

Begründung

des Bebauungsplans
„DG-Verlag 2. Erweiterung“
im Ortsbezirk Bierstadt
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Planungsziele	4
2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	4
3.1	Regionalplan Südhessen	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	5
4	Fachplanungen und Gutachten	5
4.1	Klimaexpertise	5
4.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	7
5	Erschließung des Betriebsgrundstücks	8
6	Energieversorgung	9
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
1	Art der baulichen Nutzung	9
1.1	Sondergebiet Verwaltung	9
2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.1	Grundflächenzahl	9
2.2	Geschossflächenzahl	10
2.3	Höhe baulicher Anlagen	10
3	Bauweise	10
3.1	Abweichende Bauweise	10
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
4.1	Stellplätze und Garagen	10
4.2	Nebenanlagen	10
5	Versorgungsflächen	10
6	Führung von Versorgungsleitungen	10
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8	Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.1	Dachbegrünung	11
8.2	Freiflächen	11
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	11
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
1.1	Dachform	11
1.2	Solartechnische Anlagen	11
1.3	Fassaden	11

2	Einfriedungen	11
3	Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten sowie Feuerwehruzufahrten	12
4	Grundstücksfreiflächen	12
5	Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	12
6	Verwertung von Niederschlagswasser	12
C	HINWEISE	13
1	Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung	13
D	PFLANZLISTE	15
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	15
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	15
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	15
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	15
4	Statistische Angaben	15

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Planungsziele

Die Bebauungsplanung verfolgt das Ziel einer langfristigen Sicherung des Firmenstandorts DG-Verlag in Wiesbaden durch die Schaffung von zusätzlichen zusammenhängenden Büroflächen. Die Beibehaltung des Firmensitzes des DG-Verlags in Wiesbaden liegt im hohen wirtschaftspolitischen Interesse der Landeshauptstadt Wiesbaden, da zum einen dauerhafte Gewerbesteuer-einnahmen generiert werden zum anderen neue zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Geplant ist eine städtebaulich qualitätsvolle und land-schaftsbildverträgliche Erweiterung in nördlicher Richtung ausgehend von den bestehenden Gebäudestrukturen.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bierstadt, östlich der Nauroder Straße B 455 und umfasst Flächen des DG-Verlags sowie sich in öffentlichen Besitz befindliche Teilflächen (Straßenverkehrsflächen). An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Im Norden und im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bierstadt-Nord, der im Norden eine Straßenverkehrsfläche (Anbindung des Baugebiets an die B 455) festsetzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Leipziger Straße.

3 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist im Süden als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und im Norden als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Bestand“ dargestellt.

In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen von „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke möglich.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

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 Bebauungsplan „DG-Verlag 2. Erweiterung“ im Ortsbezirk Bierstadt hat zum Ziel, eine Erweiterung der Verlagsgebäude nach Norden zu ermöglichen. Hierfür wird ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den nördlichen Teil des Geltungsbereichs als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bestand“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 4.000 Quadratmetern. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Bierstadt 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 Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltung, Bestand“ dargestellt und damit an die südlich angrenzende Flächendarstellung angeschlossen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bierstadt 1969/01 „Wolfesfeld“. Für die 1. Erweiterung des DG-Verlags wurde 2001 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Bierstadt 2001/03 „Erweiterung DG-Verlag“ zur Rechtsverbindlichkeit gebracht. Der Bebauungsplan „DG-Verlag 2. Erweiterung“ überplant diesen Plan vollständig. Die nördliche und östliche Grenze des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bierstadt 2017/01 „Bierstadt-Nord“.

Die im Bebauungsplan Bierstadt 2001/03 festgesetzte Ausgleichsfläche (festgesetzt als Streuobstwiese nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) wurde vollständig im Zuge der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen Bierstadt-Nord auf das Flurstück 2/0, Flur 13, Gemarkung Bierstadt, Flächengröße 4.659 m² verlagert.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „DG-Verlag 2. Erweiterung“ wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Es liegen keine Ausschlusskriterien im Sinne des § 13 a Abs.1 Nr. 3 BauGB vor.

4 Fachplanungen und Gutachten

4.1 Klimaexpertise

Klimaexpertise zur geplanten baulichen Erweiterung des DG-Verlags in Wiesbaden-Bierstadt, Büro Ökoplane, Mannheim, 24. Oktober 2017

Klimatische Bewertung

Im Wiesbadener Stadtteil Bierstadt ist an der Ecke Nauroder Straße / Leipziger Straße die bauliche Ergänzung der DG-Verlagsbebauung vorgesehen.

Der hierzu vorgelegte Bebauungsplanentwurf „DG-Verlag 2. Erweiterung in Bierstadt“ mit Stand vom 10.07.2017 sieht im südlichen Teilbereich weiterhin eine max. 3-geschossige Bebauung (FH 219.00 m ü. NN) vor. Eine Teilüberbauung bisheriger Stellplatz- und Erschließungsflächen bzw. Veränderungen in der bestehenden Gebäudekubatur sind möglich.

Im Norden soll mit dem Bebauungsplan eine Fortsetzung der kammartigen, 4-geschossigen Bebauungsstruktur (FH = 226.80 m ü. NN) realisiert werden können.

Im Zuge des anstehenden Planungsprozesses sind die aus der angestrebten baulichen Erweiterung resultierenden strömungsdynamischen Modifikationen zu bestimmen und zu bewerten. Dabei ist die geplante Wohnbebauung Bierstadt-Nord zu berücksichtigen.

Wie die Ergebnisse der durchgeführten Windfeldsimulationen für jeweils eine relevante Tag- und Nachtsituation zeigen, sind mit der baulichen Ergänzung keine relevanten Veränderungen bzgl. der örtlichen Belüftungssituation verbunden. In der geplanten Bebauung Bierstadt-Nord werden nur sehr kleinräumig Windabschwächungen prognostiziert. Sie lassen keine relevante Zunahme der Tendenz zu Luftstagnation bzw. zu Wärmestaus erwarten.

Auch im vielbefahrenen Kreuzungsbereich Nauroder Straße / Leipziger Straße wird die bodennahe Luftaustauschsituation nicht nachhaltig geschwächt. Eine erhöhte Immissionsbelastung durch Kfz-spezifische Abgase wird nicht eintreten.

Wie in Kap. 4.1 angeführt, ist in Wiesbaden durch den globalen Klimawandel in den nächsten Jahrzehnten mit einem deutlichen Anstieg bioklimatisch belastender Sommertage, heißer Tage und Tropennächte zu rechnen.

Neben der Sicherung einer günstigen Be- und Durchlüftung ist daher auch die Gestaltung vorteilhafter thermischer Umgebungsverhältnisse eine Forderung bei der potenziellen baulichen Neugestaltung des DG-Verlagsgeländes. Eine markante Intensivierung des örtlichen Wärmeinseleffektes durch den potenziellen Wegfall von Grünflächen und der Zunahme wärmeabstrahlender Oberflächen ist zu vermeiden.

Aus klimaökologischer Sicht bieten sich folgende klimawirksamen Ausgleichsmaßnahmen an:

Verbleibende oberirdische Stellplatzflächen sind auf ihre Mindestanzahl zu begrenzen. Diese sind zudem bevorzugt mit Rasengittersteinen / Paddockplatten o. ä. zu befestigen, da gegenüber den vorhandenen Pflasterbelägen die Aufheizung an heißen Sommertagen deutlich geringer ist. Zudem sind im Bereich neugestalteter Parkierungsflächen Baumpflanzungen zur Schattenbildung zu berücksichtigen.

Durch die Wahl heller Fassadenfarben (z. B. weiß, hellbeige) kann die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißen Fassaden an Sommertagen zu deutlich höheren Oberflächentemperaturen.

Festsetzung von Dachbegrünungen

Neue Flachdachflächen sollten extensiv oder intensiv begrünt werden, damit die Oberflächentemperaturen der Dachflächen gedämpft werden. An Sommertagen heizen sich begrünte Dachflächen im Tagesmittel um bis zu ca. 17 K weniger auf als unbegrünte Dächer. Sie weisen zudem weitere klimaökologische Positiveffekte auf:

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.

Des Weiteren erhöht die Dachbegrünung die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation.

Ergänzend sind, soweit von der Fassadengestaltung her möglich, in Teilbereichen neuer Fassaden auch Wandbegrünungen sinnvoll.

4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan DG-Verlag 2. Erweiterung, PGNU, 27. September 2019

Zusammenfassung der Ergebnisse

Der DG-Verlag in Wiesbaden-Bierstadt plant die Errichtung eines weiteren Bürotraktes sowie die Errichtung einer Tiefgarage nördlich der bestehenden Verlagsgebäude. Es erfolgten tierökologische Erhebungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien, um etwaige artenschutzrechtliche Konflikte ermitteln zu können und Vermeidungsmaßnahmen zu planen.

Im Rahmen der akustischen Detektorerfassungen wurden zwei Fledermausarten sicher nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um Zwergfledermaus und Abendsegler. Die Gesamtaktivität ist mit insgesamt 624 Aufnahmen über den gesamten Untersuchungszeitraum als sehr gering zu bewerten. Mit einer Gesamtanzahl von 621 Aufnahmen präsentiert die Zwergfledermaus im Vergleich die höchste Aktivität. Der Abendsegler wurde lediglich anhand von einer Aufnahme sicher nachgewiesen. Aufgrund der negativen Besatzkontrolle der Baumhöhlen auf der Streuobstwiese und der fehlenden Hinweise auf eine vergangene Nutzung ist von keinem Wochenstubenquartier auszugehen. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund der Ausstattung ebenfalls unwahrscheinlich.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden insgesamt 3 Höhlenbäume mit Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wie Baumhöhlen und Spalten, die von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten als Quartier bzw. Niststätte genutzt werden können, festgestellt. Da geplant ist, die Obstbäume im Norden des Untersuchungsbereichs zu erhalten und die Silber-Ahorn Bäume im Süden außerhalb des Eingriffsbereichs liegen, werden keine Bäume mit potenziellen Quartieren bzw. Brutplätzen in Anspruch genommen.

Daher und aufgrund der sehr geringen Aktivität der nachgewiesenen Fledermausarten Zwergfledermaus und Abendsegler ist keine Betroffenheit der Artengruppe gegeben.

Aktuell wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen. Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit ver-

breitete, allgemein häufige Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden („grün“ Ampelbewertung) und vielfach in Siedlungsstrukturen (Gärten, Parks o. ä.) angetroffen werden. Lediglich fünf Arten sind an dieser Stelle als planungsrelevant aufzuführen, da sie Reviere innerhalb des Untersuchungsgebiets besetzen. Hierzu zählen Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke. Für diese Arten sind Vermeidungsmaßnahmen ausreichend, damit keine Verbotstatbestände eintreten. Die einzigen Vogelarten, die einen ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand („gelb“) aufweisen, sind Stieglitz, Türkentaube und Mauersegler. Die Reviere von Stieglitz und Türkentaube liegen jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs bzw. außerhalb des UGs. Der Mauersegler wurde lediglich während Nahrungssuchflügen als Überflieger über dem UG beobachtet. Die übrigen Vogelarten im günstigen Erhaltungszustand (Ampelbewertung „grün“) nutzen das UG lediglich als Nahrungshabitat oder als Streifgebiet zwischen ihren Nahrungshabitaten.

Obwohl die Streuobstwiese nördlich des Verlagsgebäudes, aufgrund besonnener Bereiche und Versteckmöglichkeiten in Form von Totholz, als Lebensraum für Reptilien geeignet erscheint, besteht aktuell kein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse im UG.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung europäischer Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahme 1: Rodungszeitraum

Durch die Baufeldfreimachung (Gehölzrodungen) im Zeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Tiere können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

5 Erschließung des Betriebsgrundstücks

Das Sondergebiet Verwaltung wird verkehrlich durch zwei bestehende Zufahrten von der Leipziger Straße sowie von einer Zufahrt von der B 455 aus erschlossen. Diese Zufahrten sind durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im nördlichen Bereich des Grundstücks wird durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs von der Anbindung des Wohngebiets Bierstadt-Nord aus eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für das Betriebsgrundstück geschaffen.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks für Fußgänger und Radfahrer ist über die bestehenden, das Grundstücks arrondierenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die ÖPNV-Haltestellen Leipziger Straße, Nauroder Straße und die

neue Endhaltestelle im benachbarten Wohngebiet Bierstadt-Nord befinden sich in ca. 250 m Entfernung zu den Verwaltungsgebäuden im Sondergebiet.

6 Energieversorgung

Die Energieversorgung der bestehenden Verwaltungsgebäude des DG-Verlags erfolgt mit den Energieträgern Strom und Gas. Es sind zwei gasbetriebene BHKWs mit einer Gesamtleistung von ca. 260 kW elektrisch und ca. 420 kW thermisch installiert. Die elektrische Energie wird teilweise durch Eigenenerzeugung bereitgestellt. Überschüsse werden in das Stromnetz zurückgespeist. Die thermische Leistung wird zur Wärmeversorgung des Gebäudes und im Sommer zur Kühlung der Gebäudes (Umwandlung Wärme in Kälte durch Absorber) verwendet. Die Frischluft zur Gebäudebelüftung wird durch Erdwärmetauscher unterhalb der Tiefgarage angesaugt. Dadurch ergibt sich eine ganzjährige Vortemperierung der Raumluft zwischen 15-19°C.

Es ist geplant, die durch den Bebauungsplan zusätzlich zu errichtenden Gebäude an die vorhandene Energieversorgung anzubinden. Die Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sollen soweit energetisch sinnvoll möglich, zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik) genutzt werden.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Verwaltung

Ziel der Bebauungsplanung ist die Erweiterung der vorhandenen Büronutzungen des DG-Verlages bzw. anderer Dienstleistungsunternehmen. Aus diesem Grund entspricht die Festsetzung eines Sondergebiets „Verwaltung“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Sonstige Sondergebiete) den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet am meisten und knüpft an die Festsetzung des Vorgängerbebauungsplans (Bierstadt 2001/01 Erweiterung DG-Verlag) an.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Damit wird die Festsetzung des Vorgängerplans übernommen. Die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen von Mischgebieten (0,6) als auch von Gewerbegebieten (0,8) werden dabei deutlich unterschritten.

Die Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB wird auf 50 % der maximalen GRZ, für Tiefgaragen auf maximal 0,8 festgesetzt. Damit wird ein planungsrechtlicher Anreiz geschaffen, die betrieblichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

2.2 Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl wurde ebenfalls vom Vorgängerplan übernommen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Oberkante der jeweiligen Attika eindeutig definiert. Um die Errichtung von technischen Aufbauten, z. B. zur Nutzung der Sonnenenergie oder raumluftechnische Anlagen auf den Flachdächern zu ermöglichen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis zu 2,50 m möglich.

3 Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 90 m errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen und der geplanten Gebäudestruktur.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze und Garagen

Um den im Bestand vorhandenen Stellplätzen im Eingangsbereich des DG-Verlags Rechnung zu tragen und um weitere notwendige Stellplätze anzuordnen ist die Errichtung von offenen Stellplätzen bis zu einer Obergrenze von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zulässig. Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zur Obergrenze nach 4.1 zulässig.

5 Versorgungsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen dient der Versorgung des Wohngebiets Bierstadt-Nord mit Trinkwasser und Elektrizität.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

Die Regelungen zur Lichtfarbe der Außenbeleuchtung dienen der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten.

Die Festsetzung von Nisthilfen für Mauersegler bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist durch den ungünstigen Erhaltungszustand dieser Vogelart, deren Vorkommen (Überflieger) im Planungsbereich nachgewiesen wurde, begründet.

8 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Dachbegrünung

Die Begrünung der Flachdächer hat positive Mehrfacheffekte: zum einen drosselt die Dachbegrünung die Einleitung von Regenwasser bei Starkregenereignissen, zum anderen werden dadurch die mikroklimatischen Bedingungen verbessert. Des Weiteren ist eine extensiv begrünte Dachlandschaft auch aus gestalterischen Gründen zu begrüßen.

8.2 Freiflächen

Hier werden Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung der bereits teilweise vorhandenen Grundstückeingrünung, zur Erhaltung eines Teils der vorhandenen Obstbäume und zur Überdeckung der Tiefgaragen getroffen. Damit werden grundsätzliche und ortsspezifische grünordnerische Anforderungen und Qualitäten gesichert.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform

Zur Wahrung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Gebäudeensembles sind sowohl für die Bestandsgebäude als auch bei Neubauten ausschließlich Flachdächer als Dachform zulässig.

1.2 Solartechnische Anlagen

Zur Förderung des Einsatzes von solarenergetischen Anlagen wird deren Errichtung auf den Flachdächern bis zu einer Überdeckung von 70 % der Dachfläche zugelassen, aus gestalterischen Gründen wird ein Mindestabstand von der Dachaußenkante festgesetzt.

1.3 Fassaden

Um einem gerade in Stadtgebieten problematischen sinkenden thermischen Komfort (Überhitzung) entgegenzuwirken wird für die Oberflächen von Fassaden ein Albedowert von mind. 30 % vorgeschrieben. Damit lässt sich ein spürbarer thermischer Rückstrahleffekt von Wärmestrahlung erzielen. Die **Albedo** (lateinisch albedo „Weiße“; v. lat. albus „weiß“) ist ein Maß für das Rückstrahlvermögen (**Reflexionsstrahlung**) von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen.

2 Einfriedungen

Die Regelungen zur Einfriedung des Betriebsgrundstücks berücksichtigt einerseits die Sicherheitsanforderungen der im Plangebiet tätigen Unternehmen und sichert andererseits eine landschaftsbildverträgliche Eingrünung der Zauanlagen.

3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten sowie Feuerwehruzufahrten

Grundsätzlich sind die Oberflächenbeläge von Stellplätzen und Zufahrten versickerungsfähig auszuführen. Falls dies technisch nicht möglich sein sollte kann das Oberflächenwasser auch aufgefangen und in die Regenrückhaltung- oder -ableitung eingeleitet werden.

Die Regelungen zur Bepflanzung von oberirdischen Stellplatzanlagen mit Laubbäumen entsprechen den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer größtmöglichen Einbindung in die angrenzende Landschaft und zur Verbesserung des Kleinklimas sind alle Freiflächen, die nicht für die zulässigen Nutzungen wie Stellplätze und Zufahrten benötigt werden und für die es keine speziellen Festsetzungen gibt dauerhaft zu begrünen.

5 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Zur Einfügung des Betriebsgrundstücks des DG-Verlags in die umgebende Landschaft und Topografie sind Geländeänderungen auf max. 1,50 m bezogen auf den vorhandenen Geländeverlauf begrenzt. Die Festsetzung von Materialien für Stütz- und Sockelwände dient der gleichen Intention.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

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

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

Mit der Festsetzung, dass Anlagen für die Verwertung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, wird den fachgesetzlichen Vorgaben, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll, entsprochen.

C HINWEISE

Unter diesem Gliederungspunkt sind wichtige Informationen und rechtliche Hinweise für die Bauherrenschaft aufgeführt, die über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus zu beachten sind.

1 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltende Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch

Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) bzw. der RStO 12 zu befestigen.

Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.

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

(Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 R1)

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 (Feuerwehrezufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleitende Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar 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 erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 14, 36, 38 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Gebäude müssen in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z. B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. Zwischen dem anzuleitenden Objekt und dem Hubrettungsgerät dürfen sich keine Hindernisse befinden, die eine Anleiterung behindern. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB; §§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ $> 1,2$) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 14, HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u. a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2)

Begrünte Fassaden (s. u. a. Kap. I 4.1 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „DG-Verlag 2. Erweiterung“):

Für die Begrünung von Gebäudeflächen sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung an Außenwände besonders zu beachten. Über die Fassadenbegrünung darf es nicht zu einer Brandweiterleitung in das Gebäude oder in das Dach kommen. (§§ 3, 14, 31 HBO)

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden (s. a. Kap. I 5 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „DG-Verlag 2. Erweiterung“). (§§ 3, 4, 14 HBO)

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.
Auf die Gefahrenabwehrverordnung über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern der Landeshauptstadt Wiesbaden wird verwiesen.
(§§ 14 HBO; §§ 2+3 Gefahrenabwehrverordnung über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern)

D PFLANZLISTE

Die Vorschläge zur Verwendung von Pflanzen aus den Pflanzlisten bietet den Bauherren eine große Auswahl an standortgerechten Pflanzensorten und Arten zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die als Sondergebiet Verwaltung festgesetzten Flächen befinden sich ausschließlich im Eigentum des DG-Verlages. Die sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindliche Fläche für Versorgungsanlagen ist im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Der Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Durch die Bebauungsplanung können bauliche Investitionen von ca. 25 Mio. € ausgelöst werden.

4 Statistische Angaben

Geltungsbereich gesamt	22.600 m ²
davon:	
Sondergebiet	20.381 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	146 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.811 m ²
Wirtschaftsweg	262 m ²