofern sie errichtet werden, nicht höher als 3,0 m ausgebildet werden dürfen und mindestens 2,0 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen sind.

2.4 Gründungstiefe

Mit der Festsetzung, dass die Baugrubensohle für die unterste Tiefgaragenebene die Höhenlage von 107,0 m ü. NN nicht unterschreiten darf und dass der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen nur bis maximal 95,0 m ü. NN geführt werden dürfen, wird der Schutz der Heilquellen sichergestellt.

2.5 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf vier, wird die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von drei bis vier übernommen.

3 Bauweise

3.1 Geschlossene Bauweise

Zum Erhalt des Stadtgrundrisses in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung wird die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise beibehalten.

3.2 Baulinien

Zur Moritz- und zur Albrechtstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um sicherstellen zu können, dass die stadtgestalterische Qualität der Blockstruktur des Stadtgrundrisses beibehalten werden kann.

Die Baulinie an der Moritzstraße übernimmt die Flucht des denkmalgeschützten alten Gerichtsgebäudes. An der Albrechtstraße orientiert sich die Lage der Baulinie an der Flucht des östlich anschließenden Baublocks.

Mit der Festsetzung der Baulinie sollen keine verkürzten Abstandsflächen ermöglicht werden, da dies Einschränkungen der Belichtung / Besonnung der gegenüberliegenden Wohnungen auslösen könnten.

Die Abstandsflächen (bis Straßenmitte) können zur Moritzstraße überall eingehalten werden. Zur Albrechtsstraße beträgt die Überschreitung der notwendigen Abstandsflächentiefe am ungünstigsten Punkt (Einmündung Albrechtstraße und die Moritzstraße) nur ca. 12 cm. Richtung Oranienstraße steigt das Gelände an, so dass die notwendigen Abstandsflächen schon nach ca. 10 Metern eingehalten werden können.

Das Staffelgeschoss ist so weit hinter die darunterliegende Fassade zurückzusetzen, dass keine Überschreitungen der Abstandsflächen ausgelöst werden.

4 Flächen für Nebenanlagen

4.1 Tiefgaragenzufahrt

Um sicherzustellen, dass die auf 89 Pkw ausgelegte Tiefgarage nicht von der stark vom Individual- und Fußgängerverkehr frequentierten Moritzstraße angefahren werden kann, wird nur an der Albrechtstraße eine Zu- und Abfahrt zugelassen.

5 Versorgungsflächen

5.1 E-Station 374

Im abzubrechenden Verwaltungsgebäude an der Moritzstraße befindet sich die E-Station 374. Diese muss vor dem Abriss demontiert werden. Dazu ist nach Auskunft der ESWE Netz GmbH - Planung eine Ersatzstation entbehrlich.

Notwendig wird jedoch ein Kabelverteiler im öffentlichen Gehweg der Albrechtsstraße. Die Ampelsteuerung Moritzstraße/Albrechtstraße wird auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt.

Für die Telekommunikation ist ein neuer Verteilerkasten in der Nähe der derzeitigen Station aufzustellen.

Die Anforderungen an die Umbaumaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Versorgung des Neubaus kann aus dem vorhandenen Mittel- oder Niederspannungsnetz erfolgen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Dachbereich (integriert in die Fassade und/oder an den Außenwänden etwaiger Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und Technischeinhausungen über Dach) Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse einzubauen bzw. anzubringen.

Des Weiteren sind die Fassaden zu gliedern, um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen. Durchgängige, spiegelnde Fassaden sind deshalb nicht zulässig.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien

7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt beim Überfahren geeignet befestigt oder elastisch gelagert werden sollten, um vermeidbaren Lärm reduzieren zu können. Hierdurch können kurzzeitig störende Klappergeräusche verringert werden.

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß DIN 4109 /6/, Änderung A 1 vom Januar 2001, in Wohn- und Schlafräumen des geplanten Gebäudes einen Wert des kennzeichnenden Schalldruckpegels von 30 dB(A) nicht überschreiten.

Die Empfehlung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Einsatz erneuerbarer Energien

Die benötigte Wärmeenergie soll von der ESWE bezogen werden.

Die ESWE hat entschieden ihr Fernwärmenetz bis zum Plangebiet zu verlängern. Die Baumaßnahme soll bis zum 01.01.2018 abgeschlossen sein. Damit können alle baulichen Anlagen im Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden.

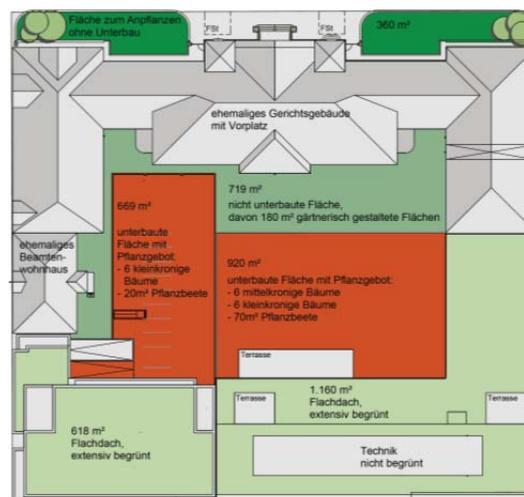
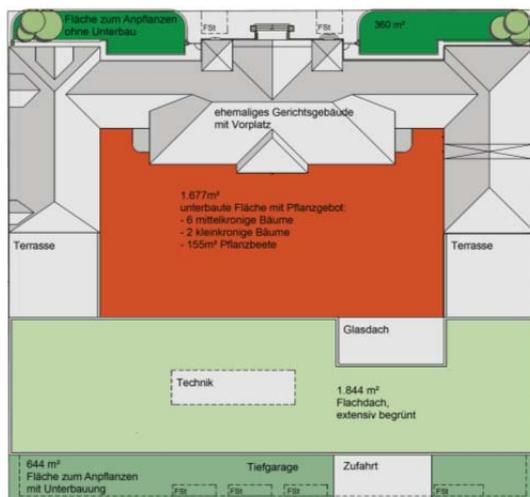
Darüber hinaus sind nach den Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) bei allen Neubaumaßnahmen die Anforderungen an den Wärmeschutz zu erfüllen, um die benötigte Wärmeenergie minimieren zu können.

8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Pflanzgebote

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird gefordert, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, dass im Innenhof Pflanzbeete anzulegen sind und mindestens sechs mittelkronige und sechs kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sind sowie ungegliederte, geschlossene Fassadenteile mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen sind.

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - südlich der Gerichtsstraße“ ändern sich die Pflanzgebote wie folgt:



Bebauungsplan
„Revitalisierung des Stadtviertels
- südlich der Gerichtsstraße“

Bebauungspläne
„Hochschule Moritzstraße“ und
„Südlich der Gerichtsstraße“

Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - südlich der Gerichtsstraße“

Versiegelte/befestigte Flächen	ca. 3.422 m ²
Extensiv begrünte Dachflächen	ca. 1.844 m ²
Flächen zum Anpflanzen (ohne Unterbauung)	ca. 360 m ²
Flächen zum Anpflanzen (mit Unterbauung und Fahrradstellplätze)	ca. 644 m ²
Unterbaute Fläche (Innenhof)	ca. 1.677 m ²
davon Pflanzbeete	155 m ²
6 mittelkronige Bäume	
2 kleinkronige Bäume	
Gesamtfläche	7.947 m²

Bebauungspläne „Hochschule Moritzstraße“ und „Südlich der Gerichtsstraße“

Versiegelte/befestigte Flächen	ca. 3.501 m ²
Extensiv begrünte Dachflächen	ca. 1.778 m ²
Flächen zum Anpflanzen (ohne Unterbauung)	ca. 360 m ²
Unterbaute Fläche (Innenhof)	ca. 1.589 m ²
davon Pflanzbeete	95 m ²
Nicht unterbaute Fläche (Innenhof)	ca. 539 m ²
Pflanzbeete in Bereich der nicht unterbauten Fläche (Innenhof)	180 m ²
6 mittelkronige Bäume	
4 kleinkronige Bäume	
Gesamtfläche	7.947 m²

Aus der Gegenüberstellung geht hervor, dass sich die versiegelte Fläche um ca. 79 m² erhöht und die extensiv begrünte Dachfläche um ca. 66 m² verringert.

Demgegenüber verkleinert sich die unterbaute Fläche im Innenhof um ca. 88 m², wodurch eine nicht unterbaute Fläche von ca. 719 m² ermöglicht wird. Diese Fläche ist größer als die bisher entlang der Albrechtsstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Unterbauung (644 m²).

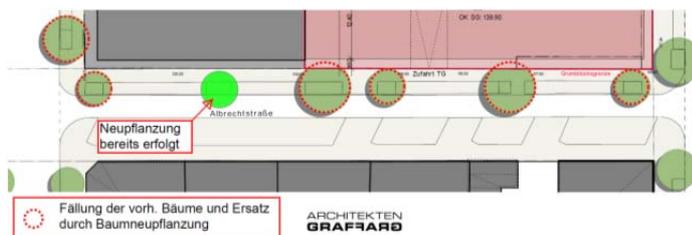
Gegenüber den bisherigen Pflanzgeboten erhöht sich die Anzahl der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume um zehn Stück und die Pflanzbeetfläche um 120 m².

Die Anzahl der mittelkronigen Bäume bleibt mit sechs Stück gleich.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass sich zur bisherigen Planung keine negativen Auswirkungen ergeben. Die Vergrößerung der Pflanzfläche und der größeren Anzahl der Bäume gleicht die Verkleinerung der extensiven Dachfläche aus.

8.2 Bäume an der Albrechtstraße

Durch die an die Albrechtstraße heranrückende Bebauung werden sechs zwischen den Stellplätzen stehende Bäume in ihrer Vitalität bzw. Wuchseigenschaft und Statik (einseitiger Rückschnitt erforderlich) wesentlich beeinträchtigt. Aus diesem Grund hat das Umweltamt einer Fällung der Bäume i. V. m. Ersatzpflanzungen zugestimmt.



Die Fällanträge für die Bäume sind zusammen mit dem Bauantrag beim Umweltamt einzureichen. Die Anforderungen an die Neuanpflanzungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Damit sich die Neubebauung von der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung absetzt, sind die Dächer als Flachdach oder als flachgeneigtes Dach auszubilden.

2 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

2.1 Stellplätze

Abweichend von den Anforderungen der Stellplatzsatzung sind für die geplanten Nutzungen im Plangebiet nur 89 Stellplätze erforderlich.

Begründung:

Die Hochschule Fresenius hat deutschlandweit insgesamt dreizehn Standorte in sieben Städten. Neben dem Stammsitz in Idstein gehören hierzu die Metropolstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München.

Mit Ausnahme von Idstein können den Studierenden an allen anderen Standorten keine hochschuleigenen Parkplätze angeboten werden:

Standort	Anzahl Parkplätze	Anzahl Studierende
Frankfurt 1, 2 & 3	0	670
Köln	0	2.296
Düsseldorf 1 & 2	0	837
Hamburg 1 & 2	0	2.193

München 1 & 2	0	1.968
Berlin	0	332

Die Nachfrage nach hochschuleigenen Parkplätzen in den Reihen der Studierenden ist an diesen Standorten gering bzw. nicht zu bemerken. Aus unserer Sicht ist dies unter anderem auf eine gute ÖPNV-Anbindung und der Attraktivität des Umzugs/Lebens in der Großstadt begründet.

Einzig an den beiden Idsteiner Standorten verfügt die Hochschule Fresenius über hochschuleigene Parkplätze, die einem Teil der Studierenden zur Verfügung gestellt werden können. Das Verhältnis von Studierendenzahl zu vorhandenen Parkplätzen zeigt, dass 10 % der Studierenden die Möglichkeit zur Parkplatznutzung erhalten. Die Parkplatzvergabe erfolgt semesterweise durch ein Bewerbungs- und Losverfahren, weil die Nachfrage höher als die vorhandene Anzahl ist.

Standort	Anzahl Parkplätze	Anzahl Studierende
Idstein 1	100	1.183
Idstein 2	70	773

Die starke Nachfrage nach Parkplätzen am Idsteiner Campus liegt letztlich darin begründet, dass ein Großteil der Studierenden in umliegenden Gemeinden mit schwacher ÖPNV-Infrastruktur lebt. Dies in Kombination mit der mäßigen ÖPNV-Infrastruktur in Idstein veranlasst die Studierenden zu pendeln. Die Alternative, den Heimatwohntort für die Dauer des Studiums für eine Bleibe in Idstein aufzugeben, scheitert -aus studentischer Sicht- an der mangelnden Attraktivität, in Idstein zu wohnen.

Lage der Standorte

Die Standorte der Hochschule Fresenius befinden sich grundsätzlich in gut strukturierten, städtischen Lagen. Besonderes Augenmerk wurde und wird immer auf die Anbindung an den ÖPNV gelegt, da dieser die primäre Reisemöglichkeit für die Studierenden bildet. Neben Wohnmöglichkeiten (WG's, Studentenwohnheime etc.) spielt eine gute Infrastruktur (Freizeit-, Einkaufsmöglichkeiten etc.) rund um den Standort eine wichtige Rolle bei der notwendigen Mobilität.

Bedeutung des ÖPNV für die Studierenden

Alle ordentlich Studierenden haben die Pflicht, im Zuge ihrer semesterweisen Rückmeldeverfahren das sogenannte „Semesterticket“ kostenpflichtig abzunehmen. Die Abnahmepflicht resultiert aus Verträgen, die zwischen den staatlichen und nichtstaatlichen Hochschulen und dem jeweiligen Verkehrsverbund geschlossen werden. Lediglich der Standort in München bildet eine Ausnahme, da dort vom dortigen Verkehrsverbund ein solches Ticket nicht angeboten wird. Das Semesterticket berechtigt den Studierenden zur Nutzung des ÖPNV, ohne weitere Entgelte entrichten zu müssen. Eine Befreiung vom Semesterticket ist nur in eng definierten Ausnahmefällen möglich und daher selten.

Für den Wiesbadener Standort wäre das Semesterticket analog zu den Standorten in Frankfurt/Main und Idstein in Kooperation mit dem RMV zu realisieren. Der Studierende am Wiesbadener Standort wird mit einem Preis für das RMV-Semesterticket inkl. Nebentarifgebieten von ca. 145,00 Euro (für 6 Monate) rechnen dürfen.

Zum genannten Preis erstreckt sich das mögliche Nutzungsgebiet auf den gesamten Bereich des RMV-Gebiets laut Anlage 1 (RMV-Tarifgesamtplan). Somit wäre die Nutzung nördlich bis Korbach, Allendorf (Eder) südlich bis Erbach im Odenwald, Worms westlich bis Limburg, Katzenelnbogen sowie östlich bis Hohenroda,

Hünfeld, Gersfeld möglich. Über eine mögliche Ticketerweiterung kann auch die Region Mainz/Rheinhessen integriert werden.

Erfahrungen an den Standorten ohne Parkmöglichkeiten zeigen, dass die Akzeptanz der Semesterticketnutzung sehr stark ist. In Wiesbaden würde die Akzeptanz durch die Nähe zum Hauptbahnhof aus unserer Sicht noch weiter begünstigt.

Die Nutzung von öffentlichem Parkraum gegen Entgelt spielt für die Studierenden - unseren Beobachtungen zu Folge - eine untergeordnete Rolle. Zugeparkte Anwohner-/Nebenstraßen sind ebenfalls nicht zu beobachten/beklagen.

Bedeutung des Fahrrads für die Studierenden

Neben der Möglichkeit, mittlere und längere Strecken mittels ÖPNV zu überbrücken, spielt die Nutzung inklusive damit verbundener Infrastruktur von Fahrrädern eine große Rolle. Das Fahrrad ist ein kostengünstiges, sehr flexibles Fortbewegungsmittel im Kurzstreckenbereich. Um die Akzeptanz zur Nutzung des Fahrrads zu stärken, ist es zwingend notwendig, eine sichere und ansprechende Abstellmöglichkeit anzubieten.

Die Hochschule Fresenius hat am Campus in Idstein seit drei Jahren das Modell, E-Bikes entgeltfrei zu verleihen, in der Testphase. Dieses Modell wird gemeinsam mit der Süwag AG betrieben, die eigens zu diesem Zweck auf dem Campus eine Solar-Ladesäule aufgestellt hat. Auch in Wiesbaden erwägt die Hochschule Fresenius die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Bikes.

Die Hochschule Fresenius hat darüber hinaus starkes Interesse, am Modell „Call a Bike“ in Wiesbaden teilzunehmen. Die bereits vorhandene Infrastruktur müsste höchstwahrscheinlich am Knotenpunkt Moritzstraße erweitert werden.

Vorteil zur Nutzung des Fahrrads am Standort Wiesbaden wäre, dass der Campus Moritzstraße inmitten des Radwegenetzes der Stadt Wiesbaden liegt.

Mitfahrnetzwerk „flinc“ an der Hochschule Fresenius

Flinc ist ein flexibles Echtzeit-Mitfahrnetzwerk, welches einen Kontakt zwischen Fahrer und Mitfahrer per SMS, Push und/oder E-Mail herstellt. Es handelt sich um ein Vertrauensnetzwerk, indem die Hochschule Fresenius eine eigene Gruppe bildet (Studenten/Mitarbeiter). Neben den Gruppenmitgliedern können auch Mitfahrten mit Personen anderer Gruppen oder dem „öffentlichen“ flinc-Netzwerk vermittelt werden.

Eine Testphase des Netzwerkes am Standort Idstein ergab eine niedrige Nutzung, die auch damit zusammenhing, dass das Netzwerk im ländlichen Raum wenig verbreitet ist. Eine erneute Testphase am Wiesbadener Standort ist angedacht und soll durch das Angebot von sogenannten „Fahrgemeinschaftsparkplätzen“ in Kombination mit einem Car-Sharing-Angebot ergänzt und somit attraktiver werden.

Betriebsablauf am Fachbereich Wirtschaft & Medien

Die nachfolgenden Informationen sollen aufzeigen, mit welchem Personen-Volumen auf dem Campus/im Gebäude zeitgleich zu rechnen ist. Die Darstellung verdeutlicht, dass bei einem 800 Studierenden fassenden Fachbereich keinesfalls alle 800 Studierenden zeitgleich auf dem Campus sind. Dies gilt es unter anderem bei der Stellplatzanforderung zu berücksichtigen. Die Darstellungen der Studierendenzahl und Anwesenheitsquote beziehen sich auf Ist-Zahlen vom August 2015. Die Kennzahlen zur Raumauslastung basieren auf einer Raumauslastungsanalyse vom Mai 2014.

Der Fachbereich Wirtschaft & Medien umfasst derzeit 745 Studierende, von denen 49 berufsbegleitend Studierende sind. Grundsätzlich herrscht keine Anwesenheitspflicht. Die Erfahrungen zeigen, dass die Anwesenheit pro Kohorte von Studiengang und aktuell laufender Vorlesung abhängt. Da es keine Erfassung der Anwesenheit gibt, lassen sich objektiv keine Volumina herleiten. Der Dekan des Fachbereichs schätzt die Anwesenheitsquote auf durchschnittlich 75 %.

Um eine Auslastung der Räumlichkeiten transparent zu machen, wurde im Mai 2014 eine Raumauslastungsanalyse erstellt. Hierbei wurde der Stundenplan mit einem Tagesraster in Relation gesetzt. Eine 100 % Auslastung eines Hörsaals wäre somit gegeben, wenn er Montag bis Freitag von 08:00-18:00 Uhr belegt wäre. Zur Verfügung stehen am derzeitigen Standort bei Maximalauslastung 500 Hörsaalplätze, wobei die Raumauslastungsanalyse lediglich aufzeigen kann, wie viele Studierende im Hörsaal wären bei einer 100 %igen Anwesenheitsquote. Die Raumauslastungsanalyse ergab:

- 67 % im Zeitraum 08:45 - 10:30 Uhr,
- 88 % im Zeitraum 10:30 - 12:15 Uhr,
- 70 % im Zeitraum 13:00 - 16:15 Uhr.

Um abzuleiten, wie viele Personen im besagten Slot tatsächlich im Gebäude waren, müssen Raumauslastungsanalyse und Anwesenheitsquote -wie folgt- miteinander verbunden werden:

- 67 % im Zeitraum 08:45 - 10:30 Uhr
= 335 (100%) mögl. Personen = 251 (75 %) tatsächlich Anwesende,
- 88 % im Zeitraum 10:30 - 12:15 Uhr
= 440 (100%) mögl. Personen = 330 (75 %) tatsächlich Anwesende,
- 70 % im Zeitraum 13:00 - 16:15 Uhr
= 350 (100%) mögl. Personen = 263 (75 %) tatsächlich Anwesende.

In der Regel finden Vorlesungen von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 08:00 und 16:00 Uhr statt. Diese Kernzeit wird u. a. für die berufsbegleitend Studierenden (in geringer Anzahl) ausgeweitet auf Montag bis Donnerstag 18:00 bis 21:15 Uhr und Samstag.

Die vorlesungsfreien Zeiten erstrecken sich auf die Zeiträume Februar bis Mitte März und August bis Mitte September.

III KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (z. B. in Hochwasserschutzgebieten)

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutz- noch festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Es liegt aber in der Zone B 1 des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Eine Kennzeichnung ist entbehrlich. Die Anforderungen an den Heilquellenschutz werden durch die textlichen Festsetzungen ausreichend gewürdigt.

2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf das Vorhandensein von Kontaminationsverdachtsflächen überprüft (Altlastenkataster des Umweltamtes, jeweils aktueller Stand). Es liegen keine Eintragungen über umweltrelevante (Vor)Nutzungen innerhalb des Planbereiches vor, die den Verdacht möglicher Untergrundkontaminationen begründen. Auch in der Altflächendatei des Landes Hessen „ALTIS“ sind für den Geltungsbereich keine Einträge vorhanden. Nutzungsbezogene Kontaminationen sind daher nicht zu erwarten.

Im Zuge vorgeschalteter Baugrunduntersuchungen wurden Bodenproben auch auf ihren Schadstoffgehalt untersucht. Die Ergebnisse liegen als Gutachten (1. Law School Wiesbaden, Erster Geotechnischer Bericht, Gutachten der Geolingenieure Früchtenicht + Lehmann GmbH, Wiesbaden, vom 25.06.2008) vor:

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

Die vorliegenden Schadstoffbelastungen (hier: Arsen) bedingen keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts, sind aber abfallrechtlich von Bedeutung. Einzelheiten hierzu sind dem vorliegenden Gutachten, das zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurde, zu entnehmen.

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

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt November 2015. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten. So wurde in einer im September 2016 durchgeführten abfalltechnischen Einstufung der orientierende Untersuchung zur „Low School“ von 2009 festgestellt, dass teerhaltige Stoffe in der Auffüllung vorhanden sind. Der Gehalt an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ist so hoch, dass dies einem gefährlichen Abfall entspricht. Dies ist bei der Entsorgung zu beachten.

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

Eine Kennzeichnung von Flächen als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da es sich um rein abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen handelt.

C HINWEISE

1 Denkmäler nach Landesrecht

1.1 Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden, das geprägt ist durch einen streng orthogonalen Stadtgrundriss in drei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise. Die Dächer sind überwiegend geneigt ausgebildet.

1.2 Kulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Kulturdenkmäler, die in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt werden.

Das ehemalige Gerichtsgebäude an der Gerichtsstraße, das ehemalige Beamtenwohnhaus an der Oranienstraße sowie die ehemalige Gefängnismauer an der Oranien- und Albrechtstraße.



Gerichtsstraße 2 (Foto Kissler + Effgen)



Oranienstraße 32 (Foto Kissler + Effgen)



Gefängnismauer (Foto Kissler + Effgen)

Sowohl das ehemalige Gerichtsgebäude als auch das Beamtenwohnhaus werden in die Gesamtkonzeption integriert.

Die ehemalige Gefängnismauer wird jedoch aufgegeben, da sie ihre „Schutzfunktion“ nicht mehr ausübt. Stattdessen soll der Baublock im Sinne des orthogonalen Stadtgrundrisses mit einer Blockrandbebauung geschlossen werden. Das Landesamt für Denkmalpflege hat der Überplanung der Gefängnismauer unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die Neubauplanung die historische Bedeutung des Geländes angemessen thematisiert.

Die detaillierte Ausgestaltung der Projektionsfläche, die auf die Historie des ehemaligen Gefängnisses hinweisen soll, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

2 Landschaftsschutzgebiete

2.1 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

3.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

4 Vorbeugender Brandschutz

4.1 Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Grundschutzes ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.

4.2 Ergänzende Anforderungen

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Weitere Details können ggf. im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden.

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.

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.

Auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Festsetzung, Anbringung und Instandhaltung von Haus- bzw. Grundstücksnummern wird verwiesen.

D PFLANZLISTE

1 Bäume

Acer i.S.	- Ahorn in Sorten
Alnus incana	- Grau-Erle
Amelanchier i.S.	- Felsenbirne in Sorten
Castanea sativa	- Edelkastanie
Catalpa bignonioides	- Blauglockenbaum
Cercis canadensis	- Amerikanischer Judasbaum
Cercis siliquastrum	- Gewöhnlicher Judasbaum
Coryllus colurna	- Baum- Hasel
Crataegus i.S.	- Weißdorn in Sorten
Gleditsia i.S.	- Gleditschie in Sorten
Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Malus i.S.	- Zier-Apfel
Prunus i.S.	- Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel, Aprikose
Pyrus i.S.	- Birne
Phellodendron amurense	- Amur Korkbaum
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie
Sophora japonica	- Japanischer Schnurbaum
Sorbus i.S.	- Mehlbeere in Sorten

2 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Campsis i.S.	- Klettertrompete in Sorten
Clematis i.S.	- Waldrebe in Sorten
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Lonicera i.S.	- Geißblatt in Sorten
Parthenocissus i.S.	- Wilder Wein in Sorten
Vitis i.S.	- Wildreben in Sorten
Wisteria i.S.	- Blauregen in Sorten

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Erbbauberechtigter der Flächen des Plangebiets mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 12.000,-- € werden entsprechend den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zur Bauleitplanung „Hochschule Moritzstraße“ von der Stadt Wiesbaden übernommen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

Entsprechend den Festsetzungen des LOI wird die Landeshauptstadt Wiesbaden einen aus quartiersbezogener, städtebaulicher Sicht wichtigen finanziellen Beitrag in Höhe von 2,5 Mio. € dem Land Hessen zur Verfügung stellen. Dieser Beitrag unterstützt sowohl die Finanzierung des Baus der Tiefgarage als auch notwendige Abbruchkosten.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Realisierung der Hochschule fallen ca. 8,0 Millionen € an.

4 Statistische Angaben

4.1 Flächenbilanz

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amts- und Landgericht“

4.1.1 Vorhanden

Flächen für den Gemeinbedarf	2.665 m ²
------------------------------	----------------------

4.1.2 Geplant

Sondergebiet Hochschule	2.665 m ²
-------------------------	----------------------

V VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Änderung des BauGB nach Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 4.879 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

1 Merkmale des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortsbezirk Mitte. Es grenzt im Norden und Süden an ein allgemeines Wohngebiet sowie Westen und Osten an ein Mischgebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochschule Moritzstraße“ wird eine Hochschule für ca. 1.000 Studierende errichtet. Im Gebiet des Bebauungsplans „Südlich der Gerichtsstraße“ ist die Sanierung des alten Gerichtsgebäudes vorgesehen. Dort werden ca. 54 Wohnungen sowie untergeordnete gewerbliche Flächen realisiert. Darüber hinaus ist die Sanierung des ehemaligen Beamtenwohnhauses geplant. Dort entstehen 7 Wohnungen. An der Ecke Oranienstraße/Albrechtstraße sind ca. 104 studentische Wohnungen vorgesehen.

Die Anordnung der Kfz-Stellplätze erfolgt in zwei Tiefgaragen, die unabhängig voneinander von der Albrechtstraße angefahren werden.

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Das Maß der baulichen Dichte bleibt gegenüber dem bisher bestehenden Baurecht aus dem Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“ weitgehend gleich. Insofern verändern sich weder der Bedarf, die Größe, die Beschaffenheit, die Betriebsbedingungen von Vorhaben noch die Inanspruchnahme von Ressourcen.

Es wird somit nur das in Anspruch genommen, was nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans zulässig war.

1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne oder Programme beeinflusst.

1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Ob die Hochschule an das Fernwärmenetz angeschlossen wird, wird aktuell geprüft.

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

In den Bebauungsplänen „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ werden weitgehend dieselben Maße der baulichen Dichte festgesetzt, wie sie im Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“ bestanden.

Es lassen sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erkennen.

Durch die geplante Maßnahme fällt keine zusätzliche Schmutz- und Niederschlagswassermenge an. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Anforderungsprofils der Landeshauptstadt Wiesbaden gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans sind alle nationalen und europäischen Umweltvorschriften beachtet worden.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Die leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude werden saniert und zu Wohnzwecken mit untergeordnetem Gewerbe umgebaut. Das leerstehende Verwaltungsgebäude an der Moritzstraße wird abgebrochen. Auf den unbebauten Flächen werden eine Hochschule sowie studentische Wohnungen errichtet. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet. Die geplante Dichte orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Gemengelage der umgebenden Bebauung ein.

Die geplante Nutzung löst weder eine Umweltverschmutzung aus, noch ist sie für die umgebende Bebauung belästigend.

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die geplanten Nutzungen haben keine Auswirkungen.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es bestehen keine Auswirkungen von kumulativer und grenzüberschreitender Art.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Durch die Planung werden keine Risiken für die Umwelt ausgelöst. Die geplante Nutzung löst weder ein Unfallrisiko aus noch werden Stoffe oder Technologien verwendet, von denen ein Unfallrisiko ausgeht.

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen mit räumlicher Ausdehnung ausgelöst.

2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf.

2.6 Gebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und auch nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet, das im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 BNatSchG bekannt gemacht wurde oder offiziell gemeldet/ausgewiesen ist.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten gemäß § 23 BNatSchG.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturparks gemäß § 24 BNatSchG.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten gemäß § 25 und 26 BNatSchG.

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der Zone B 1 des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen der Landeshauptstadt Wiesbaden nach § 53 WHG.

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass bei der Realisierung der Gebäude die Baugrubensohle bzw. der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen den erforderlichen Mindestabstand zu den wasserführenden Heilquellenschichten einhalten müssen.

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Kulturdenkmäler D1 (ehemaligen Gerichtsgebäude) und D2 (ehemaliges Beamtenwohnhaus) sowie die Gefängnismauer schließen unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

VI UMWELTBERICHT

E Einleitung

1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da das Plangebiet im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne liegt. Dadurch sind im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung z. B. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig zu bewerten. Dies gilt im Grundsatz auch für die klimaökologischen Belange. Dennoch bietet eine neue Bauleitplanung auch mit Blick auf den Klimawandel die Chance, die Gunstfunktionen des Stadtklimas und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und als Wohlfahrtswirkung zu sichern.

1.1 Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen und Nutzungsrechte

Das Vorhabengebiet liegt in zentraler Lage im Ortsbezirk Mitte.

Der Versiegelungs- und Verdichtungsgrad ist als mittel bis hoch und der Begrünungsbestand als gering einzuschätzen.

Die baurechtlich zulässigen Ausnutzungsgrade wurden bisher nicht ausgeschöpft.

1.2 Städtebauliches Planungsziel

Da die leerstehenden Gebäude durch das Amts- und Landgericht nicht mehr genutzt werden, ist es vordringliches Ziel die denkmalgeschützten Kulturdenkmäler wieder einer neuen Nutzung zuführen, um einen Verfall der Bausubstanz zu vermeiden. Des Weiteren soll durch die Schaffung von Wohnraum und die Ansiedlung einer Hochschule das Gesamtareal aufgewertet werden.

Die bestehenden Ausnutzungsgrade werden weitgehend beibehalten.

1.3 Fazit und Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Aus dem Klimagutachten geht hervor, dass das Baukonzept keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten lässt, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planungen entgegenstehen. Vielmehr lässt sich insbesondere im Innenhofbereich des Planungsareals über grünordnerische Maßnahmen ein neuer klimaökologischer Gunstraum entwickeln.

Darüber hinaus wird auch die Dachbegrünung zur klimatischen Verbesserung beitragen.

2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude weiterhin leer stehen und der Innenhof als Stellplatzanlage genutzt werden.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen werden die bauliche Dichte und die Eingrünung der Baugebiete beibehalten.

Zur Verringerung der Eingriffe wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen sind. Des Weiteren sind zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 50 m² mit Rank- oder Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und liegt in zentraler Lage innerhalb des Ortsbezirks Mitte. Zur Wiederherstellung des Stadtgrundrisses bzw. zur Reaktivierung der leerstehenden Gebäude ist entweder eine Neubebauung oder eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz mit ergänzender Neubebauung notwendig. Mit Ausnahme einer anderen geeigneten Nutzung für die Liegenschaften würde sich keine andere Planungsmöglichkeit ergeben.

F ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken

1.1 Schalltechnische Betrachtung

Die in der schalltechnischen Betrachtung empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

1.2 Baugrunduntersuchung und Heilquellenschutz

Die in den geotechnischen Berichten empfohlenen Maßnahmen zum Umgang bzw. Entsorgung des Bodens sowie zum Schutz der Heilquellen wurden in den Bebauungsplan integriert.

1.3 Klimagutachten

Die im Klimagutachten empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

1.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Damit keine Verbotstatbestände für geschützte Tierarten ausgelöst werden, wird festgesetzt, dass vor den geplanten Abbrüchen potenzielle Lebensstätten unbrauchbar gemacht bzw. die Zugänge zu denselben verschlossen werden.

Als kurzfristiger Ausgleich sind für die eventuell entfallenden Mauersegler- und / oder Fledermauslebensstätten im nahen Umfeld 5 Fledermaus-Fassadenquartiere sowie 3 Mauerseglerkästen anzubringen. Für den langfristigen Ausgleich ist die Integration von Einbauquartieren in gleicher Anzahl in den Neubau vorgesehen.

2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei der Fällung von Bäumen eine zeitnah auf die Fällung abgestimmte, eingehende Besichtigung der Baumkrone - möglichst mit Hubsteiger - durch eine fachkundige Person erforderlich. Fällmaßnahmen sollten möglichst im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ein Abbruch von Gebäuden ist nur nach vorheriger Begehung durch einen Sachverständigen zulässig, der die Gebäude auf das Vorhandensein geschützter Arten

untersucht. Sofern solcher Arten gefunden werden, sind entsprechende Maßnahmen zur Umsiedlung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung werden keine oder kaum messbare Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst.

Aus der Prüfung des Einzelfalls geht hervor, dass das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegt, noch die geplante Nutzung negativen Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslöst und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Eine Umweltprüfung ist auch nur dann erforderlich, sofern Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dies trifft für das geplante Vorhaben nicht zu.

Insofern kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.