

# Zusammenfassende Erklärung

des Bebauungsplans  
für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“  
im Ortsbezirk Biebrich

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## **Anlass und Ziele der Planung**

Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit einigen Jahren die Flächen eines Erwerbsgartenbaubetriebs brach. Dieser Bereich grenzt unmittelbar westlich an den Schlosspark. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Innenentwicklung soll der bestehende Bebauungsplan für diesen Bereich zu Gunsten einer Wohnnutzung überplant werden.

Für die Fläche wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und im Oktober 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Zielkonzept für den Planungsbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ beschlossen.

Das Gebiet wird durch verschiedene bestehende Gebäudetypologien eingerahmt. Hervorzuheben sind im Süden die an das Plangebiet angrenzenden Mehrfamilienhäuser und im nördlichen Teil die Mischung aus bestehenden Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten an der Nansenstraße. Die Planung soll diese vorhandenen Strukturen berücksichtigen und eine verträgliche Weiterentwicklung der Wohnbauflächen gewährleisten. Gleichzeitig berücksichtigt sie die klimaökologischen Aspekte, die im Rahmen einer Nachverdichtung von besonderer Relevanz sind.

Städtebauliches Ziel ist es, ein übersichtlich strukturiertes und verträglich ausgenutztes Wohngebiet mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. Die Wohnformen sollen sich räumlich so differenzieren, dass im östlichen Teil, der sich dem Biebricher Schlosspark zuwendet, der Einfamilienhausbau überwiegt und demgegenüber im westlichen Teil der Geschosswohnungsbau an die Albert-Schweitzer-Allee anschließt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schlosspark, der vorhandenen Dichte im Bestand sowie klimaökologischer Belange wurde insgesamt eine reduzierte städtebauliche Dichte gewählt.

Die vorhandene durchgängige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West Richtung, zwischen der Albert-Schweitzer-Allee und „Am Parkfeld“, wird erhalten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Parkfeld - 1. Änderung“, Biebrich 1970/1 setzt für den Planbereich „Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau“ fest. Entsprechend der neuen Planung wird der Bereich als Wohngebiet festgesetzt.

Mit dem neuen Bebauungsplan wird die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit ca. 90-100 Wohneinheiten ermöglicht. Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan für den westlichen Planbereich geändert.

## **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft/Klima, Verschattung, Biotop- und Nutzungstypen, Tiere, Ortsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

## **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die geplante Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Häusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern sowie der Bau von Tiefgaragen mit Zufahrten von der Albert-Schweitzer-Allee bzw. Am Parkfeld bedürfen der Erstellung eines Umweltberichts. Im Umweltbericht werden die durch das Bauvorhaben verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, ergänzt um eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Es sind keine geschützten Biotoptypen betroffen. Natur- sowie FFH-Schutzgebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

### Boden

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden sind in den oberen Schichten bis zu etwa einem Meter größtenteils durch menschliches Einwirken verändert. Darunter befinden sich die natürlichen Bodenschichten aus Lehm, Sanden und feinem Kies. Im Osten des Plangebiets folgt ab einer Tiefe von 7,0 m eine Schicht aus grauem Ton.

Im Rahmen des Bodengutachtens von der CDM Smith Consult GmbH wurde eine Belastung des Bodens ausgeschlossen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht verbleiben aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf bodenschutzrelevante Funktionen.

### Wasser

Anstehendes Grundwasser ist im Plangebiet ab einer Tiefe von 5,5 m unter Geländeoberkante erbohrt worden. Der Schwankungsbereich des Grundwassers wird im Baufeld in einer Größenordnung von  $\pm 1,8$  m zum o. g. Messwert geschätzt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Böden mit geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen nur für Teile der Verkehrsflächen im Bereich des Wendehammers vorgesehen.

### Klima / Luft

Das Plangebiet hat als fast unbebaute und mit Bäumen und jungen Büschen bewachsene Freifläche insbesondere im Zusammenhang mit dem Biebricher Schlosspark eine lokalklimatische Bedeutung als Kalt- und Frischluftproduzent sowie als Frischluftschneise. Diese Funktionen werden bei der geplanten Bebauung eingeschränkt.

Um die Einschränkungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen und die klimatisch begünstigenden Bedingungen für das Plangebiet selbst und seine Umgebung weiterhin sicherzustellen werden eine ganze Reihe von Festsetzungen und Vorgaben getroffen. Dazu zählen insbesondere:

- Die Begrenzung der städtebaulichen Dichte,
- die gezielte Vermeidung langer Gebäuderiegel,
- die Sicherung lokaler Ventilationsbahnen durch ausreichende Abstände zur angrenzenden Nachbarbebauung,
- die verpflichtende Vorgabe von Dachbegrünungen und der Begrünung der Tiefgaragenflächen.

In der Summe führen die Maßnahmen dazu, dass die Zielvorstellungen zur Sicherung günstiger Be- und Durchlüftungsverhältnisse und zur Ausgestaltung eines günstigen Eigenklimas im Planungsgebiet erfüllt werden und weiterhin eine gute Be- und Entlüftung des Gebiets und dessen Umfeld gesichert ist. Während einer windschwachen Sommernacht (23:00 Uhr) kann es innerhalb des Plangebiets zu einer Zunahme der Umgebungstemperatur von 0,5 - 2,0°C gegenüber dem Ausgangszustand kommen. Durch die örtliche Kaltluftentstehung über den geplanten Hausgärten und öffentlichen Grünflächen wird nach Sonnenuntergang die Abkühlung weiterhin wirksam forciert. Die bioklimatischen Verhältnisse bleiben gegenüber der Wiesbadener Innenstadtbebauung deutlich begünstigt und entsprechen weiterhin dem bioklimatisch begünstigten Umfeld.

### Biotoptypen und Bäume

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde im Plangebiet im Oktober 2014 und im März 2015 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine gefährdeten Biotoptypen und seltenen Pflanzenarten entdeckt. Das Plangebiet besitzt jedoch einen großen Baumbestand mit insgesamt 149 Bäumen. Von diesen 149 Bäumen sind 93 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt. Da aufgrund der geplanten Baumaßnahmen fast alle geschützten Bäume entfernt werden, müssen diese entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden ersetzt werden. Acht dieser geschützten Bäume sind in der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan aufgrund ihres Erscheinungsbildes und / oder ihrer hohen ökologischen Funktion als besonders erhaltenswert eingestuft worden. Das ehemalige Gärtneriegelände im Osten des Plangebiets und die Kleingartenbrachen im Westen werden zusätzlich zum oben beschriebenen Baumbestand durch ein Mosaik unterschiedlicher Busch- und Strauchstrukturen, dichten Brombeer-Gestrüppen und (nur kleinflächig) verbrachten Rasenflächen geprägt.

Aus städtebaulichen Gründen und weil ein Teil dieser Bäume bei der baulichen Umsetzung der Planung nur unter größtem Aufwand zu erhalten wäre, werden im Bebauungsplan nur ein Teil der Bestandsbäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Säuleneiche im Zentrum des Plangebiets, die in dieser Größe und Qualität nur sehr selten im Wiesbadener Stadtgebiet vorkommt oder um Baumstandorte im Bereich der Eingangssituation zum Plangebiet. Sie tragen dazu bei, den Auftakt in das Plangebiet zu betonen. Um den Verlust nach Baumschutzsatzung geschützter, erhaltenswerter Bestandsbäume zu kompensieren, definiert der Bebauungsplan vielfältige quantitative und qualitative Vorgaben zur Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Bilanzierungsbereich mit einer Gesamtgröße von rund 2,4 ha werden auf Grundlage der vorliegenden Planung insgesamt ca. 22 % der Fläche vollversiegelt und 34 % teilversiegelt. Zwar gelingt es, durch umfangreiche Pflanzgebote auf privaten wie öffentlichen Flächen, sowie durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen auf und an den entstehenden Gebäuden den Eingriff zu minimieren, dennoch verbleibt ein Ausgleichsdefizit. Zur Kompensation des verbleibenden Defizits wird eine Teilfläche der anerkannten Ökokontomaßnahme mit der Bezeichnung ÖK-Car-001 „Lebenswäldchen Bärenherz“, Gemarkung Naurod, Flur 4, Flurstück 66 (Teilfläche) zugeordnet.

### Tierwelt

Im Plangebiet befinden sich mehrere Baum- und Gebäudestrukturen, die potenziell als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sind. Fledermausquartiere wurden bei der Suche nach Höhlen jedoch nicht festgestellt. Bei den Detektorbegehungen 2014 wurden vier Fledermausarten gesichtet, wobei die Zwergfledermaus am häufigsten vorkam. Die Art wurde im gesamten Plangebiet zahlreich bei der Nahrungssuche festgestellt. Konkrete Hinweise auf Quartiersstandorte sind bei allen Fledermausarten nicht entdeckt worden.

Die Vogelfauna des Plangebiets ist mit 25 Arten für ein Gebiet dieser Größe und in dieser innerstädtischen Lage als artenreich zu bezeichnen. 14 sind als Brutvögel einzustufen. Acht Vogelarten gelten lediglich als Nahrungsgäste und drei Arten sind nur als Überflieger zu erwarten. Insgesamt kann für 20 Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden und für eine Art, die in Hessen in einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand eingestuft wird, eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden, falls keine Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Gartenrotschwanz ist der einzige Brutvogel, der im Plangebiet nachgewiesen worden ist und in der Roten Liste Hessens als gefährdet eingestuft wird. Im östlichen Teil des Gebiets ist ein brütendes Paar festgestellt worden.

Alle weiteren 13 Brutvogelarten sind sowohl in Hessen als auch bundesweit weder selten noch gefährdet. Bei den allgemein häufigen Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG nicht zutreffen, da aufgrund ihrer Häufigkeit, Anpassungsfähigkeit und ihres günstigen Erhaltungszustandes in Hessen die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Population eintritt. Bei den Gastvögeln (Nahrungsgäste) ist eine erhebliche Störung durch Verlärmung insbesondere während der Baumaßnahmen nicht auszuschließen.

Für den Gartenrotschwanz, der in Hessen einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand aufweist, ist eine Art-für-Art-Prüfung durchgeführt worden. Er brütet im östlichen Teil des Plangebiets. Bei einer Räumung der Fläche während der Brutzeit, kann es auch zum Verlust von Nestern dieser Art kommen.

Um den Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang) zu entsprechen, werden entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen legen in erster Linie den Zeitraum fest, in welchem die Abbrucharbeiten am Gebäude und die Rodungsarbeiten der Habitatbäume durchgeführt werden können. Für den Verlust möglicher Nistplätze wird als Ausgleichsmaßnahme für Vögel ein Nistelement pro Wohnbebauung gefordert. Für den Verlust von Gebäudespalten und von Sommerquartieren wird für Fledermäuse pro Haus eine Kunsthöhle mit ovaler Öffnung als erforderlich angesehen.

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Nistplätze für den Gartenrotschwanz sind 6 Nistkästen mit ovaler Öffnung aufzuhängen. Diese Maßnahme wurde bereits im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich des angrenzenden Schlossparks umgesetzt.

### Mensch und seine Gesundheit

Eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist nicht zu erwarten. Eine Bodenbelastung konnte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (aufgelockerte Bebauung, Sicherung lokaler Ventilationsbahnen, Dachbegrünung, etc.) können die aus stadtklimatischer Sicht begünstigten Bedingungen im Plangebiet und seiner Umgebung auch zukünftig insgesamt sichergestellt werden.

Eine Verschattungsstudie legt dar, dass durch die Planung innerhalb des Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte entstehen. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die Erholungsfunktion und die Wohn- und Lebensqualität verbessert sich, da die baufälligen Bestandsgebäude zurückgebaut und die teils verwahrlosten Brachflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Gleichzeitig wird die vorhandene fußläufige Wegeverbindung zwischen der Albert-Schweitzer-Allee und der Straße Am Parkfeld auch in der zukünftigen Planung berücksichtigt.

#### Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler sind ebenfalls keine bekannt. 1970 wurden etwa 100 Meter südlich des Plangebiets Siedlungsreste aus der jüngeren vorrömischen Eisenzeit gefunden. Diese reicht von etwa 450 v. Chr. bis zurzeit um Christi Geburt. Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht daher die Notwendigkeit in Teilbereichen des Plangebiets baubegleitende Untersuchungen gemäß § 18 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) durchzuführen.

#### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 14.07.2015 beteiligt. Einige Bürger hatten schriftlich zur beabsichtigten Planung Stellungnahmen abgegeben. Sie bemängelten den zu geringen Abstand der geplanten Neubebauung zu ihren Wohnhäusern sowie die Geschossigkeit der Neubebauung. Sie befürchten, dass durch die Neubebauung ihre Grundstücke und ihre Wohnhäuser zu sehr beschattet werden. Die Stellungnahmen wurden teilweise durch Anpassung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Die Baugrenzen wurden im betroffenen Bereich verschoben, so dass die Abstandsflächen zwischen der Neubebauung und den angrenzenden Reihenhäusern sich vergrößern.

Die Geschossigkeit der den Reihenhausezeilen am nächsten gelegenen Punkthäusern wurde von 5 Geschossen auf maximal 4 Geschosse beschränkt.

Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen entspricht der Abstand zum nächstliegenden Bestandsgebäude mehr als dem Doppelten der zulässigen Gebäudehöhe.

Durch die reduzierten Gebäudehöhen und die Verschiebung der Gebäude ergibt sich für die angrenzende Reihenhausebebauung der Nansenstraße eine Verbesserung der Verschattungssituation gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf.

Eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von Bürgern zu dem Planungsentwurf abgegeben.

Weiterhin wurde der zu geringe Abstand zur Bestandsbebauung kritisiert, und dass durch die Änderungen der Planung sich die Verschattung für die Bestandsgebäude teilweise verschlechtert habe.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Eine neue Verschattungsstudie vom 18.04.2017 legt dar, auch bei einer Worst-Case Betrachtung, dass durch den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte entstehen. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen.

Auch im Bereich der Reihenhausezeilen Nansenstraße 13 - 47 bleiben ausreichende mittlere Winterbesonnungsverhältnisse grenzwertig gesichert. Als planerische Reaktion wurden folgende Änderungen festgesetzt: Die maximal zulässige Bauhöhe an den Grundstücken Nansenstraße 25-47 zugewandten Baugrenzen wird von 10 m auf 7 m reduziert. Die Baugrenze für das Staffelgeschoss wird auf einen Abstand von 3 m auf 6 m zu der südlichen Grundstücksgrenze der Reihenhäuser Nansenstraße 25-47 vergrößert.

Ein Eigentümer, dessen Grundstück im Bereich des Geltungsbereichs liegt, regt eine Verschiebung bzw. Verbreiterung der geplanten Baugrenze im Bereich seines Grundstücks an. Die im Bebauungsplan geplanten 3 Vollgeschosse können auf seinem Grundstück nicht umgesetzt werden, da die Tiefe der Abstandsfläche vom Baufeld zur westlichen Grundstücksgrenze nicht ausreicht.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Sich gegenseitig bedingende oder einschränkende Festsetzungen sind in Bebauungsplänen üblich. Der angesprochene Teilbereich betrifft in der konkreten Objektplanung nur wenige m<sup>2</sup>. Dort lässt sich die Abstandsfläche durch Ausbildung eines Staffelgeschosses bzw. zurückspringen des Dachgeschosses einhalten. Die zulässigen Ausnutzungswerte können auf dem Grundstück problemlos erreicht werden. Von einer nicht wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist nicht auszugehen. Die Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Den von der Änderung des Planungsentwurfs betroffenen Bürgern wurde nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB am 04.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zu der Änderung des Planungsentwurfs wurden Stellungnahmen abgegeben.

Gegenüber der ursprünglichen Planung sei keine Verbesserung zu erkennen. Die Beschattung der Wohnräume und des Gartenbereichs bestünde immer noch. Der Abstand zwischen der Neubebauung und den angrenzenden Reihenhäusern sei zu gering.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Die zusätzliche Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im Bereich der nördlichen Baugrenze, die der Bestandsbebauung (Nansenstraße 25-47) am nächsten liegen, trägt dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität von bestehender und geplanter Bebauung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2015 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 25.10.2016 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Folgende Stellungnahmen des Umweltamts wurden nicht berücksichtigt:

<p><b>Landschaftsplanerische Belange</b></p> <p>Zeichnerische Festsetzungen Aus landschaftsplanerischer Sicht sollten die im Grünordnungsplan (GOP) eng gefassten Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen, die nicht zu einer Reduzierung der baulichen Ausnutzung führen, übernommen werden, damit möglichst große zusammenhängende Grünbereiche mit Bodenschluss erhalten bleiben, bzw. neu geschaffen werden können.</p>	<p><b>Baugrenzen:</b> In WA 3 entstehen nach GOP geringe Gebäudeabstände, die ohne Not zu einer Reduzierung des Wohnwertes führen (Verringerung der Gebäudeabstände), auch die Zielvorgaben einer guten Durchlüftung werden dadurch eingeschränkt.</p> <p><b>Tiefgaragen (TG):</b> Die bereits vorliegende Planung zum WA 3 zeigt, dass die Regelung einer möglichst freien Lage der TG mit gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Größe erforderlich ist, um zum einen den Anschluss aller Gebäude an die TG zu ermöglichen (alten- und behindertengerecht), zum anderen auch zu gewährleisten, dass die Stellplätze</p>
--	--

	<p>nicht an den Mindestbreiten orientiert sind, sondern auch in der TG breitere Stellplätze möglich sind. Die erforderliche Tiefgarage des WA 3 der vorliegenden Planung nimmt mit ihren Zufahrten eine Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup> ein, zusammen mit der geplanten Bebauung ist daher die festgesetzte GRZ II von 0,6 plausibel und erforderlich. Mit dem Vorschlag des GOP zu der Lage der Tiefgarage im WA 1 ist eine alten- und behindertengerechte Planung der Hochbauten durch den fehlenden Anschluss an die TG nicht möglich. Die Differenz zwischen dem Vorschlag des GOP von ca. 700 m<sup>2</sup> außerhalb der Gebäudeflächen und den festgesetzten 2000 m<sup>2</sup> des Bebauungsplans im WA 1 ist erforderlich, um die o. g. Qualitäten erreichen zu können und eine angemessene Planungsfreiheit zu gewährleisten, um evtl. auch zusätzliche Stellplatzflächen für z. B. behindertengerechte Stellplätze, Stellplätze für Elektrofahrzeuge oder zusätzliche Flächen für Fahrräder anzubieten.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Begrünung der TG mit einer Bodenüberdeckung von min. 80 cm werden die auftretenden Nachteile ausreichend berücksichtigt und zum Teil kompensiert.</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Tiefgaragen markiert lediglich einen Bereich, innerhalb dessen Tiefgaragen zulässig sind. Die Größe der Tiefgaragen wird über die Grundflächenzahl bzw. die Grundfläche begrenzt und ist deutlich kleiner als der in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus wird die tatsächliche Ausgestaltung der Tiefgaragen zwangsläufig in einer kompakten, flächensparenden Form realisiert werden müssen, sodass große zusammenhängende Freiflächen mit Bodenanschluss entstehen werden. Gleichzeitig erlaubt diese Festsetzungskombination ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der nachgelagerten Objektplanung.</p>
<p>Die im GOP festgesetzten Straßenbaumpflanzungen sind in dem Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festzusetzen, damit auch entlang der Erschließungsstraße eine qualitätsvolle Begrünung sichergestellt wird und der Charakter eines gut durchgrünten Baugebiets auch im Straßenraum gewährleistet ist.</p>	<p>Die Übernahme des Vorschlags aus dem GOP zur Anpflanzung von Bäumen in der Straßenverkehrsfläche ist nicht möglich. Straßenbäume erfordern einen Abstand von min. 2,5 m zwischen Kanal- und Leitungslagen und Stammmitteln. Damit verbliebe für die Leitungslagen nur noch eine Fläche von ca. 3,5 m im Straßenraum, die bei weitem nicht ausreichend ist (siehe auch Abstandsregelungen der ESWE im Internet unter: <a href="http://www.eswe-versorgung.de/service/planauskunft/">http://www.eswe-versorgung.de/service/planauskunft/</a>). Mit der Reduzierung des Straßenraums, der Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen zwischen den Gebäuden und der Straßenverkehrsfläche, den Vorgaben für die Begrünung der Grundstücke, sowie der insgesamt niedrigen GRZ im neuen Quartier wird der Charakter eines durchgrünten Baugebiets hinreichend ermöglicht und gefördert.</p>

<p>Die im GOP als zu erhalten dargestellten wertvollen Baumbestände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der GOP zeigt, dass die wertvollen Bäume auch bei der geplanten Ausnutzung der Grundstücke gesichert werden können, wenn entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und die Baugrenzen angepasst werden.</p>	<p>In der Begründung und unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird explizit auf die einzuhaltende Baumschutzsatzung verwiesen, nach denen der erwähnte Baumbestand bereits unter Schutz steht. Im Bereich des Anlagenwegs können die Bäume aufgrund ihrer Nähe zum bestehenden Hauptabwassersammler nicht festgesetzt werden. Der Schutz der Entwässerungsanlage überwiegt hier gegenüber dem Erhalt des Baumbestandes.</p> <p>Darüber hinausgehende zusätzliche Festsetzungen führen zu unübersichtlichen Doppelregelungen, die vermieden werden sollen.</p> <p>Die Festsetzung von Bäumen innerhalb von Baufenstern erfolgt nur, wenn dafür besondere städtebauliche Gründe vorliegen, das ist hier nicht erkennbar. Die städtebaulich wirksamen und erhaltenswerten Bäume sind im Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt und durch das Zurückspringen der Baugrenzen zusätzlich geschützt.</p>
<p>Die im GOP vorgeschlagenen Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB, die entlang der Nordgrenze in Nord-Süd Richtung verlaufen, sollten auch in den Bebauungsplan übernommen werden, damit eine qualitätsvolle Abschirmung zur bestehenden Nachbarbebauung gewährleistet wird.</p>	<p>Eine Erweiterung der Flächen zum Anpflanzen ist in diesem Bereich nicht erforderlich, der Abstand zur Nachbarbebauung ist ausreichend groß. Im Gegensatz zu den übrigen nördlichen Grundstücksgrenzen des Plangebiets fällt der Blick nicht direkt auf ein Nachbargebäude, sondern seitlich auf den Garten des angrenzenden Grundstücks. Zusätzlich besteht in diesem Bereich bereits eine intensive Bestandsbegrünung des Grundstücks selber oder der Nachbargrundstücke.</p>
<p>Textliche Festsetzungen A 2.1.2 Grundsätzlich sollte das Maß der baulichen Nutzung bei einer GRZ von 0,3 die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauN-VO) bis zu einer GRZ von max. 0,45 nicht überschreiten, daher sollte eine Ausnahme hier nicht zugelassen werden, zumal bei Einzel- und Doppelhäusern u. E. keine Notwendigkeit der Überschreitung besteht.</p>	<p>Die zulässige Überschreitung ist differenziert festgesetzt, für Einfamilienhäuser ist sie geringer als für den Rest der Nutzungen.</p> <p>Im WA 3 ist die Planung bereits bekannt, dort wird unter Einhaltung aller anderen Vorgaben des Bebauungsplans bei der geplanten Anzahl von 30 Wohneinheiten eine GRZ II von 0,58 erreicht, was für die gewählte Festsetzung spricht.</p> <p>Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind die Flächen der Zufahrten auf den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als private Erschließungsfläche mit zu rechnen, so dass für die notwendigen Stellplätze und die Wege und Zufahrten mit ca. 75 m<sup>2</sup> je Grundstücksfläche neben der GRZ I von 0,3 auszugehen ist (bei 275 m<sup>2</sup> Grundstück je Doppelhaus ist das: GRZ 0,3: 82,5 m<sup>2</sup> und GRZ 0,6: 165 m<sup>2</sup>). Damit orientiert sich die festgesetzte GRZ II an den realistischen Anforderungen einer durchführbaren Planung.</p> <p>Insgesamt ist der maximal zulässige Anteil an versiegelten Flächen im Baugebiet vergleichsweise gering: Vollversiegelt 22 % und teilversiegelt 34 %. Hier sei auch auf den Interessensausgleich zwischen den Dichteanforderungen des Regionalplans, die Anforderungen zum Bodenschutz aus dem Regierungspräsidium, die luft-</p>

	<p>hygienischen und klimatischen Anforderungen sowie die Nachbarbelange hingewiesen, zu dem der vorliegende Bebauungsplan Kompromisse vorsieht und das städtebauliche Ziel der Rahmenplanung dennoch umsetzen kann.</p> <p>Ohne die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten könnte die Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die nicht nur auf dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzept beruht, sondern auch von Seiten der Raumordnung vorgegeben und gefordert wird, nicht umgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der Zentralität des Standorts wird die festgesetzte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche als städtebaulich angemessen betrachtet.</p>
<p><b>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</b>                  Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser                  Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (grenzwertige Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten, kein ausreichender Abstand zum Grundwasser) kann eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen nicht festgesetzt werden.                  Wir schlagen daher vor, die Formulierung " ... oder zu versickern" in der Festsetzung B 4 zu streichen, da an dieser Stelle nach § 37 (4) HWG nur die Verwertung geregelt werden kann und die Entwässerung in angrenzende Freiflächen bereits in den Festsetzungen A 9.6 geregelt wird. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nicht festgesetzt. Eine Einleitung von den privaten Grundstücken in die Kanalisation oder in einen geeigneten Vorfluter ist nicht vorgesehen. Daher eröffnet die Formulierung lediglich die Möglichkeit, neben einer Verwertung eine Versickerung zum Beispiel über eine Rigole zu ermöglichen.</p>

Folgender Stellungnahme des BUND - Landesverband Hessen e. V., KV Wiesbaden wurde teilweise gefolgt:

<p>Wir möchten als Umweltverband folgende Anregung geben, insbesondere in Bezug auf den Gartenrotschwanz.</p> <p>Da neben den Fledermäusen auch der Gartenrotschwanz eine gefährdete Art in Hessen ist, sollte den Tieren eine Ausweichmöglichkeit geboten werden. Der nah gelegene Schlosspark bietet hierfür ideale Bedingungen. Insbesondere das Gelände hinter dem Eiskeller, welches in direkter Nähe des zu bebauenden Geländes liegt. Da nach meinem Wissensstand dieses Gebiet nicht vom Reitturnier als Lagerfläche verwendet wird und auch von Besuchern kaum Beachtung findet, könnte dieses Gebiet als Vogelbrutgebiet umgestaltet werden.</p> <p>Hierzu bedarf es nur einer Initialbepflanzung und dann sollte das Gelände sich selber überlassen werden. Damit entsteht dann ein naturbelassenes Gebiet, welches von den Vögeln ungestört genutzt werden kann. Ggfs. müsste das Gebiet eingezäunt werden, damit die Vögel</p>	<p>Die Maßnahme für den Gartenrotschwanz wurde bereits im Schlosspark, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, umgesetzt.</p> <p>Bei der CEF-Maßnahme handelt es sich um das Aufhängen und den Unterhalt temporärer Brutstätten. Die dauerhafte Betreuung ist bereits gewährleistet.</p> <p>Das unmittelbare Erfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere ergänzende Maßnahmen festzusetzen besteht aus artenschutzfachlicher Sicht nicht.</p>
---	--

wirklich ungestört sind, da freilaufende Hunde leider der Alltag sind und eventuell dort auch Kinder spielen. Der BUND könnte Hinweistafeln „Geschütztes Vogelbrutgebiet“ aufstellen und wir können auch die Betreuung des Areals übernehmen. An den dort vorhandenen Bäumen könnten auch Fledermauskästen angehängen werden.	
---	--

Folgender Stellungnahme des Tiefbau- und Vermessungsamts wurde nicht gefolgt:

<p>Alle Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen und nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung darzustellen. Eine Differenzierung nach Verkehrsfläche, Parkplatz und verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan ist nicht notwendig.</p> <p>Rechtsgrundlage. Die Verwaltungsvorschrift der Straßenverkehrsverordnung § 42 Abs. 4a legt die örtlichen Voraussetzungen für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs fest. Eine entsprechende Kennzeichnung setzt eine überwiegende Aufenthaltsfunktion voraus. Ob diese vorliegt ist im Einzelfall zu prüfen und steht in Abhängigkeit von den vorhandenen Nutzungen und der demografischen Zusammensetzung der Anwohner eines Straßenzugs. Eine überwiegende Aufenthaltsfunktion kann baurechtlich nicht festgesetzt werden.</p>	<p>Die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gedeckt. Diese Festsetzung orientiert sich an den planerischen Zielen, die über den § 42 Abs. 4a StVO und den in Hessen dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften, genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nur einzelne Straßen als solche Verkehrsflächen auszuweisen</li><li>- Überwiegende Aufenthaltsfunktion</li><li>- Untergeordnete Bedeutung des Fahrzeugverkehrs</li><li>- In dem weiteren baulichen Ausbau ist ein niveaugleicher Ausbau der gesamten Straßenbreite vorgesehen, wie in der Ausführungsplanung mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt abgestimmt.</li></ul> <p>In diesem Teil des Baugebiets werden nur die Einfamilien- und Doppelhäuser (ca. 24 Wohneinheiten) über diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angeschlossen, so dass der Schwerpunkt auf der Aufenthaltsfunktion und der Verkehrssicherheit liegt.</p>
--	---

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und während des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten einer zukünftig möglichen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets erstellt. Die jetzt im Bebauungsplan dargestellte Variante stellt die unter städtebaulichen, naturschutzfachlichen, landschaftsplanerischen und klimaökologischen Gesichtspunkten entstandene Essenz dieser Alternativenprüfung dar.