

Begründung

des Bebauungsplans
"Gräselberg - Auf den Eichen"
im Ortsbezirk Biebrich

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK	6
1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	6
2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
3	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	7
3.1	Regionalplan Südhessen	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	8
3.4	Fluchtlinienpläne	9
3.5	Bebauungsplan „Gräselberg- Auf den Eichen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	9
4	Weitere Fachplanungen und Gutachten	11
4.1	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	11
4.2	Fachgutachten	12
4.2.1	Klimagutachten	12
4.2.2	Altablagerung / Bodengutachten	12
4.2.3	Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange	13
4.2.4	Baumschutzsatzung	13
4.2.5	Verkehrsgutachten	13
4.2.6	Schallschutzgutachten, Schallschutzkonzept	14
4.2.7	Kampfmittel	15
4.2.8	Denkmalschutz	16
4.2.9	Entwässerungskonzept	16
4.2.10	Energiekonzept	18
4.2.11	Versorgungsträger	20
5	Städtebauliches Konzept	20
5.1	Äußere Anbindung	22
5.2	Innere Erschließung	22
5.2.1	Motorisierter Individualverkehr	22
5.2.2	Ruhender Verkehr	22
5.2.3	Fuß- und Radwege	23
5.3	ÖPNV	23
5.4	Freiraum	23
5.5	Klima	25
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
1	Art der baulichen Nutzung	26
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	26
2	Maß der baulichen Nutzung	27
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	27
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	28

2.3	Zahl der Vollgeschosse	29
2.4	Höhe baulicher Anlagen	29
3	Bauweise	31
4	Abstandsflächen und Grenzabstände	32
5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
6	Mindestmaß der Baugrundstücke	34
7	Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	34
7.1	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	34
7.2	Sonstige Nebenanlagen	36
8	Verkehrsflächen	36
9	Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen	37
10	Ver- und Entsorgungsleitungen	37
11	Öffentliche Grünflächen i. V. m Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
11.1	Öffentliche Grünfläche G1 - Quartiersplatz	38
11.2	Öffentliche Grünfläche G2 - Lärmschutzanlage / Spielplatz/ Parkanlage	38
11.3	Öffentliche Grünfläche G3 - Grünzug westlich WA 1 und WA 2	39
11.4	Öffentliche Grünfläche G4 - „Gehölz“	39
11.5	Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb der öffentlichen Grünflächen	40
12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
13	Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung	41
14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	42
15	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	43
15.1	Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge	45
15.2	Schallschutz	46
15.2.1	Schutz von Aufenthaltsräumen	46
15.2.2	Schutz von Außenwohnbereichen	46
15.2.3	Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche	47
15.2.4	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen	47
16	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
16.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
16.1.1	Grundstücksfreiflächen	48
16.1.2	Straßenbäume	48
16.1.3	Pflanzfläche	48
16.2	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49

16.3	Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen	49
16.4	Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten	50
16.5	Fassadenbegrünung	50
16.6	Dachbegrünung	50
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	51
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	51
1.1	Fassade	51
1.2	Dach	51
1.2.1	Dachgestaltung, Dachmaterialien und -farben	51
1.2.2	Drempel, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel	51
1.3	Anlagen zur solarenergetischen Nutzung	51
1.4	Gebäudegruppen	52
2	Werbeanlagen	52
3	Einfriedungen	52
4	Grundstücksfreiflächen	53
5	Zufahrtsbreite von Stellplätzen	53
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	54
1	Besondere bauliche Vorkehrungen, besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung	54
1.1	Besondere bauliche Vorkehrungen (Standicherheit)	54
1.2	Kampfmittel	55
2	Gashochdruckleitung DN 300 und Hauptwasserleitung DN 200	56
D	HINWEISE	56
1	Meldungen von Bodendenkmälern	56
2	Bodenverunreinigungen	57
3	Heilquellenschutzgebiet nach § 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	58
4	Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung	58
5	Artenschutz	61
6	Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere	61
7	Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden	61
8	Ordnungswidrigkeiten	62
E	PFLANZENLISTE	63

III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	64
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	64
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	64
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	65
4	Statistische Angaben	66
4.1	Geltungsbereich	66
4.2	Wohneinheiten	66
IV	VERFAHREN	66

I. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Der Anstieg der Einwohnerzahlen trifft auf einen angespannten Wohnungsmarkt - insbesondere kostengünstige Wohnungsangebote sind knapp. Es wird erwartet, dass Wiesbaden auch weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweist.

Die Stadt Wiesbaden hat daher der Entwicklung bekannter Wohnbaupotenziale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Die Fläche „Auf den Eichen“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich zählt zu den Flächenpotenzialen.

Um ein qualitativvolles städtebauliches Konzept zu finden, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Baugebiet durchgeführt. Der siegreiche Wettbewerbsentwurf bildete eine tragfähige Grundlage für die Ausarbeitung des Rahmenplans, der dem Bebauungsplan als Grundlage dient.

Planerisches Ziel ist es, durch die Schaffung eines attraktiven Gebiets in Ergänzung der bestehenden Siedlung „Gräselberg“ zusätzlichen Wohnraum für die steigende Zahl von Bürgern in der Stadt Wiesbaden bereitzustellen.

Im besonderen Fokus dabei steht eine gute Wohnqualität mit Angeboten im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Planung soll eine städtebaulich und schalltechnisch überzeugende und zügig umsetzbare Lösung für das Nebeneinander von stark befahrenen Straßen und Wohnnutzung finden, sowie die überwiegend am Rand zu schaffenden Grünräume (Abstandsflächen / Vernetzungskorridore) zur Erhöhung des Wohnwerts einsetzen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit ca. 410 neuen Wohneinheiten und einem Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau ermöglicht werden. Neben der Errichtung von Wohnraum soll auch eine Kita im Gebiet integriert werden.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.2016 wurde der städtebauliche Rahmenplan für das Wohngebiet „Gräselberg - Auf den Eichen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und damit Grundlage weiterer Planungen innerhalb des Planbereichs. Der Rahmenplan geht zurück auf einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren, der im Dezember 2014 ausgelobt wurde. Der Preisträger REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH wurde 2016 beauftragt, auf der Grundlage des Wettbewerbs den städtebaulichen Rahmenplan auszuarbeiten.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte zusammen mit dem Rahmenplanbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2016.

2017 erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung eine Überarbeitung des Rahmenplans im Hinblick auf eine höhere bauliche Dichte sowie die Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienhäusern und eine durch die GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH beauftragte Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der nordwestlichen Lärmschutzbebauung. 2019 wurde der Rahmenplan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nochmals im Bereich der Reihenhäuser überarbeitet. Die städtebauliche Grundstruktur des Rahmenplans wurde weitgehend beibehalten.

Zum Rahmenplan und in Vorbereitung der Bauleitplanung haben bereits mehrere informelle Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 19.03.2019 statt.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst 8 ha und liegt nordwestlich der Siedlung „Gräselberg“ im Wiesbadener Stadtteil Biebrich.

Im Nordwesten wird der Planbereich durch die Autobahn A 643 und die Saarstraße, im Nordosten durch den Rewe-Markt an der Erich-Ollenhauer-Straße und die Wohngrundstücke an der Schillstraße und Friesacher Straße, im Südosten durch die Wohngrundstücke an der Karawankenstraße und im Süden durch den Parkplatz am Kallebad und den Sportplatz Gräselberg begrenzt. Ein kleinerer Randbereich ragt in den Böschungsbereich des Sportplatzgrundstücks hinein.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen

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

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung dargestellt. Die Flächen zwischen Saarstraße und Wirtschaftsweg werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Planung für die Wohnbaufläche „Gräselberg Eichen“ aus dem Flächennutzungsplan konkretisiert. Die aktuellen Planungsüberlegungen sehen eine höhere Anzahl an Wohneinheiten vor und entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Ausdehnung der zukünftigen Wohnbebauung nicht mehr den im Flächennutzungsplan dargestellten Abgrenzungen.

Der Bebauungsplan „Gräselberg - Auf den Eichen“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Planberichtigung

Der Bebauungsplan „Gräselberg-Auf den Eichen“ im Ortsbezirk Biebrich hat zum Ziel, ein neues Wohnquartier am Gräselberg zu entwickeln, das die bestehenden Siedlungsbereiche ergänzt und neue Impulse setzt. Hierfür werden „Allgemeine Wohngebiete“, „Öffentliche Grünflächen“ sowie „Straßen- und Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen können nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser einen Teil des Planbereichs als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von rund 30.000 m². Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Biebrich 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 „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ dargestellt und damit an die südwestlich angrenzende Flächen-darstellung angeschlossen.

Rechtsgrundlage

Nach § 13 a BauGB 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. Diese erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert in Teilen die Geltungsbereiche von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.

Bebauungsplan Biebrich 1962/2 „Friesacher Straße“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von dem Plangebiet des Bebauungsplans „Gräselberg - Auf den Eichen“ teilweise überlagert.

Bebauungsplan Biebrich 1969/1 „Schwimmbad Gräselborn“:

Dieser Bebauungsplan überschneidet den Geltungsbereich des geplanten Neubaugebiets lediglich in einem Dreiecksgebiet zwischen Sportplatz und A 643. Die Fläche ist als Dauerkleingärten festgesetzt.

Bebauungsplan Biebrich 1974/1 „Gräselberg“:

Der Bebauungsplan setzt für die überlagernde Fläche des Plangebiets überwiegend Grünfläche „private Gärten“ bzw. „Dauerkleingärten“ fest. Zentral im Baugebiet ist eine Versorgungsfläche „Wasserbehälter“ vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Biebrich 2006/1 „Nahversorgung am Gräselberg“

Der Bebauungsplan setzt neben der Fläche für Einzelhandel - Nahversorgung - einen Wirtschaftsweg fest. Diese Wegeparzelle soll zukünftig als Rad- und Fußwegeverbindung dienen und die Ver- und Entsorgungsleitungen des Quartiers aufnehmen. Die Festsetzung muss daher angepasst werden.

3.4 Fluchtlinienpläne

Fluchtlinienplan Biebrich 1929/1 „Dotzheimer Straße“

Das Plangebiet überschneidet in Teilen den Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Biebrich 1929/1 „Dotzheimer Straße“. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund des früheren Fluchtlinienplans bestehen, sollen durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

Fluchtlinienpläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)

Das Plangebiet überlagert in Teilen die Geltungsbereiche von zwei Fluchtlinienplänen nach dem HAG. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund der früheren Fluchtlinienpläne bestehen, sollen durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

Fluchtlinienplan Biebrich 1959/3 „Südwestlich der Dotzheimer Straße zwischen Schillstraße und Von-der-Tannstraße“

Der Fluchtlinienplan weist im Plangebiet mehrere Wegeparzellen aus, die sich in der heutigen Grundstücksaufteilung wiederfinden. Diese Wegeflächen sollen ersetzt werden oder in den Anschlussbereichen zur Friesacher Straße bzw. im Süden zur Siedlung „Gräselberg“ hin, als Wegeverbindungen für das neue Quartier aufgenommen werden.

Fluchtlinienplan Biebrich 1960/7 „Nordrampe“

Der Fluchtlinienplan setzt im Bereich der Saarstraße die Straßenverkehrsflächen und die Randflächen der Straße fest. An diese bestehenden Verkehrsflächen wird das geplante Baugebiet angeschlossen, daher sind Teilbereiche des Fluchtlinienplans zu ersetzen.

3.5 Bebauungsplan „Gräselberg- Auf den Eichen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

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 § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllen.

Der Bebauungsplan „Gräselberg- Auf den Eichen“ ist als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen. Das geplante Wohngebiet und die angrenzende Siedlung „Gräselberg“ bilden innerhalb des von den Autobahnen A 643, A 66 und Erich-Ollenhauer-Str./Mosbachtal gebildeten Dreiecks einen Siedlungszusammenhang. Das Plangebiet selber ist von Bebauung bzw. übergeordneten Straßen umgeben und von diesen geprägt und wird also dem Siedlungsbereich zugerechnet. Die Maßnahme dient der Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereichs, der zeitgleich im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ verschiedene aufwertende Maßnahmen durchläuft. Die Fläche war bereits in der Vergangenheit durch Pläne mit anderen Zielsetzungen überplant (s. Kap. 3.3) und ist im regionalen Raumordnungsplan als bestehender Siedlungsbereich enthalten. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet überwiegend als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung“ dargestellt.

Das beschleunigte Verfahren darf gemäß § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB nur angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt.

Die überbaubare Fläche wurde entsprechend der Festsetzungen wie folgt ermittelt:

Baugebiet	Grundstück	GRZ	Max. überbaubare Fläche
WA 1	6.161 qm	0,38	2.341 qm
WA 2	7.490 qm	0,35	2.621 qm
WA 3	2.627 qm	0,40	1.051 qm
WA 4a	1.473 qm	0,40 / Mittelh. 0,50	683 qm
WA 4b	5.774 qm	0,40 / Mittelh. 0,50	2.510 qm
WA 4c	7.213 qm	0,40 / Mittelh. 0,50	3.214 qm
WA 4d	2.496 qm	0,40 / Mittelh. 0,50	1.108 qm
WA 5	2.064 qm	0,40	826 qm
WA 6	7.784 qm	0,40	3.114 qm
WA 7	2.771 qm	0,50	1.385 qm
Gesamt			18.853 qm

Der Grenzwert von 20.000 qm wird unterschritten, das Verfahren nach § 13a Nr. 1 Abs. 1 BauGB ist damit für diesen Bebauungsplan zulässig.

Der Bebauungsplan hat die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs als Standort für Wohnen als Ergänzung zur bestehenden Siedlung „Gräselberg“ zum Ziel, somit wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet.

Der Umweltschutz, insbesondere die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sowie die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden darüber hinaus nach vorliegendem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes heimischer Arten sowie sonstiger planungsrelevanter Arten Anwendung. Auf das Gutachten der artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Dezember 2018 wird verwiesen („Bebauungsplan „Auf den Eichen“- Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtteil Gräselberg Fachbeitrag Artenschutz: Habitatstruktur, Avifauna, Fledermäuse und Kleinsäuger“, Beratungsgesellschaft Natur dbR, April und Dezember 2018).

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung wird nach den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch wenn die ansonsten gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen erforderliche Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung 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

hier entfällt, sind die für die bauleitplanerische Abwägung relevanten Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden daher im folgenden Text näher erläuterte umfangreiche Fachgutachten erstellt und in die Planung eingearbeitet.

4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, darzustellen und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche.

Gültigkeit hat der beschlossene Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden aus dem Jahr 2002. Der Landschaftsplan stellt für die Plangebietsflächen noch „Wohnungsferne Gärten - Planung“ und „Gehölz-Planung“ dar. Die Planungskarte wurde 2018 für die Belange des Biotop- und Artenschutzes, der Biotopvernetzung, des Stadtklimas und des Klimawandels teils fortgeschrieben.

In der aktualisierten Planungskarte ist das neue Baugebiet mit Grünachse und Grünfläche dargestellt.

4.2 Fachgutachten

4.2.1 Klimagutachten

Um mögliche negative klimaökologische Auswirkungen der zukünftig angestrebten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und zu minimieren, wurde als Grundlage für den Wettbewerb ein Klimagutachten („Klimastudie zum Wohnbauvorhaben „Gräselberg - Auf den Eichen“ in Wiesbaden“, Ökoplane, 19.02.2013) erstellt. Die empfohlenen klimatischen Zielsetzungen wurden im Wettbewerbsbeitrag berücksichtigt.

Im Weiteren wurde zu den klimatischen Aspekten der im Rahmenplan vorgesehenen baulichen Struktur im April 2016 eine Kurzbewertung zu den strömungsdynamischen Folgeerscheinungen erarbeitet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die bisherigen Analysen aktualisiert und konkretisiert („Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gräselberg - Auf den Eichen“ in Wiesbaden“, Ökoplane, Juni 2019). Die Ergebnisse der Modellrechnungen zeigen, dass die im Rahmenplan abgebildete Bau- und Freiflächenstruktur insgesamt die Sicherung günstiger strömungsdynamischer Verhältnisse ermöglicht und dass es bei Realisierung des Rahmenplans im Planungsumfeld nur zu moderaten thermischen Zusatzbelastungen kommt. Um die negativen klimaökologischen Folgeerscheinungen der planungsbedingten Oberflächenversiegelung zu minimieren, werden Maßnahmen zur Begrünung der Erschließungs- und Grünflächen mit Baumpflanzungen, zur Fassaden- und Dachbegrünung und zur Gestaltung von Kinderspielflächen empfohlen.

Das Klimagutachten empfiehlt, in Verlängerung der Planstraße D im Übergang zur Bestandsbebauung in der Friesacher Str. eine 12,00 bis 13,00 m breite Durchlüftungsschneise einzuplanen. Der aktuelle Bebauungsplan hat diese Empfehlung bereits übernommen.

Im Planungsgebiet ist mit keinen Grenzwertüberschreitungen der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zu rechnen.

Immissionsminderungsmaßnahmen müssen nicht ergriffen werden.

4.2.2 Altablagerung / Bodengutachten

Im Plangebiet sind umwelt- und geotechnische Untersuchungen (Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „Auf den Eichen“ Orientierende Baugrunduntersuchung, CDM Smith Consult GmbH, 28.02.2013 sowie Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „Auf den Eichen“ Dokumentation der umwelttechnischen Untersuchungen, CDM Smith Consult GmbH, 11.05.2020) durchgeführt worden.

Da Teile des Baugebiets in der Vergangenheit als Ziegeleigruben genutzt und in den 60er-Jahren - vermutlich im Zuge der Bauarbeiten zur benachbarten A 643 - verfüllt wurden, galt ein besonderer Schwerpunkt der Bodenuntersuchung den verfüllten Bereichen.

In Teilbereichen der Bodenauffüllungen sind zusätzliche Maßnahmen für die Gründung erforderlich, da die Tragfähigkeit der Böden nicht gewährleistet ist. Ein Teilbereich der ehemaligen Ziegeleigruben in Nachbarschaft zur Saarstraße ist in der hessischen Altflächendatei erfasst. In diesem Bereich wurden gezielt Untersuchungen vorgenommen. Die Bodenuntersuchungen haben hier sowie in den weiteren aufgefüllten Flächen keine kennzeichnungsrelevanten oder sanierungsbedürftigen Bodenbelastungen festgestellt.

Eine Wohnbebauung ist mit den in einer Teilfläche als Altablagerung erfassten Verfüllungen der ehemaligen Ziegeleigruben vereinbar, der Verdacht einer relevanten Bodenbelastung konnte nicht bestätigt werden. Die Analysen ergeben sowohl in den aufgefällten als auch in den gewachsenen Böden für den Wirkungspfad Boden-Mensch unbedenkliche Werte.

Dennoch können ggf. kleinteiligere nachteilige Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan weist darauf entsprechend hin (siehe textliche Festsetzungen D Hinweise, unter 2 Bodenverunreinigungen57).

4.2.3 Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung („Bebauungsplan „Auf den Eichen“- Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtteil Gräselberg Fachbeitrag Artenschutz: Habitatstruktur, Avifauna, Fledermäuse und Kleinsäuger“, Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dezember 2018) wurde erstellt und stellt fest, dass mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die relevanten Tierarten keine Verbotstatbestände vorliegen. Die aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht formulierten Anforderungen wurden bereits in der Rahmenplanung weitgehend erfüllt, insbesondere erfolgt hierin der Erhalt von aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes wertvollen Bereichen wie des Gehölzbestands im Nordosten des Plangebiets.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden in die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und zusätzlich in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen übernommen. Ergänzend werden weitere Empfehlungen aus dem Gutachten in der Freianlagenplanung berücksichtigt und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan vereinbart.

4.2.4 Baumschutzsatzung

Bestandsbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden in der Fassung vom 8. Februar 2007. Der Ausgleich für im Rahmen der späteren Baufeldfreiräumung zu fällenden Bäume soll über die in den öffentlichen Flächen des Baugebiets verbindlich festgesetzten Baumneupflanzungen erfolgen. Eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen der Fällgenehmigungen.

4.2.5 Verkehrsgutachten

Das Plangebiet war in den 50er- bis 70er-Jahren, in denen der größte Teil der Bebauung in der Siedlung „Gräselberg“ errichtet wurde, noch nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen, daher wurden keine Vorkehrungen getroffen, die Flächen in die Verkehrserschließung der Siedlung „Gräselberg“ einzubinden. Durch das Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden wurden zur Wettbewerbsauslobung mögliche Varianten der Verkehrserschließung des Plangebiets betrachtet und auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Dazu zählte neben der jetzt eingeplanten Anbindung an die Saarstraße auch eine zusätzliche oder alleinige Straßenanbindung in Richtung des Parkplatzes am Kallebad und von dort über die Wörther-See-Straße wiederum zur Saarstraße. Die Alternative wurde wegen der umwegigen Wegeführung und der erforderlichen Durchbrechung des Schallschutzwalls im Süden des Baugebiets nicht weiter verfolgt. Vollwertige Straßenanbindungen zur Siedlung „Gräselberg“ hin, sind nicht nur aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwierig. Der Verkehr aus der Siedlung „Gräselberg“ verteilt sich ausschließlich über die Erich-Ollenhauer-Straße zu den weiteren Fahrtzielen. Die Verkehrsknoten Siedlung „Gräselberg“ / Erich-Ollenhauer-Straße wurden von ihrer Leistungsfähigkeit her als wenig geeignet für die Aufnahme des Verkehrs aus dem Neubaugebiet eingestuft.

Eine Straßenanbindung des Neubaugebiets über die bestehende Siedlung „Gräselberg“ wurde auch aus diesem Grund seitens des Tiefbauamtes nicht vorgeschlagen. Im Ergebnis kann die KFZ-Erschließung des Neubaugebiets über einen Abzweig von der unmittelbar am Baugebiet entlang verlaufenden Saarstraße - trotz des Einrichtungsverkehrs auf der Saarstraße im Anschlussbereich - am besten sichergestellt werden. Geringfügige Umbauten / Neuaufteilungen der Verkehrsfläche in der Saarstraße werden dafür erforderlich.

Für den Ausnahmefall, dass die Zufahrt von der Saarstraße vorübergehend blockiert ist (Unfall, Bauarbeiten) muss über eine notbefahrbare Verkehrsanbindung in Richtung Karawankenstraße sichergestellt werden, dass das Baugebiet für den KFZ-Verkehr, für Krankenwagen oder sonstige Einsatzfahrzeuge erreichbar bleibt.

Die möglichen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs aus dem Baugebiet auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Saarstraße / Erich-Ollenhauer-Straße sowie Saarstraße / Im Kreuzer wurden in einem Gutachten (Verkehrsuntersuchung „Gräselberg-Auf den Eichen“ in Wiesbaden-Biebrich, T+T Verkehrsmanagement GmbH, März 2019) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Im Rahmen der in 2020 begonnenen Bauarbeiten zur Einrichtung eines durchgehenden Radverkehrstreifens am Knotenpunkt wird auch eine Verlängerung des Linksabbiegestreifens (U-Turn unter der A 643) stattfinden. Durch die damit einhergehende Erhöhung der Kapazität kann an der kritischen Verkehrsbeziehung dieses hochbelasteten Knotenpunktes eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden. Für den Knotenpunkt Saarstraße / Im Kreuzer wurde ebenfalls eine befriedigende Verkehrsqualität ermittelt. Die Anbindung des Plangebiets selbst an die Saarstraße kann mit einer guten Qualität abgewickelt werden.

4.2.6 Schallschutzgutachten, Schallschutzkonzept

Bei der Entscheidung darüber, ob die Entwicklung der Flächen des Plangebiets weiter verfolgt wird und welche Rahmenbedingungen in die Entwürfe einfließen sollen, hat die Sicherstellung des Schallschutzes vor allem gegenüber den Schalleinträgen der A 643 eine prägende Rolle gespielt. Es wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in die Überlegungen einbezogen.

Dabei führt ein reines Abrücken der Bebauung gemäß des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (hier dem Lärm) nicht zu einem sinnvollen Ergebnis. Im Planungsgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Gemäß der Lärmkartierung Hessen 2017 (geoportal.wiesbaden.de) liegt auch an der ersten Bauzeile der Bestandsbebauung in der Karawanken- bzw. Schillstraße mit Nachtwerten von 50-55 dB (A) noch eine Orientierungswert-Überschreitung vor. Ein Abrücken der Bebauung wäre also gleichbedeutend mit einem Verzicht auf die Bebauung.

Für andere Nutzungen wie ein Misch- oder Gewerbegebiet stellt die Fläche aufgrund der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten und der Restriktionen in der Verkehrsanbindung kein geeignetes Flächenpotential dar.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich die Landeshauptstadt Wiesbaden dazu entschlossen, die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und dem Schallschutz in einer Kombination aus Abstandsflächen, aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Dabei rückt die Bebauung soweit von den Hauptschallquellen ab, dass i. d. R. der 70 dB (A)-Beurteilungspegel nicht berührt wird.

In frühen Vorstudien wurde überprüft, ob passive Schallschutzmaßnahmen eine geeignete Schutzmaßnahme darstellen. Aufgrund der Höhenlage der Autobahn und der Entfernung zur geplanten Bebauung führt eine Schallschutzwand unmittelbar an der Schallquelle nicht zu sinnvollen Ergebnissen. Die Autobahn liegt in Baugebietsnähe überwiegend im Einschnitt. Der Schall wird trichterförmig nach oben abgestrahlt. Eine Wand in Nähe der Schallquelle ist in dieser Ausgangslage kein geeigneter Schallschutz.

In den Vorstudien wurde auch ein das Baugebiet vollständig am äußeren Rand umgrenzender Lärmschutzwall als Lösung beleuchtet. Im Ergebnis müsste der Wall mindestens die Höhe der dahinterliegenden Bebauung erreichen, um gute Schallwerte sicher zu stellen. Aus städtebaulichen Gründen wurde auch diese Lösung nicht weiter verfolgt (Verschattung, Bedrängungswirkung, Erscheinungsbild).

Für die jetzt geplante Umsetzung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) am Südwestrand des Baugebiets in den Bereichen vorgesehen, in denen die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung bei einer üblichen Orientierung nach Süden/Westen den Schalleinträgen der Autobahn ausgesetzt wären. Der Wall schützt die Gärtenflächen und die unteren Geschosse der dahinterliegenden Bebauung und ermöglicht einen schallgeschützten Kinderspielbereich.

Am Nordwestrand des Baugebiets soll eine Bebauung mit schallabschirmender Funktion für das gesamte Baugebiet entstehen. In dieser Lage und Orientierung schützt die Bebauung auch die eigenen südost-orientierten Freisitze und Hofflächen, so dass eine in mehrfacher Hinsicht gut nutzbare ruhige Gebäudeseite gewährleistet werden kann.

Bereits zur Wettbewerbsauslobung wurde auf Basis eines Testentwurfs, der die oben beschriebenen Überlegungen berücksichtigt ein Schallschutzgutachten erstellt, das Vorgaben zur Schallschutzkonzeption trifft.

Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene Planung hielt die Vorgaben ein und wurde im Rahmen der Prüfung der Wettbewerbsbeiträge schallschutztechnisch bewertet und bestätigt. In der Ausarbeitung zum Rahmenplan und Umsetzung in den Bebauungsplan wurden die Schallschutzvorgaben konkretisiert und optimiert.

Zur Erstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Detailüberprüfung des Schallschutzkonzepts (Schalltechnische Überprüfung Bebauungsplan „Gräselberg - Auf den Eichen“ in Wiesbaden-Biebrich, Berichtnr. 18-2786, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 07.06.19) mit Ableitung von Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten kann. Nähere Erläuterung siehe II A, 15. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Seite 43 ff sowie 5. Städtebauliches Konzept, Seite 20 ff.

4.2.7 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Im Plangebiet befinden sich eine intakte und eine gesprengte Bunkeranlage/Flakstellung.

Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) hat in den bewuchsfreien Flächen stattgefunden und ist auf den weiteren Flächen des Baugebiets vor Beginn von Baumaßnahmen nachzuholen.

Im gewachsenen Boden wurden einzelne Verdachtspunkte festgestellt und eingemessen. Die Punkte sind vor Baubeginn durch Fachfirmen aufzugraben, evtl. Kampfmittel-funde sind dem Kampfmittelräumdienst zur Beseitigung zu übergeben.

In den aufgefüllten Bereichen, in denen Baumaßnahmen stattfinden sollen, ergab die Sondierung keine verwertbaren Ergebnisse. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen empfiehlt in diesen Bereichen die schichtweise Herstellung einer sondierfähigen Oberfläche und geht davon aus, dass dazu die Auffüllungen bis auf das Niveau zum Ende des 2. Weltkrieges auszubauen sind. Auf die geophysikalische Prospektion („Wiesbaden-Biebrich Plangebiet Gräselberg-Auf den Eichen Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln“ von Geophysik Rhein Main GmbH vom 14.09.2018) und auf die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 25.06.2018 wird verwiesen.

(Zu Kampfmitteln siehe auch Kapitel C, 1 Besondere bauliche Vorkehrungen, besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung, Seite 54 ff.)

4.2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Siedlungsfunde der späten Bronzezeit und militärische Anlagen aus der Zeit des 2. Weltkrieges bekannt. Aus dem unmittelbaren Umfeld liegen neben einer Fossilfundstelle weitere Nachweise jungsteinzeitlicher und römischer Siedlungsstellen sowie römischer Gräber vor. Die geophysikalische Prospektion des Plangebiets durch die Firma Geophysik Rhein-Main erbrachte Hinweise auf erhaltene Bodendenkmäler.

Im Rahmen der geophysikalischen Prospektion („Wiesbaden-Biebrich Plangebiet Gräselberg-Auf den Eichen, Geophysikalischen Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln“ von Geophysik Rhein Main GmbH vom 14.09.2018) wurde festgestellt, dass sich im südlichen Bereich Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler befinden. Es handelt sich um überwiegend verfüllte Gruben. Dabei fällt insbesondere ein ausgedehnter Grubenkomplex auf. Möglicherweise wurde hier auch schon in vorindustrieller Zeit Lehm abgebaut. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen - Bau- und Denkmalpflege vom 11.10.2019 müssen erfahrungsgemäß weitere der vorläufig als Kampfmittelverdachtspunkte interpretierten Befunde hinzugerechnet werden.

4.2.9 Entwässerungskonzept

Im Jahr 2010 wurde eine „Studie zur äußeren Einbindung des Neubaugebiets Gräselberg Eichen“ von BGS Wasser, Darmstadt, im Auftrag der ELW (Entwässerungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden) erstellt. Im Zuge dieser Studie wurden verschiedene Entwässerungsmöglichkeiten untersucht. Die Studie prüft verschiedene grundsätzliche Fragen zur Abwasserbehandlung, trifft Aussagen zur grundsätzlichen Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Kanäle/Vorfluter für zusätzliches Schmutz- und Regenwasser und ermittelt überschlägig die Kosten für in Frage kommende Entwässerungsvarianten.

Bereits in dieser Studie wurde davon ausgegangen, dass eine gezielte Regenwasserversickerung im Baugebiet aufgrund der Bodenverhältnisse (bis zu 8,00 m hohe Löß-Lehmschichten) ausscheidet. Die zwischenzeitlich durchgeführten vertiefenden Bodengutachten bestätigen diese Aussage.

Eine Entwässerung im Trennsystem wäre mit einer stark gepufferten Ableitung zum Regenüberlaufbecken (RÜB) Kahle Mühle zwar theoretisch möglich, praktisch stehen jedoch die Eigentumsverhältnisse im Zuleitungskorridor, technische Schwierigkeiten bei der Herstellung der Zuleitung, die erforderliche sehr aufwändige Regenrückhaltung im Gebiet und die unverhältnismäßigen Gesamtkosten dagegen.

Das Gutachten empfiehlt daher die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers im Mischsystem als die technisch und wirtschaftlich sinnvollste Variante.

Nach Bewertung der Aufnahmefähigkeit der Kanäle im Umfeld des Plangebiets wird für die Umsetzung der Mischentwässerung folgende Lösung vorgeschlagen:

In der Erich-Ollenhauer-Straße befinden sich zwei Mischwasserkanalstränge, die zwischenzeitlich miteinander verknüpft wurden. Die Kanalstränge weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, um das Mischwasser aus dem Neubaugebiet aufzunehmen. Die Entwässerung soll auf diese Kanäle in der Erich-Ollenhauer-Straße hin gebündelt erfolgen. Eine Entwässerung in das Kanalsystem der umliegenden Wohngebietsstraßen ist nur in geringem Umfang möglich.

Die Entwässerung im Mischsystem wurde bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum Baugebiet (Machbarkeitsstudie Wohnbaulandentwicklung „Auf den Eichen“, 2013 SEG im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden) mit der ELW, der Unteren Wasserbehörde und dem Regierungspräsidium grundsätzlich abgestimmt.

Basierend auf dem Ergebnis der Studien wurde die Entwässerung für das Gebiet entwickelt.

Grundsätzlich besteht im gesamten Plangebiet für die privaten Grundstücksflächen eine Einleitbeschränkung von 15 l/s*ha ; die öffentlichen Flächen können ungedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im gesamten Planungsbereich ist die Maßgabe, dass so viel Regenwasser wie möglich versickert oder bewirtschaftet werden soll (DIN 1986-100). Die Regelung hat Eingang in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans gefunden (s. Begründung Kapitel 13)

Die Beschränkung der Einleitmenge für die Privatgrundstücke auf 15 l/s*ha macht eine Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken erforderlich. Die hydraulische Dimensionierung und Berechnung der Rückhaltebauwerke wurde bereits auf Bebauungsplanebene auch für die geplanten Baufelder überschlägig ermittelt, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Einleitbeschränkung überprüfen zu können. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde mit einem Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren und Zeiten von 5 min bis 60 min mit den Werten nach KOSTRA-DWD 2010R ermittelt. Das berechnete maximale Volumen VRRR ist zurückzuhalten. In der weiteren Planung werden detaillierte Maßnahmen zur Speicherung und zur kontrollierten Einleitung im Rahmen der Bau- und Einleitgenehmigungen für die Grundstücke definiert.

Der Bebauungsplan sieht neben der beschriebenen Vorgabe zur Einleitbeschränkung Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Wegen sowie zur Baugebietsdurchgrünung vor, die zu einer erhöhten Rückhalte- und Verdunstungsrate des Niederschlagswassers sowie - wenn auch aufgrund der schlechten Bodendurchlässigkeit nur eingeschränkt - zu einer erhöhten Versickerung beitragen.

Neben der Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens für die Sicherstellung der Einleitmengen von 15 l/s*ha wurde auch der Überflutungsnachweis für ein Starkregenereignis berechnet. Als Berechnungsgrundlage wurde hier das 30-jährige Regenereignis angesetzt. Die Berechnungen wurden zum einen für die öffentlichen Flächen und zum anderen für die Privatstraßen durchgeführt. Da aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchung keine Versickerung in dem Gebiet möglich ist, sieht die gesamte Erschließungsplanung vor, dass im Fall eines Starkniederschlagsereignisses das Wasser der öffentlichen Flächen in Richtung des Verbindungsweges (Planstraße H) geleitet wird. Dort erfolgt mithilfe eines geeigneten Systems eine Retention im erforderlichen Umfang. Infrage kommen dafür verschiedene entwässerungstechnische Lösungen, wie z. B. eine Muldenrückhaltung seitlich der Planstraße H ergänzt durch ein unterirdisches Rückhaltesystem mit gepufferter Ableitung in den Kanal oder auch oberirdische Rückhaltegräben im Bereich der Grünfläche G 4. Der Bebauungsplan ermöglicht diese und weitere Lösungen, sodass das Starkregenereignis grundsätzlich behandelt werden kann. Im Zuge der Ausführungsplanung werden detaillierte Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Der Überflutungsnachweis für die Privatstraßen (WA 4a bis WA 4d) hat ergeben, dass eine Rückhaltung des 30-jährigen Regenereignisses mittels Zisternen eine funktionsfähige Lösung wäre.

4.2.10 Energiekonzept

Bezüglich der Wärmeversorgung des Baugebiets wurden durch die ESWE Versorgung vier Varianten betrachtet:

- Variante A (gesetzliche Basisvariante, nur Vergleichsbasis)
Gebäudestandard EnEV, Beheizung mit Einzelanlagen (Erdgas-Brennwertkessel mit Solarthermie)
- Variante B (Nahwärmenetz mit Biomethan-Blockheizkraftwerk (BHKW))
Gebäudestandard KfW55, Nahwärmenetz mit Heizzentrale, bestehend aus Biomethan-BHKW und Erdgas-Spitzenkessel
- Variante B1 (Nahwärmenetz mit Pellet-Heizzentrale)
Gebäudestandard KfW55, Nahwärmenetz mit Heizzentrale mit Pelletkesseln
- Variante C (Fernwärmeversorgung)
Gebäudestandard KfW55, Nahwärmenetz mit direktem Anschluss an das ESWE-Fernwärmeverbundnetz
- Variante D (Kalte Nahwärmeversorgung)
Gebäudestandard KfW55, Kaltes Nahwärmenetz mit dezentralem Erdsondenfeld bestehend aus gut 230 Sonden.

Variante A dient nur als Basis-Vergleichsvariante, bei der die Wärme gebäudeweise zu 80 % aus Erdgas und zu 20 % aus Solarthermie bereitgestellt wird.

Variante B beinhaltet außer dem Nahwärmenetz mit den einzelnen Hausübergabestationen eine Bereitstellung der Wärmegrundlast über das Biomethan-Blockheizkraftwerk und zwei erdgasbetriebenen Spitzenlastkesseln. Der im BHKW erzeugte Strom wird in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist.

Variante B1, die rein von der CO₂-Bilanz her am vorteilhaftesten wäre, wurde von Beginn an verworfen, da in einer Stadt, die mit hohen Feinstaub und Stickoxid-Werten zu kämpfen hat, die Errichtung einer Heizzentrale für den Einsatz von Holz als Festbrennstoff nicht zielführend sein kann. Darüber hinaus wäre aufgrund von Erfahrungswerten (ESWE Künstlerviertel, GWW Am Weidenborn) mit sehr hohen Vollkosten für die Wärmeabgabe zu rechnen. Die Variante B1 wurde daher nicht weiter betrachtet.

Variante C erfordert den Anschluss des internen Verteilnetzes des Projektgebiets, das vom Aufbau her dem Nahwärmenetz der Variante B entspricht, an das Fernwärmenetz. Hierfür wurden mehrere denkbare Trassenverläufe untersucht. Die beste Möglichkeit sieht eine 950,00 m lange Anschlussleitung in der Erich-Ollenhauer-Straße vor. Aufgrund der zu erwartenden Wärmeverluste in dieser langen Anschlussleitung muss der Wärmebedarf um 50 MWh/a höher angesetzt werden als in Variante B.

Variante D beinhaltet den Aufbau eines Kalte-Nahwärme-Netzes, das aus einem dezentralen, d. h. über das gesamte Areal verteilten Erdsondenfeld mit 232 Sonden à 99,00 m Bohrtiefe gespeist wird. Die einzelnen Gebäude bzw. Reihenhauseinheiten erhalten jeweils eine elektrisch betriebene Wärmepumpe zur Bereitstellung der Heizungswärme und zur Warmwasserbereitung.

Für alle Varianten wurden die CO₂-Emissionen und die wirtschaftlichen Kennzahlen ermittelt. Im Vergleich sind die Varianten C (Fernwärme) und D (Kalte Nahwärmeversorgung) die ökologisch günstigsten, aber auch die teuersten Varianten. Um den ökologischen Vorteil der Fernwärme gegenüber der Variante B von 55 t/a zu realisieren, müssten für Variante C im Vergleich zu Variante B jährlich rund 200 T € mehr aufgewendet werden, was einem CO₂-Vermeidungspreis von über 3.600 €/t entspricht. Variante D produziert lt. Energiekonzept einen lediglich geringfügig niedrigeren CO₂-Ausstoß (-3%) als die Variante B bei ebenfalls deutlich erhöhten Kosten (+70%). Zudem ist aufgrund der hohen Kosten nur eine niedrige Anschlussquote weiterer privater Eigentümer zu erwarten, so dass nicht unwahrscheinlich ist, dass sich der geringfügige CO₂-Vorteil durch anders lautende Anschlussentscheidungen der privaten Bauherren aufhebt.

Bereits Variante B (Biomethan-BHKW) ist ökologisch erheblich günstiger als der gesetzlich zulässige Mindeststandard (um 47 % verminderte CO₂-Emissionen), und dennoch gleichzeitig von den Gesamtkosten günstiger. In der Gesamtabwägung bleibt daher die Variante B als Kompromiss zwischen Ökologie und Ökonomie zu favorisieren.

Die GWW verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Einhaltung des KfW Standards 55 für die von ihr zu errichtenden Gebäude. Damit wird für den überwiegenden Teil der Gebäude ein gegenüber den gesetzlichen Basisvorgaben erhöhter Dämmstandard umgesetzt und abgesichert. Der Dämmstandard ist in der Bewertung der Varianten B bis D bereits zugrunde gelegt.

Zusätzlich plant die GWW zur Energieerzeugung die Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen auf den extensiv begrünten Dachflächen der Mietwohnungsbauten. Die GWW beabsichtigt die Nahwärmeversorgung der Variante B aus dem Energiekonzept zusammen mit dem kommunalen Energieversorger der Landeshauptstadt Wiesbaden - der ESWE-Versorgung - zu errichten und zu betreiben. Der im BHKW erzeugte Strom wird in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist. Das Biomethan-Blockheizkraftwerk wird ein Nahwärmenetz im Baugebiet speisen, das für alle Grundstückseigentümer im Baugebiet eine attraktive Lösung für die Wärmeversorgung bietet. Ca. 90 % der Flächen des Baugebiets befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW (Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH).

Eine ausreichende Zahl von Nahwärmeabnehmern kann über die voraussichtlichen Wohnbauvorhaben der GWW im Baugebiet gewährleistet werden. Anschlussmöglichkeiten sollen für alle Eigentümer im Neubaugebiet entstehen. Es ist daher mit einer hohen Anschlussquote an diese CO₂-arme Wärmeversorgung auszugehen - auch bei den Grundstücken, die nicht im Bestand des Gebietsentwicklers sind/bleiben.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des geschilderten Konzepts über Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen und über die Sicherung von Flächen für eine für das Konzept erforderliche Gasregelstation.

4.2.11 Versorgungsträger

Im gesamten Erschließungsgebiet ist eine Versorgung von Trinkwasser, Fernmeldeleitung und Stromleitung vorgesehen sowie ein Anschluss an das Gasnetz, um das Gebiet über eine Heizzentrale mit Nahwärme zu versorgen. Eine flächendeckende Gasversorgung ist nicht eingeplant. Die Zuleitung Strom erfolgt südwestlich aus Richtung der Lärmschutzanlage, südöstlich über die Planstraße E mit Anschluss an die Karawankenstraße und nordöstlich über die Planstraße G und H mit Anschluss an die Erich-Ollenhauer-Straße. Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Planstraße E mit Anschluss an die Karawankenstraße sowie nordwestlich über die Planstraße A. Der Standort der Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung befindet sich voraussichtlich in der Kammbebauung (WA 1 oder WA 2), sodass dort die nötige Gaszuleitung auch über die Planstraße A erfolgt. Weiterhin muss entlang der Planstraße A eine Trafostation in Kombination mit einer Gasregelanlage errichtet werden. Die Gasregelstation soll an die Hauptgasleitung im Bereich der Grünfläche G 3 anbinden. Weitere Trafostationen sind an der Planstraße D und in der Grünfläche G2 vorgesehen. Die vorhandene Gasregelstation im Süden des Baugebiets bleibt bestehen. Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt. Bei der Bedarfsermittlung wird grundsätzlich von einer sparsamen und rationellen Wasserverwendung ausgegangen.

Der Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) des Gesamtgebiets ermittelt sich aus der Einwohnerzahl und dem künftigen spezifischen Wasserbedarf pro Einwohner. Bei dem Erschließungsgebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Gemäß des städtebaulichen Konzepts sind maximal rd. 410 Wohneinheiten (WE) mit insgesamt rd. 1.000 Einwohnern vorgesehen.

In Anbetracht des Charakters des Plangebiets wird von einem spezifischen Wasserbedarf von rd. 110 l pro Einwohner am Tag (E x d) ausgegangen. Der Gesamtwasserbedarf des Plangebiets liegt somit bei einem mittleren Tagesbedarf von 110 m³/d, einem maximalen Tagesbedarf von 178,75 m³/d und einem Jahresbedarf von 40.150 m³/a. Diese Werte sind verglichen mit den Werten der Versorgungszone VZ 2 (mittlerer Tagesbedarf 15.670 m³/d, maximaler Tagesbedarf 25.640 m³/d, Jahresbedarf 5.719.285 m³/a) aus der das Plangebiet versorgt wird sehr gering und fallen daher aus technischer Sicht nicht ins Gewicht. Auch die Ressourcenbereitstellung des maximalen Tagesbedarfs von 179 m³/d ist aus den vorhandenen Strukturen gewährleistet.

5 Städtebauliches Konzept

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Gräselberg - Auf den Eichen“ entsteht ein neuer Stadtbaustein in der Siedlung „Gräselberg“, der die bestehenden Siedlungsbereiche ergänzt und neue Impulse setzt. Über Fuß- und Radwege ist das Quartier an die bestehenden Bereiche der Siedlung „Gräselberg“ angebunden.

Um dem aktuellen Bedarf an Wohnraum und den Vorgaben der Regionalplanung gerecht zu werden, wird eine höhere Dichte, als ursprünglich im Flächennutzungsplan festgelegt, angestrebt.

Das geplante Wohngebiet ist insbesondere aus Richtung der Autobahn A 643 und Saarstraße starken Lärmbelastungen ausgesetzt. Wesentliches Ziel der Planung ist es im Baugebietsinnern eine angemessene Wohnruhe sicherzustellen und allen Wohnungen einen geschützten Freiraum zu ermöglichen. Die Schallschutzkonzeption prägt daher die Gestaltung des Wohngebiets wesentlich mit. In der Abwägung zwischen städtebaulichen Belangen und Schallschutzanforderungen wurde nach einem Konzept gesucht, dem es gelingt einen guten Schallschutz mit einer angemessenen städtebaulichen Maßstäblichkeit (Höhe und Gliederung der schallabschirmenden Gebäude) und vor allem einer guten Wohnqualität für alle Bewohner des Baugebiets - also auch der Gebäude, die die innen liegenden Wohnhäuser gegen den Straßenschall abschirmen - vereinbart. Auch die Lärmschutzanlage sollte eine gute Schutzwirkung entfalten und gleichzeitig in die Freiflächen des Wohngebiets integriert und für Spiel- und Bewegung genutzt werden können. Der zur Umsetzung ausgewählte Wettbewerbsentwurf des Büros REICHER HAASE ASSOZIIERTE hat diese Zielvorstellung weitgehend erfüllt. Der Bebauungsplan baut darauf auf.

Das Quartier erhält am nordwestlichen Rand einen durchgehenden vier- bis fünfgeschossigen Gebäuderiegel, der ein starkes Rückgrat ausbildet und das übrige Quartier von dem von der A 643 und von der Saarstraße ausgehenden Schall abschirmt. Zusätzlich wird eine Lärmschutzanlage im Südwesten ausgebildet, welche in das Freiraumkonzept integriert ist. Neben der Minderung des Lärms im Gebiet reduziert die neue Bebauung auch die Schalleinträge auf die angrenzende, bestehende Siedlung Gräselberg.

An zentraler Stelle im Gebiet entsteht ein Quartiersplatz als Mittelpunkt und Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers. Öffentliche Nutzungen, integriert in den angrenzenden Geschosswohnungsbau, wie z. B. eine Kindertagesstätte, sollen den Platz zusätzlich beleben.

Das Gebiet ist in drei Bereiche gegliedert, die sich durch unterschiedliche Gebäudetypologien und Qualitäten auszeichnen:

Wohnen am Grünen Band

Der Gebäuderiegel am nordwestlichen Quartiersrand bildet das Rückgrat des Gebiets und dient der Schallabschirmung. Er wird als vier bis fünfgeschossige Kammstruktur entwickelt, die zur schallbelasteten Seite geschlossen ist und sich in Richtung Südosten mit Höfen öffnet.

Wohnen in der Quartiersmitte

Die Quartiersmitte ist durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt, die windmühlenförmig angeordnet sind. Fußwege durchqueren die Innenbereiche und schaffen kurze Wege. Zum Quartiersplatz orientiert sich ein viergeschossiger Baukörper, in dessen Erdgeschoss die Kita untergebracht ist. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Aufgrund seiner Lage und Größe dient das Gebäude einerseits als Schallschutz gegenüber des durch die Straßenanbindung an die Saarstraße einfallenden Lärms, andererseits bildet es eine Raumkante des Quartiersplatzes.

Wohnen in Nachbarschaften

Im südöstlichen Bereich des Wohnquartiers befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach. Sie sind jeweils um private Stichstraßen gruppiert und bilden dadurch kleine Nachbarschaften.

5.1 Äußere Anbindung

Unmittelbar am Plangebiet entlang führt der im Einrichtungsverkehr in Richtung Innenstadt befahrbare Seitenarm der Saarstraße. Die Straße befindet sich im mittleren Teil auf der Geländehöhe des Baugebiets. Parallel dazu befindet sich die A 643, die im weiteren Verlauf als „Schiersteiner Straße“ nach Wiesbaden hinein führt. Jenseits der Autobahn verläuft die stadtauswärts führende Saarstraße. Beide Richtungen der Saarstraße sind über einen U-Turn südlich der Erich-Ollenhauer-Str. unter der A 643 hindurch bzw. über eine Straßenbrücke über der Autobahn auf Höhe der Straße „Im Kreuzer“ miteinander verbunden. Der stark belastete Knotenpunkt Saarstraße / Erich-Ollenhauer-Straße wird in 2020 umgebaut. Die Umbauten werden u. a. die Leistungsfähigkeit auf der kritischen Verkehrsbeziehung des Knotenpunktes erhöhen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen neuen Abzweig von der Saarstraße. Eine Zweitanbindung in Form einer Notfallanbindung ist in Richtung Karawankenstraße geplant.

Das Plangebiet wird mit der Siedlung „Gräselberg“ über Fuß- und Radwege verbunden. Durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen auf der Saarstraße soll eine Fußgängeranbindung zur Haltestelle „Im Kreuzer“ zur Siedlung Sauerland entstehen.

5.2 Innere Erschließung

5.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Saarstraße angebunden ist. Die Zweitanbindung wird über einen notbefahrbaren Fuß- und Radweg in Richtung Karawankenstraße sichergestellt.

Über die Ringerschließung werden alle Wohngebäude in der Quartiersmitte erreicht. Die Ringerschließung wird entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion differenziert. Während der Straßenabschnitt hinter der Kammstruktur im Trennsystem mit Gehwegen und Park- bzw. Grünstreifen ausgebildet wird, ist der südwestliche Straßenabschnitt im Mischsystem geplant. Der Verkehrsraum dient dort - angepasst an die geringere Anzahl angebundener Wohnungen - gleichermaßen Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen.

Von der Ringerschließung gehen private Wohnwege aus, die die Reihenhäuser im südwestlichen Bereich erschließen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Nordwestlich der Kammstruktur am Quartiersrand sind Stellplätze in offenen Stellplatz- und Carport-Anlagen angeordnet, die den Stellplatzbedarf der dort geplanten Wohneinheiten abdecken. Die Nutzung der Erdgeschosszone der Gebäude für Einstellplätze soll alternativ bzw. ergänzend ebenfalls möglich sein.

Die Reihenhäuser im gesamten Gebiet verfügen über mindestens einen Stellplatz, der entweder auf dem eigenen Grundstück oder in gut erreichbaren Carport-Anlagen / Stellplatzanlagen nachgewiesen wird.

Private Stellplätze an öffentlichen Straßen entstehen jeweils in Senkrechtaufstellung, öffentliche Stellplätze sind Längsparker.

In den Straßenräumen sind Besucherstellplätze in ausreichender Zahl eingeplant. Die höchste Anzahl an öffentlichen Stellplätzen befindet sich im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Nordosten des Baugebiets.

5.2.3 Fuß- und Radwege

Das geplante Wegenetz ermöglicht kurze Wege innerhalb des Quartiers und stellt die Anbindung an die bestehende Siedlung „Gräselberg“ und die umgebenden Freiräume her.

Aufgrund der Bestandsbäume auf dem östlichen Nachbargrundstück kann der im nördlichen Planungsgebiet zur Friesacher Straße verlaufende Fuß- und Radweg (Planstraße I) im unteren Bereich (Friesacher Straße) nicht behindertengerecht hergestellt werden. Die Ausführung erfolgt in Pflasterbauweise. Um die Bäume nicht nachhaltig zu schädigen (Eingriff in den Wurzelraum), kann abschnittsweise im Bereich von Wurzeln der Einbau einer wassergebundenen Wegedecke erfolgen und auf Sonderbauweisen (z. B. Verringerung der Tragschichten, Entfall von Einfassungen) zurückgegriffen werden. Über diesen Fußweg wird auch die Bushaltestelle „Karawankenstr.“ erreicht. Die Fußgängerverbindung aus dem Neubaugebiet in Richtung Erich-Ollenhauer-Str. (Rewe-Markt, Bushaltestelle) soll ausgebaut, befestigt und beleuchtet werden.

Der Fußweg aus dem Neubaugebiet in Richtung Haltestelle „Im Kreuzer“ an der Saarstraße wird durch eine Fahrbahneuauflistung und ergänzende Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit gesichert.

Innerhalb der Grünflächen G 2 wird ein Fußweg ausgebaut, dessen Weiterführung zum Sportplatz „Gräselberg“, zur Kindertagesstätte an der „Wörther-See-Straße“ und zum Kallebad führt.

5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist mit den Bushaltestellen „Im Kreuzer“ an der Saarstraße, „Karawankenstr.“ im Klagenfurter Ring und „Klagenfurter Ring“ in der Erich-Ollenhauer-Straße gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Haltestelle „Im Kreuzer“ wird im Tagesnetz von der Lokalbuslinie 5 bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle durch den Nachtbus N9.

Die Haltestellen „Karawankenstr.“ und „Klagenfurter Ring“ werden im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 15 und 39 bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestellen durch den Nachtbus N9.

Wie erläutert wird die Erreichbarkeit der nahe gelegenen Bushaltestellen in der Erich-Ollenhauer-Straße, am Klagenfurter Ring und in der Saarstraße über das vorhandene und geplante Fußwegenetz sichergestellt.

5.4 Freiraum

Die Freiräume im neuen Wohnquartier weisen verschiedene Typologien und Gestaltungen auf, die unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden und jeweils eigene Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Es entsteht eine Abfolge von privaten Freiräumen, öffentlichen und halböffentlichen Platzbereichen im Quartier und Grünbereichen am Quartiersrand, die (teilweise) einer Nutzung zugänglich gemacht werden.

Am nordwestlichen Rand des Quartiers verläuft ein langgestreckter Grünraum, der als „Grünes Band“ das Gebiet begrenzt.

Der begrünte Lärmschutzwall an der Südseite des Wohnquartiers, die bestehende und zu erhaltende Grünfläche im Norden des Gebiets sowie weitere angrenzende Grünflächen im Übergang zur bestehenden Siedlung „Gräselberg“ bilden gemeinsam mit dem „Grünen Band“ einen grünen Rahmen für das Quartier.

Grünflächen machen ca. 23 % der Gesamtfläche des Entwicklungsgebiets aus. Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1.500 m² Quartiersplatz, gut 3.000 m² Spielplatz (im Bereich des Lärmschutzwalls) und ca. 11.500 m² öffentliche Grünflächen mit eher umweltbezogenen Ausgleichsfunktionen entstehen. Auch die eher umweltbezogenen Flächen entfalten eine positive Wirkung auf das neue Wohngebiet, dies besonders insofern, als sie als Puffer zwischen den bestehenden Nutzungen der Straßen und den Versorgungsflächen sowie den bestehenden Wohnbereichen dienen und das neue Quartier einrahmen.

Hinzu kommen private Grünflächen und Mischverkehrsflächen mit Aufenthaltsfunktion. So ist insbesondere der Quartiersplatz zentral gelegen und auch von weiter entfernten Baufeldern nach ca. 200 m Fußweg erreichbar. Zusammen mit dem Kindergarten bildet der Quartiersplatz einen attraktiven Quartiersauftakt und erfüllt eine wichtige Funktion als öffentlich nutzbarer Aufenthalts- und Kommunikationsraum. Er stellt zugleich ein wichtiges identitätsstiftendes Element für die Wiedererkennung des Quartiers dar. Des Weiteren schafft die leicht östliche Lage des Quartiersplatzes ein gutes Pendant zum im Westen gelegenen Spielplatz und verteilt somit die Aufenthalts- und Spielflächen im Gebiet.

Den Mehrfamilienhäusern sind jeweils gemeinschaftlich nutzbare Wohnhöfe zugeordnet, um die sich die jeweiligen Hauptzugänge der Gebäude gruppieren. Diesen Höfen kommt daher eine wichtige Bedeutung als Kommunikationsraum und Nachbarschaftstreff zu; sie bieten gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität. Den Wohnungen in ebenerdiger Lage sowie den Einfamilienhäusern sind jeweils private Gärten zugeordnet, die für ihre Bewohner Rückzugsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Das Gebiet bietet somit seinen Bewohnern eine gute Wohnumfeldqualität mit gut nutzbaren Freizeit- und Erholungsflächen, von denen die gesamte Siedlung Gräselberg profitiert.

Neben den Flächen im Quartier liegt das Plangebiet unmittelbar südlich des großen zusammenhängenden Freizeit- und Grünbereichs des Belzbach- und Mosbachtals, das neben einer autoverkehrsfreien Anbindung in Richtung Dotzheim und nach Biebrich auch Erholungsfunktionen für die angrenzende Wohngebiete bietet.

Darüber hinaus laufen im Rahmen des Projektes „Sozialer Zusammenhalt Gräselberg“ Überlegungen Teilflächen der unmittelbar jenseits der Geltungsbereichsgrenze gelegenen untergenutzten Sportfläche als Aufenthaltsfläche für Jugendliche zugänglich zu machen und auszustatten. Die Lage ist aus dem Neubaugebiet sehr gut zu erreichen, ermöglicht die Aneignung durch Jugendliche ohne Nachbarschaftskonflikte und fördert Kontakte zwischen Neu- und Alt-Gräselbergern.

Auch die Lage unmittelbar am Freibad „Kalle Bad“ ist eine einmalige Ergänzung der sportlichen Infrastrukturen, auch für das neue Wohngebiet. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Neubaugebiets auch unmittelbar benachbarte Infrastrukturen nutzen - vor allem, wenn diese noch Kapazitäten haben.

5.5 Klima

Die bereits im Wettbewerb formulierten klimaökologischen Ziele sind in die Planung eingeflossen. Die Südwest-Nordost verlaufenden Erschließungsstraßen der Ringerschließung dienen als Ventilationsachsen. Die Ein- und Ausströmungsbereiche der Achsen wurden ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus verhindern die Abstandsflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Gebäudegruppen die Ausbildung großflächiger Luftstagnationsbereiche. Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets fungieren ebenfalls als Ventilationsfläche. In den zentralen Bereichen der Gebäudegruppen wurde eine bauliche Differenzierung durch Garagen und Fahrradabstellanlagen vorgenommen, die sich positiv auf die Belüftungssituation auswirkt. Zur Reduzierung der Aufheizung des Straßenraums sind Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es findet eine Untergliederung in insgesamt sieben Teilbereiche statt, die auf differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO beruht. Hinsichtlich der Nutzungsart wurde innerhalb des WA eine Untergliederung in zwei Bereiche vorgenommen.

Generell sind in den allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Betriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht der baulichen Struktur der überwiegend wohnlich genutzten Umgebung entsprechen und nicht mit den angestrebten Standortqualitäten vereinbar sind.

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 6

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, weil sie sich aufgrund ihrer Kundenfrequenz und ihrer Standortansprüche nur im Einzelfall in das geplante städtebauliche Erscheinungsbild integrieren lassen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke trägt dazu bei, mögliche zusätzliche Belastungen für die Wohnnutzung zu beschränken.

Allgemeines Wohngebiet WA 7

Das Baugebiet WA 7 liegt am Quartiersplatz und soll außer Wohnungen auch eine Kindertageseinrichtung aufnehmen. Zentrale Angebote sollen sich innerhalb des Quartiers schwerpunktmäßig hier ansiedeln. Die Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird auch aus diesem Grund in den anderen Baugebieten auf ausnahmsweise zulässig gesetzt. Im Baugebiet WA 7 sind sie allgemein zulässig.

Es sind die Flächen für eine 5-gruppige Kindertagesstätte inklusive der dazugehörigen Freianlagen vorgesehen.

Ob die Kindertageseinrichtung in der geplanten Größe dauerhaft benötigt wird, ist unsicher. Falls zu einem späteren Zeitpunkt die Kindertageseinrichtung in der geplanten Größe - aufgrund eventueller Veränderungen der Betreuungsbedarfe - nicht mehr benötigt wird, soll eine Umnutzung vorzugsweise mit einer dem Gemeinbedarf dienenden Nutzung grundsätzlich möglich sein. Dabei sollen auch sportliche Zwecke, sofern wohngebietsverträglich, nicht pauschal ausgeschlossen sein. Anlagen für sportliche Zwecke sind im Baugebiet WA 7 daher ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 4-6 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höchstzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max) bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Für einzelne Baugebiete werden folgende Abweichungen festgelegt:

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 soll die Möglichkeit gegeben werden, die Gebäude tiefer in das Gelände einzugraben, um den Austausch der vorhandenen nicht tragfähigen Böden zu verringern. Auch der Kampfmittelräumdienst geht hier davon aus, dass ein Bodenabtrag bis auf die Höhe des Vorkriegsniveaus erforderlich wird. Dies führt zwangsläufig zu Geländesprüngen zwischen den Gebäudelängsseiten zum Quartier und zur Grünfläche. Diese können entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch die Errichtung von Untergeschossen und die Unterbringung der Stellplatzanlagen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche sinnvoll genutzt werden. Dies führt jedoch in WA 1 und WA 2 zu einem höheren Anteil der Erschließung, der Stellplatzanlagen, sowie der Geschossflächen. Die Sicherstellung der notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr führt ebenfalls zu einer Erhöhung des Erschließungsanteils der rückwärtigen Zuwegung. Daher wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,73 festgesetzt.

Die Überschreitung resultiert auch aus der Zuordnung einer möglichst großen Fläche zum Grünbereich G3, mit der Zielsetzung die Grünfläche zur Saarstraße als breite Vernetzungsachse in Zusammenspiel mit dem Straßenbegleitgrün zu erreichen und so eine dauerhafte Sicherung dieser Flächen als öffentliche Flächen außerhalb des WA sicherzustellen.

In den Baugebieten WA 4a bis WA 4d darf die jeweils zulässige Grundfläche für Reihenmittelhäuser bei Realteilung ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Auf Grund der fehlenden seitlichen Grenzabstände sind bei Reihenmittelhäusern die Baugrundstücke kleiner als bei den Endhäusern. Der damit verbundene Unterschied bei der Ausnutzung der Grundstücke wird durch diese Festsetzung berücksichtigt. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt für beide möglichen Grundstückszuordnungen, Real- oder WEG-Teilung, gleich.

Im Baugebiet WA 7 wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,5 oberhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der städtebaulichen bedeutsamen Lage unmittelbar angrenzend an den Quartiersplatz sollen sich, insbesondere im Erdgeschoss, flächenintensivere Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, wie Einzelhandel und soziale Einrichtungen (Kindertageseinrichtung), entwickeln können. Die Festsetzung sichert mit der erhöhten Grundflächenzahl ein entsprechendes Flächenpotenzial und begünstigt damit die Ansiedlung der Nutzung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den Baugebieten WA 3 bis WA 7 ohne gesonderte Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung die festgesetzte jeweilige maximale Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Hierbei wird darauf verwiesen, dass sich in den Baugebieten WA 4 a bis WA 4 d die Überschreitung um 50 % auf die ausnahmsweise mögliche GRZ von 0,5 bezieht. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass Wege- und Platzflächen, wie die öffentlich genutzten Flächen im Baugebiet WA 7, nicht Regelungsinhalt des § 19 Abs. 4 BauNVO sind und daher nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden. Eine u. a. zur öffentlichen Nutzung vorgesehene zentrale Platzfläche wird in der hessischen Bauordnung nicht als genehmigungspflichtige bauliche Anlage geführt. Auch bei der Ermittlung der mitzurechnenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO passen die Anrechnungskriterien nicht zur vorgesehenen Nutzung. Die Platzfläche geht daher nach dem Verständnis des Plangebers nicht in die GRZ-Ermittlung ein. Gewünscht ist die Ausbildung eines befestigten repräsentativen sowohl öffentlich als auch privat genutzten Platzraumes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in WA 5 bis WA 7 durch Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen. Für die Tiefgaragen wird deshalb ergänzend eine Erdüberdeckung festgesetzt, (s. A Punkt 16.3).

In die Flächen der GRZ-Berechnung von Stellplatzanlagen zählt nur die versiegelte Fläche.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl** orientiert sich, wie auch die Grundflächenzahl, an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Es werden folgende Abweichungen festgelegt:

Im Baugebiet WA 1 wird gemäß Eintrag im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 1,5 oberhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung begründet sich darin, dass ein durchgehender, höherer Gebäuderiegel als Rückgrat ausgebildet werden soll, um die von der A 634 ausgehenden Lärmimmissionen im Gebiet zu minimieren. Zudem wird dem erhöhten Wohnraumbedarf im Wiesbader Stadtraum Rechnung getragen. Die erhöhte GFZ resultiert auch aus der unter Punkt 2.1 erläuterten Zuordnung von Grundstücksflächen zu der Grünfläche G3.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 soll die Ausbildung von Untergeschossen zur Reduzierung des Bodenaustauschs (s. Punkt 2.1) ermöglicht werden, daher darf die GFZ durch Untergeschosse ohne Aufenthaltsräume um 25 % überschritten werden. Als Untergeschoss gilt das unterste Geschoss.

In den Baugebieten WA 4 a bis WA 4 d wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen die Ausbildung eines Reihenhausquartiers gesichert. Analog zur Festsetzung der GRZ bei Reihenmittelhäusern (s. A Punkt 2.1) wird eine Überschreitung der GFZ bis zu 1,0 eingeräumt. Eventuelle Nachteile durch die geringere Grundstücksfläche sollen hiermit behoben werden.

Im Baugebiet WA 5 wird gemäß Eintrag im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 1,3 oberhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich wie in WA 1 ebenfalls in der lärmabschirmenden Wirkung und der damit verbundenen höheren Geschossigkeit.

Da beide Baufelder an größere öffentliche Grünflächen grenzen, wird eine Bedrängungswirkung der Nachbarbebauung durch die höheren Dichtewerte nicht erwartet.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 18 BauNVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

Die Festsetzungen der Zahl der Geschosse entsprechen dem städtebaulichen Konzept des Rahmenplans.

Im Baugebiet WA 7 und WA 5 wird auch wegen der positiven Auswirkungen auf den Schallschutz eine maximale Viergeschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus hat die Festsetzung das Ziel im Baugebiet WA 7 eine Raumkante zum Quartiersplatz auszubilden. Im Baugebiet WA 3 wird eine niedrigere Geschossigkeit von drei Geschossen im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt. Um ein differenziertes Siedlungsbild zu ermöglichen, wird in WA 6 gebäudeweise differenziert eine Drei- bzw. Viergeschossigkeit festgesetzt. Zum Quartiersrand wird im Baugebiet WA 4 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, sodass hier ein anderer Gebietscharakter mit Reihenhäusern entstehen kann.

In den Baugebieten WA 3, WA 5 bis WA 7, ist eine Überschreitung durch Staffelgeschosse nicht zulässig. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse spiegelt die maximale Höhenentwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept wieder. Klarstellend wird festgehalten, dass erforderliche technische Aufbauten über dem obersten zulässigen Geschoss gestattet sind.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Zur Gewährleistung der Schallschutzanforderungen wird auch ein Mindestmaß der Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist als absolute Höhe gemäß NHN angegeben, um den städtebaulichen sowie den Schallschutzanforderungen gerecht zu werden. Mit dem Bezug zur NHN wird die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet.

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses max. 1,50 m über der Gehwegoberkante der erschließenden Straße (Planstraße B, G oder H) im Mittel des jeweiligen Gebäudes liegen. Diese Festsetzung ermöglicht die Ausbildung von Untergeschossen, die der Nordseite zugewandt sind. Zugleich wird mit der Ausbildung eines Sockelbereichs eine Abstufung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Freibereichen im Erdgeschoss erreicht.

Um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Des Weiteren sollen Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bei Flachdächern von der Außenwand abrücken, um vom Straßenraum aus nicht bzw. weniger sichtbar zu sein und so die sich vergrößernde Höhenwirkung der Gebäude zu reduzieren (s. B Punkt 1.3 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung, Seite 51).

In den Baugebieten WA 1 bis WA 2 darf aus technischen Gründen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe z. B. durch notwendige Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise um 2,00 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² überschritten werden. Durch diese Begrenzung wird gewährleistet, dass eine bauliche Umsetzung ohne negative Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbilds erfolgt.

Geländehöhe

Die zukünftige Geländeoberfläche des Plangebiets wird von der natürlichen Geländeoberfläche abweichen, daher werden gemäß § 9 Abs. 3 BauGB zur Festsetzung der Höhenlage Regelungen getroffen.

Für WA 3 sowie WA 4 d entspricht die max. Geländehöhe außerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der Höhe der das Baufeld erschließenden Straße. Für die Pflanzfläche ergibt sich die Maximalhöhe durch Interpolation zwischen der Höhe der das Baufeld erschließenden Straße und der natürlichen Geländehöhe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze entlang einer im 90° Winkel zur Straße verlaufenden gedachten Verbindungslinie. Die Festsetzung entspricht der Baupraxis in der sich die neuen Geländehöhen auf den Baugrundstücken aus den Geländehöhen der umgebenden Straßen und Bestandsgrundstücke ableiten.

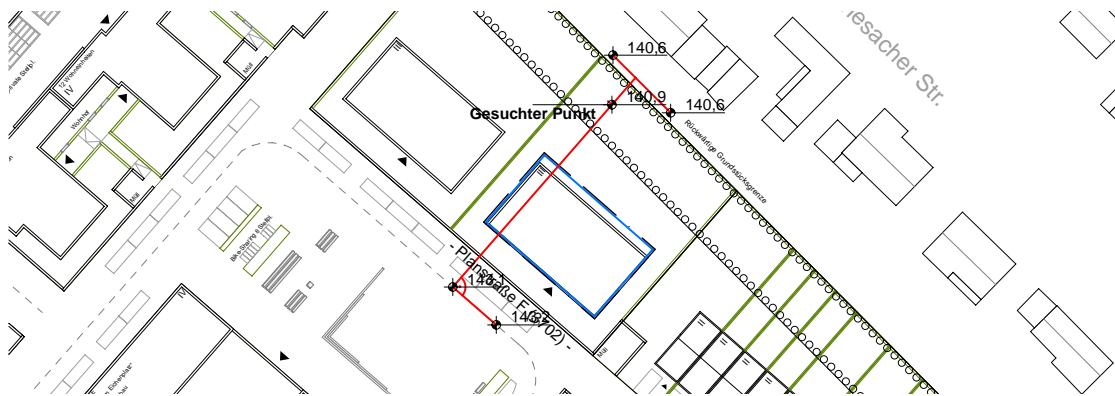


Abbildung 1: Beispiel Interpolation / Geländehöhenermittlung WA 3 und WA 4 d

Für WA 4 a darf die max. Geländehöhe jeweils 1,00 m über der Höhe liegen, die sich durch Interpolation zwischen der Geländehöhe der das Baufeld erschließenden Straße und der natürlichen Geländehöhe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze entlang einer im 90° Winkel zur Straße verlaufenden gedachten Verbindungslinie ergibt.

Für WA 4 b und WA 4 c darf die max. Geländehöhe jeweils 1,00 m über der Höhe liegen, die sich durch Interpolation zwischen den Geländehöhen der die Baufelder erschließenden Straßen entlang einer im 90° Winkel verlaufenden gedachten Verbindungslinie zwischen den jeweils nächstgelegenen Straßen ergibt.

Höhenunterschiede zwischen benachbarten Straßen sollten möglichst ohne unverhältnismäßige Geländeversprünge auf den Baugrundstücken vermittelt werden. Diese Vorgehensweise wird mit der Festsetzung der maximalen Geländehöhe bereits vorausgesetzt.

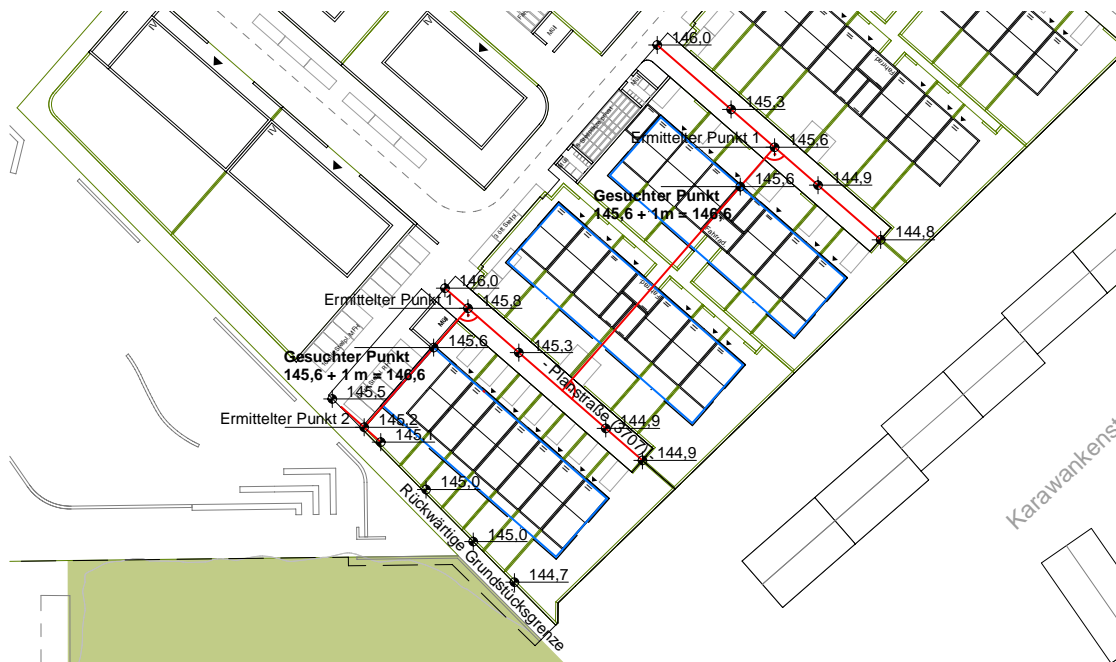


Abbildung 2: Beispiel Interpolation / Geländehöhenermittlung WA 4 a, b und c

Aufgrund der topographischen Situation gilt für die Baugebiete WA 5, WA 6 und WA 7 die im jeweiligen WA festgesetzte Maximalhöhe (Höhe ü NHN der Geländeoberfläche) als Bezugspunkt. Die Festlegung der Maximalhöhe gewährleistet, dass die erforderlichen Tiefgaragen alle unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Ergänzt wird die Regelung durch die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen (s. A, Punkt 16.3 Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen, siehe Seite 4949).

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird keine Geländehöhe als Bezugspunkt festgesetzt, da das vorhandene Geländeniveau voraussichtlich auf Vorkriegsniveau abgegraben werden muss (s. A Punkt 2.1). Das neue Niveau lässt sich bisher nicht hinreichend genau festlegen, deshalb werden stattdessen Höhen für EG-Fußbodenhöhen (und damit auch die angrenzenden Gartenbereiche), Höhen für Stützmauern etc. geregelt, um die Randbereiche zur Umgebung verträglich zu gestalten.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Baugebiete WA 3, WA 4a und WA 6 werden als offene Bauweise (o) festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung im Innenbereich des Wohnquartiers, zum Rand zur bestehenden Siedlung „Gräselberg“ und zur öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht gemäß dem städtebaulichen Entwurf einen durchgehenden Baukörper zur Lärmabschirmung und bildet gleichzeitig eine städtebauliche Raumkante aus (s. A Punkt 5).

Im Baugebiet WA 5 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, damit dieses die dahinter liegenden Baugebiete zusätzlich zu den gemäß Schallgutachten erforderlichen Maßnahmen schützt.

Für das Baugebiet WA 4 b bis WA 4 d wird eine abweichende Bauweise (a2 - a3) festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 25,00 m (a1) und 31,00 m (a2) zulässig. Die Gebäudedefinition für diese Festsetzung ergibt sich entsprechend der Regelungen der BauNVO. Demnach ist ein Gebäude analog den Regelungen für die offene Bauweise ein Einzelhaus, Doppelhaus oder eine Hausgruppe. Sofern eine WEG-Teilung der Grundstücke erfolgt, bilden mehrere optische „Reihenhäuser“ rechtlich ein „Einzelhaus-Gebäude“. Entsprechend sind die Regelungen zu seitlichen Grenzabständen und zu maximalen Gebäudelängen anzuwenden.

Die Gesamtlänge darf bis zu 49,00 m (a1), 57,50 m (a2) überschritten werden, wenn spätestens nach der festgesetzten Länge auf einer Breite von mindestens 6,00 m keine oder eine maximal eingeschossige Bebauung erfolgt. Diese Festsetzungen stellen die klimaökologische Belüftungsachse des Reihenhausquartiers sicher. Es sind je Baufeld nur zwei Wohngebäude (als Hausgruppe bei Realteilung bzw. als Einzelhaus das entsprechend der oben stehenden Erläuterung auch aus mehreren optischen „Reihenhäusern“ bestehen kann bei WEG-Teilung) umsetzbar, sodass in dem mindestens 6,00 m breiten Abstand zwischen den beiden Wohngebäuden eine durchgehende Durchlüftung in Südwest-Nordost-Richtung gewährleistet werden kann.

Für das Bebaugbiet WA 7 wird eine abweichende Bauweise (a4) festgesetzt. Die Gebäude sind im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehender Baukörper ohne seitliche Abstandsflächen zueinander zu errichten, um eine Raumkante zum Quartiersplatz auszubilden. Für die Obergeschosse gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Abstandsflächen gemäß HBO wieder aufleben. Zur Nachbarbebauung sind daher die üblichen Abstandsflächen nachzuweisen.

4 Abstandsflächen und Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für die mit A gekennzeichneten Nebenanlagen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird abweichend von § 6 HBO Abs. 10 Satz 2 und 3 entlang der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen eine Grenzbebauung ohne Abstandsflächen ermöglicht, sodass die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in offenen Stellplatz- und Carport-Anlagen in Anlehnung an das städtebauliche Konzept umsetzbar ist. Es soll möglich sein, die Stellplätze / Carports über grenzständige Mauerteile von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche abzugrenzen. Darüber hinaus sollen auch selbständige Grenzmauern möglich sein, die in der Regel eine Funktion als Stützmauer haben werden. Es ist angrenzend keine zu schützende Wohnbebauung vorhanden. Die Mauern sollen hauptsächlich, die Geländeversprünge zu den angrenzenden Grünflächen auffangen und darüber hinaus auch eine gewisse Schutzfunktion zugunsten der zukünftigen Bewohner gegenüber der angrenzenden Autobahn (Schall, Luftverunreinigungen) übernehmen, auch wenn die einschlägigen Gutachten kein zwingendes Erfordernis für diese Maßnahme feststellen. Zur angrenzenden Versorgungsfläche ist der Brandschutz gewährleistet.

Die Freianlagenplanung sieht vor, die Grenzmauer als Stützmauer für eine Geländeangleichung aufseiten der öffentlichen Grünfläche zu nutzen. Um die Geländeangleichung zu ermöglichen, sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche G3 - Grünzug abweichend von § 6 HBO Abs. 8 Nr. 2 entlang der Grenze zwischen der Grünfläche G3 und den Wohngebieten WA 1 und WA 2 Aufschüttungen bis zu 2,00 m zulässig.

Abweichend von § 6 HBO wird in den Baugebieten WA 4 b bis WA 4 d die Tiefe der Abstandsfläche zwischen zwei Gebäudegruppen an jeder Giebelseite auf 3,00 m verringert, um trotz der Gewährleistung einer Belüftungsschneise eine wirtschaftliche Umsetzung zu ermöglichen.

Die übrigen Regelungen des § 6 HBO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus zusammenhängenden, mit Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Baufenstern. Die Baufenster entsprechen der im Rahmenplan vorgesehenen Struktur.

Im Baugebiet WA 1 und WA 2 wird an den Schmalseiten eine Kombination aus Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien gewährleisten in Verbindung mit der Festsetzung zur Bauweise die Ausbildung einer geschlossenen schallschützenden Raumkante, (s. A Punkt 3). Die Baugrenzen ermöglichen Rücksprünge, um die teilweise sehr tiefen Fassadenfronten zu gliedern.

In WA 7 wird das Baufeld an der Planstraße B bis zur Grenze zu WA 6 ausgeweitet, um eine Flexibilität in den weiteren Planungsschritten zu ermöglichen. Es soll die Möglichkeit offen gehalten werden die erforderlichen Abstandsflächen über eine Baulast in WA 6 zu sichern oder aber die Baugrenze in WA 7 nicht voll auszuschöpfen. Der Abstand des Baufeldes in WA 6 b zu WA 7 beträgt 4,50 m, um eine gegenseitige Flexibilität ausnutzen zu können, je nachdem ob Abstandsflächen im gegenseitigen Einverständnis aus dem WA 7 in die Fläche WA 6 b übertragen werden oder nicht.

Eine Überschreitung der Baugrenzen an Hausfassaden, die in Richtung von Straßenzügen mit Bäumen liegen, ist nicht zulässig, da die Baumkronenentwicklung der Straßebäume berücksichtigt werden muss. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, da kein Konflikt zu erwarten ist. In den übrigen Bereichen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und Terrassen möglich, um eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung des Grundstücks und des Gebäudes zu gewährleisten. Die Abstandsflächen entsprechend der HBO sind zu beachten. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Vordächer und Balkone bis max. 1,50 m Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden.

Abweichend davon wird in WA 7 zum Quartiersplatz ein Vordach über die gesamte Gebäudeaußenwand zugelassen, um den öffentlichen Nutzungen am Platz gerecht zu werden.

Im Baugebiet WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Terrassen bis max. 1,50 m Tiefe bei einer maximalen Länge von 75 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden. Aus Sichtschutzgründen sollen diese nicht tiefer als die darüber liegenden Balkone ausgebildet werden.

6 Mindestmaß der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um im Baugebiet WA 4a bis WA 4 d eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten und eine Parzellierung in städtebaulich nicht erwünschte Kleinstgrundstücke zu vermeiden, wird die Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke auf 5,00 m festgesetzt.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in der Planzeichnung durch die in der Planzeichenverordnung (PlanZVO) dafür vorgesehene Umgrenzungslinie definiert.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden nicht überbauten Flächen und der Notwendigkeit, den ruhenden Verkehr städtebaulich verträglich zu organisieren, werden differenzierte Festsetzungen bezüglich der Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen getroffen.

Die Flächen werden in die Kategorien A bis E und Tg untergliedert.

In der mit A gekennzeichneten Fläche sind zur lärmzugewandten Seite Stellplätze, Carports, Fahrradstellplätze und Abstellplätze für Müllbehälter unterzubringen. Die Möglichkeit sowohl Stellplätze als auch Carports umzusetzen soll den Wechsel von überdachten und offenen Bereichen ermöglichen und somit ein abwechslungsreiches Gesamtbild schaffen sowie Dunkelräume im Hauseingangsbereich vermeiden.

In der mit B gekennzeichneten Fläche sind Gemeinschaftsanlagen für Carports und Abstellflächen für Müllbehälter für das Reihenhausquartier auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Hierdurch wird ein einheitliches Siedlungsbild an der öffentlichen Erschließung gewährleistet.

Im Bereich C sind nur offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen und im Bereich D sind in den rückwärtigen Gärten der Gebäudegruppen zur privaten Erschließung nur Carports oder offene Stellplätze, nur Fahrradabstellanlagen sowie nur oberirdische Abstellräume zulässig. Mit diesen beiden Festsetzungen wird dem Wunsch nach einem Stellplatz am Haus entsprochen. Im Bereich D wird aufgrund der geringen Hausgartenflächen, die Anordnung von Abstellräumen im als Vorgarten definierten Bereich ermöglicht. Die Fläche E regelt die Unterbringung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder sowie Abstellflächen für Müllbehälter in WA 4 d.

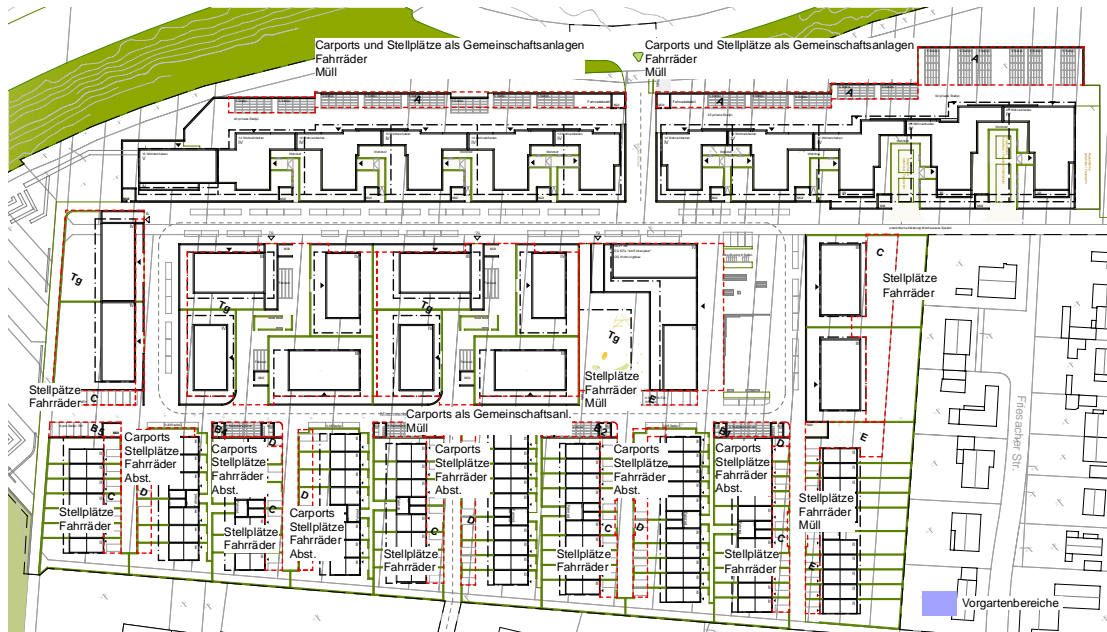


Abb. 2: Übersicht Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Außerhalb der Flächen A bis E sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze und die dazugehörigen Zufahrten.

Um eine geordnete Entwicklung von Tiefgaragen in den Baugebieten WA 5 bis WA 7 bauordnungsrechtlich zu steuern sind Tiefgaragen nur auf den mit Tg festgesetzten Flächen zulässig.

Vorgärten sind von Nebenanlagen freizuhalten. Als Vorgarten wird die Fläche zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze definiert. Im Baugebiet WA 4 b und c gibt es formell zwei Vorgärten. Hier gilt zusätzlich die Fläche zwischen den mit Gehrechten belasteten Flächen und der jeweils südwestlich davon gelegenen Baugrenze als Vorgarten. Die Tiefe des Vorgartenbereichs wird generell auf 5,00 m begrenzt, um bei sehr tiefen Vorgärten in den dahinter liegenden Gartenbereichen eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

Fahrradabstellanlagen und Müllabstellplätze dürfen immer angeordnet werden, sofern für die jeweilige Vorgartenfläche keine anderslautende Regelung durch die Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen A bis E erfolgt. So wird gesichert, dass der durchgrünte und offene Charakter der Vorgärten gewahrt wird.

Im Baugebiet WA 7 wird für die Teilfläche des Quartiersplatzes geregelt, dass dort Nebenanlagen, die dem Wohngebiet dienen, wie z. B. eine Packstation möglich sind.

Um die Ausnutzbarkeit insbesondere der kleinen Grundstücke angemessen zu erhöhen, werden die Flächenanteile, der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Müllstellplätze der maßgeblichen Grundstücksfläche in den Baugebieten WA 4 a bis WA 4 c hinzugerechnet.

Zur Sicherung eines städtebaulich attraktiven Siedlungsbildes ist im Baugebiet WA 4 a bis WA 4 c nur ein Stellplatz je Gebäude außerhalb der mit B 1 bis 5 gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung soll sichern, dass weder in den Flächen für Nebenanlagen, noch innerhalb der Baugrenzen unverhältnismäßig viele Stellplätze zulasten von Gartenflächen entstehen. Klarstellend wird angemerkt, dass unter dem Begriff Gebäude hier eine eigenständig nutzbare Einheit gemäß HBO zu verstehen ist.

Sonstige Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten allgemein zulässig.

7.2 Sonstige Nebenanlagen

Um die Einrichtung von Anlagen zu Kraft-Wärme-Kopplung und die Verwendung von regenerativen Energien im Plangebiet zu regeln sind Anlagen zur Wahrung des Siedlungsbildes im Bereich der Gebäudegruppen (WA 4) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den anderen Wohngebieten nur innerhalb des Gebäudes möglich. Anlagen für Wärmepumpen für Einzelnutzer sind daher auch in das Gebäude zu integrieren und so unterzubringen, dass das Erscheinungsbild nicht gestört und Konflikte durch Schallabstrahlungen in der relativ engen Nachbarschaft des Reihenhausquartiers minimiert werden. Eine Unterbringung auf der Dachfläche oder auf Dachterrassen/Balkonen ist unzulässig.

Beabsichtigt ist die Wärmeversorgung über ein Nahwärmeangebot für das gesamte Neubaugebiet als umweltfreundliche Versorgungsvariante bereitzustellen.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen, um die Entwicklung eines möglichst störungsfreien Wohnumfeldes zu ermöglichen.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept basiert auf dem Rahmenplan. Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Saarstraße angebunden ist. Die erforderlichen Verkehrsflächen (Planstraße A bis G) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Teilfläche der Saarstraße sowie die Anschlüsse an die Karawankenstraße, Friesacher Straße und die Erich-Ollenhauer-Straße, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für Besucher wird ausreichend Parkfläche straßenbegleitend in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die festgesetzten Straßenquerschnitte berücksichtigen den Bedarf im öffentlichen Raum. Somit können wohnungsnah ausreichend Besucherstellplätze angeboten werden.

Zur Erschließung der Baugebiete WA 4a bis WA 4 d werden private Verkehrsflächen festgesetzt. In den beiden nordöstlichen Privatstraßen wird auf mittlerer Länge jeweils eine Aufstellfläche für die Feuerwehr von 7,00 m x 12,00 m vorgesehen. Die „Ausführungsbestimmung für die Feuerwehr im Stadtgebiet Wiesbaden“ sehen diese vor, wenn die Entfernung zur öffentlichen Straße mehr als 50,00 m beträgt. Die Lage der Fläche im Verlauf der Privatstraße (statt am Ende) wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr Wiesbaden gewählt, um die Aufstellfläche in einem Straßenabschnitt anordnen zu können, in dem Falschparker neben den anzubringenden Hinweisschildern (Feuerwehraufstellfläche) voraussichtlich auch durch frei zu haltende zukünftige Zufahrten weniger wahrscheinlich sein werden.

Zur Sicherstellung einer Zweitanbindung über einen im Notfall befahrbaren Fuß- und Radweg in Richtung Karawankenstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg / Notbefahrbar“ (Planstraße J) im Südwesten des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Fläche ist so auszubilden, dass eine Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und PKW gesichert ist, aber in anderen Fällen als Notfälle durch geeignete Maßnahmen geschlossen wird. Um das neue Quartier mit der Siedlung „Gräselberg“ durch Fuß- und Radwege zu vernetzen, werden zur Friesacher Straße und zur Erich-Ollenhauer-Straße weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (Planstraße H und I) festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass Wege innerhalb von öffentlichen Grünflächen nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Südlich des Quartiersplatzes ist in der Planstraße D (3702) eine Altglassammelstelle als Unterflurcontainer vorgesehen, sodass die Aufenthaltsqualität des Platzes nicht beeinträchtigt wird. Eine zweite Altglassammelstelle ist am südlichen Ende des Baugebiets WA 5 zur Planstraße C geplant. Die Standorte sind im Bebauungsplan mit einem Hinweissymbol versehen.

9 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen

(9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, §14 Abs. 2 BauNVO)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Strom ist die Errichtung mehrerer Trafostationen durch den Versorger innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die entsprechenden Standorte werden als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Des Weiteren wird die vorhandene Gasregelstation durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ gesichert. Darüber hinaus ist eine weitere Gasregelstation an der Planstraße A (3701) geplant. Diese wird optisch mit einer der notwendigen Trafostationen zu einer Einrichtung zusammengefasst. Um flexibel auf die weitere Entwicklung des Wohnquartiers reagieren zu können, sind Trafoanlagen, die zur Versorgung des Gebiets dienen, auch über die festgesetzten Flächen hinaus außerhalb der festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig.

10 Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

11 Öffentliche Grünflächen i. V. m Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet werden mit G1 bis G4 vier öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Grünfläche G2 im Süden des Plangebiets bildet dabei über die Grünfläche G3 westlich des Plangebiets bis zur bereits bestehenden Grünfläche G4 im Norden ein nahezu lückenloses „grünes Band“, das nur durch die Planstraße A unterbrochen wird. Dieses wird im Norden durch die Pflanzfläche sowie am Rande des östlichen Plangebiets durch den vorhandenen Gehölz- / Baumbestand entlang des bestehenden Wohngebiets zu einem „grünen Rahmen“ ergänzt.

Bezugnehmend auf den Fachbeitrag Artenschutz werden im Planungsgebiet verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb der öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Neben den privaten Grünflächen der Wohngebiete WA 1 bis WA 7 sorgen die geplanten Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie die öffentliche Grünfläche G1 (Quartiersplatz) für eine Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets.

In den Bebauungsplan werden nur grundlegende Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen aufgenommen, da die öffentlichen Grünflächen zukünftig in das Eigentum der Stadt übergehen und somit zunächst die Ausführungsplanung mit der Stadt abzustimmen ist und später die Flächenunterhaltung/-umplanungen durch die öffentliche Hand erfolgen.

Die Festsetzungen gehen nicht in eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein, daher sind die Festsetzungen nicht in solcher Art formuliert, dass sie als belegbare Grundlage für die Ökobilanz eingesetzt werden können. Allerdings sind die Festsetzungen zu Baumpflanzungen so konkret und verbindlich, dass die Pflanzung von Ersatzbäumen für im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung zu fällende Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden belegt werden kann.

11.1 Öffentliche Grünfläche G1 - Quartiersplatz

An zentraler Stelle im Wohngebiet entsteht ein Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche G1) mit der Funktion als Mittelpunkt und Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers. Mit seinem hohen Anteil an Vegetationsfläche (25 %) und Bäumen ist der Quartiersplatz wesentlicher Bestandteil o. g. Grünvernetzung. Damit wurde auch der Forderung des Klimagutachters nach mehr Grün zur Verhinderung von Überwärmung Rechnung getragen. Mit Bäumen der Pflanzenliste 2 werden standortgerechte Bäume gepflanzt, die im Rahmen sich ändernder klimatischer Bedingungen (lang anhaltende Trocken- und Hitzeperioden) sich langfristig positiv entwickeln können. Da gleichzeitig zu berücksichtigen ist, dass eine intensive Nutzung des Platzes zu erwarten und wünschenswert ist, ermöglichen die Festsetzungen eine Mischung aus belastbaren befestigten Flächen und Vegetationsflächen.

11.2 Öffentliche Grünfläche G2 - Lärmschutzanlage / Spielplatz/ Parkanlage

Der südliche Teil des Plangebiets wird insgesamt als öffentliche Grünfläche G2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der weit überwiegende Teil von G2 erhält die Zweckbestimmung „Spielanlagen“ und die Zweckbestimmung „Parkanlage“. Überlagert wird die Darstellung der Grünfläche von den Festsetzungen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die festgesetzte Lärmschutzanlage besteht aus einer Lärmschutzwand /-wand-Kombination, kombiniert mit einem Spielplatz.

Im Kernbereich der Grünanlage befindet sich ein Lärmschutzwand. Zur Baugebietsseite hin fällt das Gelände unter Ausbildung von Plateaus zum Wohngebiet hin ab. Diese Bauweise erlaubt es, den ca. 5,50 m hohen Wall in gut nutzbare Spielflächen zu unterteilen, sodass im Neubaugebiet eine insgesamt gut 3.000 m² große Spiellandschaft innerhalb der deutlich größeren Grünfläche G2 entsteht. Als Nebeneffekt kann die Geländemodellierung anfallenden Boden aus dem Baugebiet aufnehmen und trägt so dazu bei, großräumige Bodenaustausche zu vermeiden. Die Grünflächen auf der Baugebietsseite werden als naturnahe, offene Spiellandschaft mit zonierten Spielflächen, beispielbaren Rasenflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen angelegt. An der Grenze zum Wohngebiet soll ein innerhalb der Grünfläche gelegener Fuß- und Radweg entstehen, über den u. a. die Spielanlage erreicht werden kann.

Aus Platzgründen wird der Lärmschutzwall nördlich und östlich von Lärmschutzwänden in schmaler Bauweise abgelöst. Diese schließt im Norden an die Bebauung des WA 1 an, im Süden verläuft die Wand bis zum Ende des Fuß- und Radweges im Plangebiet.

Ein 3,00 m breiter Pflegeweg entlang der Außenseite der Lärmschutzanlage gewährleistet die Inspektion und Pflege der Lärmschutzanlage. Die Ausführung erfolgt in Form eines befahrbaren Schotterrasens. Am nördlichen Ende des Pflegeweges ist eine Wendemöglichkeit herzustellen.

11.3 Öffentliche Grünfläche G3 - Grünzug westlich WA 1 und WA 2

Die öffentliche Grünfläche G3 - „Grünzug westlich WA 1 und WA 2“ schließt sich nördlich der öffentlichen Grünfläche G2 an und verläuft zwischen der Kammbebauung WA 1 und WA 2 und dem dicht bewachsenen Gehölzstreifen entlang der Autobahn. Die Grünfläche G3 soll den Charakter eines lockeren Gehölzstreifens mit offenen Bereichen aufweisen, was insbesondere dem im Planungsgebiet auftretenden Grünspecht und Turmfalken zugutekommt. Zum offenen Bild trägt ebenso die Freihaltezone der Bestandsleitungen bei, die als extensive Wiese anzulegen ist und ebenso als Pflegeweg dient. Im Bereich G 3 sind Geländemodellierungen zulässig, die auch zu einer gestalterischen Abschirmung zwischen Autobahn und Wohnbauflächen beitragen sollen. Die Festsetzungen zur Absicherung der Zulässigkeit einer Geländemodellierung in G3 sind bei den Festsetzungen zu Abstandsflächen sowie zu Aufschüttungen enthalten.

11.4 Öffentliche Grünfläche G4 - „Gehölz“

Nördlich der öffentlichen Grünfläche G3 schließt sich die öffentliche Grünfläche G4 - „Gehölz“ an. Die Grünfläche stellt sich zurzeit als Gehölzfläche mit stark sukzessionsgeprägtem, höhlenreichem Baumbestand dar und soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Lediglich der nördliche und der südliche Randbereich wird bis zu einer Tiefe von 8 m ausgelichtet, um Maßnahmen zum Artenschutz umsetzen zu können. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist es gestattet vorhandene abgestorbene Bäume zu fällen, vitale Bäume von Totholz zu befreien sowie sonstige baumpflegerisch notwendige Maßnahmen vorzunehmen. Empfohlen wird in Berücksichtigung des Artenschutzgutachtens gefällt Bäume und sonstiges Totholz auf der Fläche zu belassen.

Die angrenzende Planstraße H liegt am Tiefpunkt des Baugebiets. Die Planstraße bietet Platz für ein System zur Regenrückhaltung / -versickerung bei Starkregenereignissen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden detaillierte Lösungsmöglichkeiten erarbeitet. Zur Erhöhung der Versickerungsleistung und des Rückhaltevolumens ist der Bau von Versickerungs- und/oder Rückhalteinrichtungen zulässig. Die Lage der möglichen Entwässerungseinrichtungen ist dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation auszuwählen. Bestandsbäume dürfen durch die Maßnahmen nicht nachhaltig geschädigt werden.

In den Grünflächen sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Abhängig von der Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge und der Wärmeversorgung für die Wohnungen im Baugebiet (Strombedarf für Wärmepumpen) werden ggf. auch mehr als die drei festgesetzten Trafostandorte erforderlich. Die Festsetzung soll ermöglichen, dass zusätzliche Standorte erforderlichenfalls bauplanungsrechtlich zugelassen werden können.

11.5 Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Um den Verlust an Ruhe-, Nist- und Versteckplätzen für Brutvögel auszugleichen, werden in den öffentlichen Grünflächen G2 und G4 insgesamt 26 Vogelnistkästen verschiedener Bautypen zur Anbringung festgesetzt. Mit Bezug auf den Beschluss Nr. 0127 vom 27.08.2019 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit wurde im Einvernehmen mit dem Eigentümer die Anzahl der Nist- und Quartiershilfen für die Grünfläche 2 (abweichend vom Artenschutzgutachten) von ursprünglich 6 auf 20 erhöht.

Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, die die spätere Umsetzung der Grundstücksfreimachung und die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen betreffen, wurden in die Hinweise zu diesem Bebauungsplan übernommen, um sicherzustellen, dass die Maßnahmen Eingang in die späteren Baugenehmigungen finden können.

Neben den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen schlägt das Artenschutzgutachten weitere Maßnahmen zur Förderung besonders geschützter Tierarten vor, die weitgehend in die weitere Freianlagenplanung für die öffentlichen Grünflächen Eingang finden sollen. Die Maßnahmen dienen der Förderung und Schaffung von Habitats-elementen sowie der Errichtung und Sicherung von geeigneten Nahrungshabitaten. Profitieren sollen dabei in erster Linie folgende Arten Grünspecht, Turmfalke, Fledermäuse und Bilche.

Eine mögliche Umsetzung der weiteren Maßnahmenempfehlungen wurde wie folgt herausgearbeitet:

In den öffentlichen Grünflächen G2 und G4 sind Ersatzkästen für Fledermäuse und Bilche anzubringen. In der Grünfläche G4 sind diese an Bestandsbäumen zu befestigen, im Bereich der Grünfläche G2 an der Westseite der Lärmschutzanlage, da die geplanten Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung für die Aufhängung der Kästen noch nicht geeignet sind.

Im Baugebiet gerodete Altholzbäume, insbesondere solche mit Stammlöchern, bieten holzzeretzenden Käferarten Lebensraum und werden im Bereich der Grünflächen G3 und G4 umgelagert. Die in der Grünfläche G4 zu fällenden abgestorbenen Bäume verbleiben in der Grünfläche bis zu ihrem vollständigen Abbau durch Pilze und Mikroorganismen. Profitierende Arten sind Altholzkäfer und alle insektenfressenden Vögel und Fledermäuse.

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche G3 als lockerer Gehölzstreifen mit offenen Bereichen in Zusammenhang mit dem Freihaltestreifen der Versorgungsleitungen sowie das Auslichten des nördlichen und südlichen Randbereichs der Grünfläche G4 sollen Grünspechte und Turmfalken fördern. Der nördliche und südliche Randbereich der Grünfläche G4 wird dabei bis zu einer Tiefe von jeweils 8,00 m ausgelichtet. Ergänzend werden in diesen Bereichen Obstbäume gepflanzt und künstliche Sitzwarten für Greifvögel aufgestellt.

Zur Förderung bodengebunden lebender Kleinsäuger, insbesondere Steinmardern, Feldhasen und Bilchen, werden in den genannten offenen Bereichen Mulchhaufen sowie Sand-/Erdhäufungen mit Reisigüberdeckung angelegt. Grundsätzlich sind in den Grünflächen G3 und G4 baumpflegerische Maßnahmen zur Erhaltung oder Herstellung der Verkehrssicherheit zulässig.

Die planerische Ausarbeitung erfolgt in den Ausführungsplänen zur Freianlagenplanung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da fliegende, nachtaktive Insekten durch starke nächtliche Lichtquellen in ihrer Orientierung gestört werden und undichte Gehäuse zur Falle werden können, wird zusätzlich zu den Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen eine Regelung zur Außenbeleuchtung aufgenommen. So sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Der in den Festsetzungen aufgenommene Text entspricht der Musterfestsetzung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Wiesbaden. Ziel war es in den Bebauungsplänen eine Beleuchtung zu regeln, die sowohl den Schutz der Insekten als auch die ausreichende Ausleuchtung des Straßenraums berücksichtigt. Gemäß verschiedener Untersuchungen sind 3000 K LED-Leuchten am insektenverträglichsten. Diesen Lampen ist aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht Vorrang einzuräumen. Allerdings gewährleisten 3000 K nicht immer eine ausreichende Beleuchtung. Aktuell werden daher Lampen mit bis zu 4000 K eingesetzt. Da nicht auszuschließen ist, dass zukünftig bessere Qualitäten zu erwarten sind, wird die Festsetzung einer Farbtemperaturspanne von 3000 K bis 4000 K als zukunftsfruchtig angesehen.

Für Höhlen- und Nischenbrüter ist an allen Gebäuden in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7 mindestens jeweils eine geeignete Nisthilfe einzubauen oder anzubringen. Der Bebauungsplan reagiert hier auf eine entsprechende allgemeine Beschlussfassung der Stadtverordneten zur stärkeren stadtweiten Berücksichtigung von Nisthilfen an Gebäuden zur Sicherung von Lebensräumen für darauf angewiesene Vogelarten. Genauere Festlegungen zur Anzahl der Nisthilfen werden im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen.

13 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wasser Gesetz (HWG) ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Entlastung von Entwässerungsanlagen wird festgesetzt, dass die befestigten Grundstücksfreiflächen, wie z. B. Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken so herzustellen sind, dass Niederschläge ohne Einleitung in die Abwassersysteme beseitigt werden können. Restabflüsse sind breitflächig in den angrenzenden privaten Pflanzflächen zurückzuhalten.

Die Rückhaltung, Sammlung und ggfls. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Gemeinschaftsanlagen (mehrerer Nachbarn) zur Drosselung der Einleitmenge aus Niederschlag auf den o. g. Wert von 15 l/s und Hektar angeschlossener Fläche sind möglich.

Die angeschlossene Grundstücksfläche je Einleitestelle muss mindestens 500 m² betragen. Sofern das Einzelgrundstück diese Größe unterschreitet, ist die Drosseleinrichtung als Gemeinschaftsanlage mehrerer Grundstücke herzustellen.

Die Festsetzung stellt darauf ab, dass ergänzend zu Maßnahmen zur Niederschlagswasserverwertung als Sammelanlage Rückhaltetanks auf den Privatgrundstücken hergestellt werden, die eine bestimmte Niederschlagswassermenge je Zeiteinheit in den öffentlichen Kanal abgeben dürfen. Die Festsetzung dient der Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen. Die Tanks übernehmen je nach Ausgestaltung auch eine Funktion als Zisterne zur Sammlung von Niederschlagswasser zur Verwertung. Die geplanten, mit gedrosseltem Ablauf Richtung Mischwasserkanal vorgesehenen Zisternen dürfen keinen Notüberlauf an den Mischwasserkanal haben.

14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Die Gehrechte (G) für die Anlieger werden zur Sicherstellung der Durchwegbarkeit des Quartiers durch die Anwohner für die fußläufige Erschließung im Baugebiet WA 4 b bis WA 4 c festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen formulierte Möglichkeit der Verschiebung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte um bis zu 3,00 m gewährleistet einen gegebenenfalls notwendigen Spielraum, der durch technische oder sonstige Gründe, zum Beispiel bei der Aufteilung der Baugrundstücke, erforderlich werden kann.

Die Nutzung des nordöstlichen Teils des WA 7 als öffentliche Platzfläche, als Teil des Quartiersplatzes, wird durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit (GL) ermöglicht. Darüber hinaus wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zur Sicherung der Anbindung an den südlich angrenzenden Fuß- und Radweg und der Ver- und Entsorgung des Baugebiets wird in WA 4 d ein Gehrecht und ein Fahrrecht für den nichtmotorisierten Verkehr zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFL 1) festgesetzt. Diese Wegeverbindung ist erforderlich, um die Erreichbarkeit der Bushaltestelle am Klagenfurter Ring für das Wohnquartier zu sichern.

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts (GFL 2) zugunsten der Anlieger gewährleistet die Zufahrt der privaten Stellplätze für WA 4 a und WA 5. Zur besseren fußläufigen Vernetzung des Quartiers mit der bestehenden Siedlung Gräselberg wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Zusätzlich wird ein Geh- und Fahrrecht für die Landeshauptstadt Wiesbaden zur Pflege der Grünfläche G2 und ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zur Realisierung des geplanten Stromnetzes eingeräumt.

Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung im Baugebiet WA 4 a bis WA 4 c wird ein Leitungsrecht (L) ermöglicht. Die Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Westteil des Plangebiets verlaufen von Norden nach Süden die Leitungsachsen der Gashochdruckleitung DN 300 und der Hauptwasserleitung DN 200. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Flächen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Leitungsrecht (L) inklusive des insgesamt 6,00 m breiten Schutzstreifens zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (s. C Punkt 2).

Im Bereich der (Pflege-)Wegflächen in G2 zwischen Gasregelstation und Versorgungsstation wird ein weiteres Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen, da die sw-netz das Erfordernis einer Zuleitung ausgehend vom Parkplatz Karawanenstr. über die Fläche G2 in das Neubaugebiet angemeldet hat.

15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gräselberg - Auf den Eichen“ in Wiesbaden-Biebrich, Berichtnr. 18-2786/2, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 07.06.20) erstellt.

Bei einer schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren dient die DIN 18005 als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage. Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Sport- und Freizeitlärm

Südlich des Bebauungsplangebiets liegt die Anlage des Sportclubs „Gräselberg 1963“, angrenzend weiter im Süden das Freibad "Kallebad".

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage des Sportclubs „Gräselberg 1963“ und des Freibads "Kallebad" zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet kommt.

Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt die Saarstraße. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die A 643 und nordöstlich die Erich-Ollenhauer-Straße. Weiter südlich verlaufen die A 66 sowie die Bahnstrecke Nr. 3507 in Ost-West Richtung.

Die flächenhaften Ausbreitungsrechnungen "Verkehr" erfolgten geschossweise unter Berücksichtigung der im Süden des Plangebiets vorgesehenen Lärmschutzanlage, der bestehenden Bebauung sowie des städtebaulichen Entwurfs (Varianten "Vollbebauung" und "Kammbebauung im WA 1 und WA 2 + Lärmschutzanlage") getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum. Hierbei entsprechen die Höhen der Kammbebauung im WA 1 und WA 2 der Höhenstaffelung aus dem Rahmenplan (Stand 07.03.2019, REICHER HAASE ASSOCIIERTE GMBH). Der Lärmschutzwall basiert auf der Planung der exedra Müller & Jansen Landschaftsarchitekten GbR (Stand 14.05.19).

Variante „Vollbebauung“

Im Tagzeitraum ist in Erdgeschosshöhe im Inneren des vollständig bebauten Plangebiets der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. gering um weniger als 3 dB(A) überschritten. Damit sind insbesondere die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Quartiersplätze) im Erdgeschoss ausreichend geschützt. Zu höheren Geschosslagen hin, nehmen die Beurteilungspegel zu. Jedoch ist selbst im 3. OG im Inneren des bebauten Plangebiets der Orientierungswert von tags 55 dB(A) überwiegend um weniger als 5 dB(A) überschritten. An den West- und Südfassaden der Randbebauung kommt es dagegen tags zu Orientierungsüberschreitungen, die mehr als 5 dB(A) betragen.

Im Nachtzeitraum ist in Erdgeschosshöhe im Inneren des vollständig bebauten Plangebiets der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) überwiegend eingehalten. Zu höheren Geschosslagen hin, nehmen die Beurteilungspegel zu. Jedoch ist selbst im 3. OG in etwa der Hälfte des inneren bebauten Plangebiets der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten. An den West- und Südfassaden der Randbebauung kommt es nachts zu Orientierungsüberschreitungen, die mehr als 5 dB(A) betragen.

Im Bereich der Gebäudelücken zwischen der im WA 1 und WA 2 angeordneten Kammbebauung kommt es zu räumlich begrenzten höheren Lärmeinstrahlungen, die aber im Wesentlichen auf die Verkehrsflächen und einzelne Abschnitte von Gebäudefassaden beschränkt sind.

Variante „Kammbebauung im WA 1 und WA 2 + Lärmschutzanlage“

Aus der Analyse der schalltechnischen Situation im Plangebiet ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sicherzustellen, dass die Kammbebauung im WA 1 und WA 2 sowie die Lärmschutzanlage im Süden des Plangebiets vor oder zumindest zeitgleich mit der hiervon geschützten, östlich gelegenen Bebauung errichtet wird. Bei Unterschreitung der Höhenstaffelung der Kammbebauung im WA 1 und WA 2 entsprechend Rahmenplan um bis zu 2,00 m sind im östlichen Teil des Plangebiets nur unwesentliche Pegeländerungen um weniger als 3 dB(A) zu erwarten (erst Pegeländerungen um 3 dB(A) und mehr sind deutlich wahrnehmbar).

Im Tagzeitraum ist in Erdgeschosshöhe im Inneren des durch die Kammbebauung im WA 1 und WA 2 sowie die Lärmschutzanlage im Süden geschützten Plangebiets in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Gärten, Quartiersplätze) der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. gering um weniger als 3 dB(A) überschritten. Damit sind insbesondere die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss ausreichend geschützt. Zu höheren Geschosslagen hin, nehmen die Beurteilungspegel zu. Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf die Kammbebauung siehe Variante „Vollbebauung“.

Im Nachtzeitraum ist in Erdgeschosshöhe im Inneren des durch die Kammbebauung im WA 1 und WA 2 sowie die Lärmschutzanlage im Süden geschützten Plangebiets der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) lediglich im Bereich der straßenabgewandten Fassaden der Kammbebauung eingehalten. Im übrigen Plangebiet liegen im Erdgeschoss die Orientierungswertüberschreitungen unter 5 dB(A). Zu höheren Geschosslagen hin, nehmen die Beurteilungspegel zu.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärmeinwirkungen eine Kombination aus Abstandsflächen sowie insbesondere aus aktiven (Lärmschutzwall) und passiven Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den Gebäuden) erforderlich ist.

Die der Schallquelle nächstgelegene Bebauung der Baufelder WA 1 und WA 2 ist an der kleinsten Stelle um ca. 20,00 m, an der größten Stelle um ca. 40,00 m von der Schallquelle abgerückt. Ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle wurde als nicht zielführend eingestuft, da dies nur zu geringfügig kleineren Schalleinträgen führen würde.

Zum Vergleich: Die Erdgeschoss-/Gartenzone des Neubaugebiets liegt mit den getroffenen Maßnahmen nachts mindestens in der Schallstufe 45 bis 50 dB(A) (Beurteilungspegel Verkehr nachts gemäß Gutachten). Dies wäre in Form einer Waldfläche, einem weiteren Abrücken von der Fahrbahn oder einer Lärmschutzwand in üblicher Höhe (ca. 4,00 m) nicht zu erreichen. Die Lärmkartierung Hessen 2017 (geoportal.wiesbaden.de) weist ohne Neubaugebiet vergleichbare Nachtwerte erst jenseits der ersten Bauzeile der Bestandsbebauung in der Karawanken- bzw. Schillstraße aus.

Die Lärmschutzbebauung in WA 1 und WA 2 ist in Verbindung mit dem Lärmschutzwall somit als aktiver Schallschutz zu verstehen. Die Lärmschutzbebauung schützt sich selbst und die innenliegende Bebauung und führt auch zu Schallminderungen in der angrenzenden bestehenden Siedlung Gräselberg. Daher wurde eine Festsetzung zur bauzeitlichen Reihenfolge getroffen.

Insbesondere die Bebauung im WA 1 und WA 2 ist so ausgelegt, dass die Wohnungen jeweils mindestens eine ruhige, schallabgewandte Seite aufweisen. Für Freibereiche (Balkone, gemeinschaftliche Wohnhöfe) kann jeweils ein ausreichender bis guter Schallschutz gewährleistet werden.

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen und mit Maßnahmen zur bauzeitlichen Reihenfolge werden im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

15.1 Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Gewährleistung des Schallschutzes für die Bewohner der innen liegenden Bebauung des Wohnquartiers ist sicherzustellen, dass die riegelförmige Randbebauung in den Baugebieten WA 1 und WA 2 und die Lärmschutzanlage vor Nutzungsaufnahme der Gebäude in den übrigen Baugebieten errichtet wird. Eine entsprechende Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso werden Mindesthöhen für die Oberkante der Bebauung in WA 1 und WA 2 sowie für die Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Mindesthöhen der festgesetzten Lärmschutzanlage sind durch eine Linie verbunden. Um einen Spielraum im weiteren Planungsverfahren zu ermöglichen, ist eine horizontale Abweichung von dieser Verbindungslinie beidseitig in der Planzeichnung gekennzeichneten Korridor zulässig.

Im Inneren des Plangebiets stehen mit Herstellung der Kammbebauung und der Lärmschutzanlage insbesondere in Erdgeschoßhöhe ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Quartiersplätze) zur Verfügung. (Siehe A Punkt 15 „Variante Kammbebauung im WA 1 und WA 2 + Lärmschutzanlage“).

15.2 Schallschutz

Da die innen liegende Bebauung (WA 3 bis WA 7) erst zulässig ist, wenn die schallschützende Kammbebauung im WA 1 und WA 2 sowie der Schallschutzwall errichtet ist, setzen die weiteren Aussagen zum Schallschutz diesen schallschützenden „Rand“ voraus (s. A Punkt 15.1 „Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge“). Hinter der schallschützenden Kammbebauung (WA 1 und WA 2) wird in der Regelfestsetzung von einer freien Schallausbreitung und der ungünstigsten Geschossigkeit (Immissionshöhe 3. OG, s. A Punkt 15.2.3 Abb. 2) ausgegangen. Da sich das Baugebiet schrittweise entwickelt und mit zunehmender Bebauung weitere Abschirmwirkungen hinzukommen, werden Abweichungen von der Festsetzung zugelassen, wenn nachweisbar ist, dass aufgrund der weiteren Gebäude (oder einer besser geschützten Geschosslage) die in den Festsetzungen näher bestimmten Schallwerte unterschritten werden.

Um im Bereich der Kammbebauung (WA 1 und WA 2) gute Wohnqualitäten zu ermöglichen, werden zusätzlich Vorgaben zur Grundrissgestaltung sowie zum besonderen Schutz von Außenwohnbereichen getroffen.

15.2.1 Schutz von Aufenthaltsräumen

Entlang der im Plan mit A gekennzeichneten Fassaden sind keine für die Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z. B. Schlaf-, Kinder- oder Wohnzimmer) erforderlichen Fenster zulässig.

Aufgrund der vom Organisationsprinzip der restlichen Kammbebauung abweichenden Gebäudekubatur/ -tiefe (andere Orientierung) und den damit einhergehend anderen Grundrissorganisationen, wird eine Abweichung für die im Plan mit A' gekennzeichneten Fassaden festgesetzt. Die Abweichung stellt eine angemessene Wohnruhe sicher.

15.2.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Da es entlang der West- und Südfassaden des WA 1 und WA 2 sowohl tags als auch nachts zu Orientierungswertüberschreitungen von mehr als 5 dB(A) kommt, sind in den mit A oder B gekennzeichneten Fassaden Außenwohnbereiche nur in Form von geschützten (öffnenbaren) Außenwohnbereichen, wie z. B. verglasten Loggien oder Wintergärten auszuführen. Des Weiteren werden Schallreflexionen in der Gebäudeschlucht und zusätzliche Schalleinträge aufgrund der Baugebietszufahrt (Planstraße A) erwartet. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn sich ein zweiter Außenwohnbereich einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade befindet. Entlang der mit B' gekennzeichneten Fassaden kann davon abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche an der schallabgewandten Seite einer Lärmschutzwand oder einer, z. B. durch einen Gebäudeversatz entstehenden, Fassadenwand angeordnet sind, da dort von geringeren Schalleinträgen auszugehen ist.

Entlang der im Plan im WA 5 mit C gekennzeichneten Fassaden sind ab dem 2. OG Außenwohnbereiche nur in Form von geschützten (öffnenbaren) Außenwohnbereichen, wie z. B. verglasten Loggien oder Wintergärten auszuführen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn sich ein zweiter Außenwohnbereich einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade befindet.

Die Verglasung der Außenwohnbereiche ist mit einem bewerteten Schalldämm-Maß im funktionsfertig eingebauten Zustand in Höhe von mind. $R_w = 10$ dB(A) auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß Tabelle maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche) darf für die hinter der Verglasung liegenden Außenbauteile um 5 dB(A) gemindert werden.

Die Festsetzungen dienen dazu, an Fassaden bei denen tagsüber Schallwerte von ca. 60 dB(A) und darüber anliegen einen schallgeschützten, der eigenen Wohnung unmittelbar zugeordneten Freisitz zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ermöglicht auf den Baufeldern immer auch die Anordnung eines gemeinschaftlichen Freiraums im schallgeschützten Bereich der Erdgeschosszone. Der Schutz des privaten Freisitzes trägt gemeinsam mit den Vorgaben zur Grundrissgestaltung dazu bei, dass die Randbebauung (WA 1 und WA 2) eine gute Wohnqualität aufweist.

15.2.3 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die in der Abb. 2 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 heranzuziehen.

Abweichend hiervon gelten im 4. OG des WA 1 an der Südost-Fassade der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 69$ dB(A) bzw. der Lärmpegelbereich IV, an der Nordost-Fassade der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 74$ dB(A) bzw. der Lärmpegelbereich V.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen des Bauantrags, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.



Abb. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts/Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1/-2:2018-01/Immissionshöhe 3. OG

15.2.4 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /8/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

16 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

16.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Anpflanzungen sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, Laubbäume und Sträucher entsprechend Auswahllisten (s. Pflanzenliste Teil E in den textlichen Festsetzungen) zu verwenden. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Ersatzpflanzungen als Laubbaum festgesetzt. Die festgesetzten Neupflanzungen werden als Ersatz für abgängige Bäume herangezogen. Die Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen, gewährleistet eine gute Einbindung in den Naturraum, eine Stützung der regionalen Artenvielfalt sowie die Anpassung der Gehölze an die standörtlichen Gegebenheiten.

16.1.1 Grundstücksfreiflächen

Die Pflanzbindungen für Bäume tragen ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebiets bei, bieten Lebensraum und tragen durch Verschattung und Verdunstung zu einer klimatischen Ausgleichswirkung bei. Pflanzdichte und die Pflanzvorschläge in der Pflanzenliste wurden so gewählt, dass eine der Grundstücksgröße und Baudichte angemessene Begrünung der privaten Grundstückflächen erfolgt.

Für die Platzfläche des Quartiersplatzes im Baugebiet WA 7 wurde eine klarstellende Sonderregelung erforderlich. Die Platzfläche erfüllt neben privaten Zwecken der angrenzenden Bebauung (Vorbereich der Kindertagesstätte, Außenbestuhlung der Gastronomie, Präsentationsfläche Einzelhandels) auch eine Funktion als Platzfläche für die Allgemeinheit. Von den allgemeinen Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen soll hier abgewichen werden, um den erwünschten Platzcharakter dieser mit einem Gehrecht belegten Fläche zu ermöglichen.

16.1.2 Straßenbäume

Die geplanten und festgesetzten Straßenbäume dienen der Entwicklung einer Baugebietsdurchgrünung und schaffen Grünverbindungen innerhalb des „grünen Rahmens“ (öffentliche Grünfläche G2 im Süden, öffentliche Grünfläche G3 / Gehölzstreifen entlang der Autobahn im Westen, öffentliche Grünfläche G4 / Pflanzfläche im Norden sowie vorhandener Gehölzstreifen entlang der östlichen Baugebietsgrenze) sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung. Die Festsetzung von Mindestgrößen der Baumscheiben, vor allem aber der Baumgrube trägt zur Widerstandskraft der Bäume auch in trockenen Sommern bei.

16.1.3 Pflanzfläche

Die Pflanzfläche ist nördlicher Bestandteil des oben genannten „grünen Rahmens“ und soll als Gehölzstreifen mit halboffenen Bereichen (min. 40 % der Fläche heimische Gehölze, pro 70 m² ein heimischer Baum) den entfallenden Gehölzriegel kompensieren, als Lebensraum für Brutvögel und Zwergfledermäuse fungieren und den Anwohnern des WA 3 und WA 4d - Gebiets zur gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Gehölzfläche bildet den neuen Übergang zwischen den Hausgärten der bestehenden Gebäude an der Friesacher Str. und dem Neubaugebiet.

Zur Umsetzung sind im Vorfeld sämtliche zurzeit vorhandenen Einbauten, Befestigungen und Unrat zu beseitigen. Darüber sollten die vorhandenen Nadelbäume (Fichten) und nicht heimische Gehölze entfernt werden, um eine durchgängige Pflanzung standortgerechter heimischer Sträucher zu ermöglichen. Die Fichten wurden von den jetzigen Pächtern gepflanzt und markieren z. Z. den südlichen Abschluss der gärtnerisch genutzten Flächen. Für eine Gartennutzung durch die Anwohner der WA 3 und WA 4d- Gebiete würden durch die Fichten erhebliche Einschränkungen bestehen.

16.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Dieses betrifft eine Buche (*Fagus sylvatica*) in der Pflanzfläche sowie 3 Bäume (*Juglans regia*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*) im Bereich des östlichen Gehölzriegels entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Buche stellt sich mit einem Kronendurchmesser von 20,00 m bereits als Solitärbaum dar, die weiteren drei festgesetzten Bäume haben das Potenzial dazu. Da die festgesetzten Bäume jeweils in dichtbewachsenen Gehölzstreifen stehen, sind diese nach Freistellung baumpflegerisch zu behandeln (Kronenschnitt, Totholzentfernung).

In den Randbereichen des Plangebiets wird der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume gefällt. In erster Linie ist das damit begründet, dass die Bäume innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld von Baufeldern oder Erschließungsstraßen stehen. Auch im Bereich der Lärmschutzanlage werden umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich, die mit einem Erhalt des vorhandenen Baumbestands nicht vereinbar sind. Hier erhält der Schallschutz in der Abwägung Vorrang vor dem Bestandserhalt.

Zum anderen handelt es sich zum großen Teil um Bäume innerhalb von Heckenstrukturen, die nach Freistellung einen nicht arttypischen Habitus aufweisen werden (langer Stamm, gering ausgebildete Krone) und als statisch gefährdet einzustufen sind.

Die bestehenden Vegetationsflächen entlang der Saarstraße (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) fungieren als Straßenbegleitgrün und sind dauerhaft zu erhalten.

16.3 Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Die Pflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze sorgt für eine Gliederung und Beschattung der Stellplätze und erfüllt somit die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden. In den Flächen für Nebenanlagen B 1 bis B 5 entstehen bis zu 6 Stellplätze im Rahmen einer gemeinsamen Carportanlage. Hier wird klargestellt, dass abweichend von der Stellplatzsatzung die zusammenhängende Anlage Vorrang vor der genaueren Einhaltung der Stellplatzsatzung erhält. Eine Baumpflanzung ist auch erst nach 6 Stellplätzen zulässig (siehe Pflanzverpflichtung nach Planeintrag).

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern sorgt für eine Begrenzung des Versiegelungsgrades im Baugebiet und trägt damit zur Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse bei. Mit der festgesetzten Mindestüberdeckung von Bodensubstrat von 0,55 m und im Bereich von Baumstandorten von 1,00 m ist die Umsetzung von intensiv begrünten Freiflächen gesichert und wird die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes ermöglicht.

16.4 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten sind durch geeignete Materialien (z. B. Splittfugenpflaster, Dränpflaster oder wassergebundene Decke) so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder verdunsten kann. Dadurch soll der natürliche Wasserkreislauf (Niederschlag, Abfluss, Verdunstung / Versickerung) erhalten bleiben. Hinzu kommt eine Entlastung der Kanalsysteme und damit verbunden eine Verminderung der Hochwasserabflüsse in den Flüssen.

16.5 Fassadenbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung sind Wandflächen über 20 m² Größe, Stützwände und fensterlose Mauern ab einer Höhe von 1,50 m mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Neben den ästhetischen Gründen wird dadurch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie die Schaffung von Biotopen, insbesondere für Vögel und Insekten erreicht.

16.6 Dachbegrünung

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern schafft zusätzliche Biotope im Baugebiet. Die begrünten Flachdächer ergänzen die durch die Straßenbäume geschaffenen Grünverbindungen innerhalb des Baugebiets. Daneben weist die Dachbegrünung die gleichen positiven ökologischen Effekte auf, wie die Fassadenbegrünung.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO und § 37 Abs. 4 HWG

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassade

Es wird festgelegt, dass bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen sind, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen und ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild sowie ein Einfügen der geplanten Baukörper in die Bestandsstrukturen der Umgebung sicher zu stellen. Der Hellbezugswert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 30 nicht unterschreiten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassaden gegenüber weißer Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen, sind für untergeordnete Anteile der Fassade (Farbfaschen, Betonung von Fassadenelementen etc.) auch andere Farben zulässig. Die Festsetzung zu den Farben gilt nicht für Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern diese in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen werden.

1.2 Dach

1.2.1 Dachgestaltung, Dachmaterialien und -farben

Zur Steuerung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets werden die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7 wird ein Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5° festgesetzt. Im Baugebiet WA 4 wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° festgesetzt.

Im Hinblick auf die Entwicklung einer stimmigen Dachlandschaft des Ortsteils Biebrichs sind geneigte Satteldächer im allgemeinen Wohngebiet (WA 4 a bis WA 4d) mit grauen Materialien mit einem Reflexionsgrad kleiner als 50 % herzustellen. Dies ermöglicht eine individuelle Gestaltung, schließt aber gleichzeitig eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Reflexion aus.

1.2.2 Drempele, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Damit ein harmonisches und ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft in WA 4 gewährleistet werden kann, werden die Dachaufbauten in ihrer Größe, Position auf der Dachfläche, Dachform und Abstand zur Gebäudeaußenwand bestimmt. Zudem ist je Gebäude bzw. je Gebäudegruppe nur eine Gaubenform zulässig.

1.3 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sollen bei Flachdächern von der Außenwand abrücken, um vom Straßenraum aus nicht bzw. weniger sichtbar zu sein und so die sich vergrößernde Höhenwirkung der Gebäude zu reduzieren.

1.4 Gebäudegruppen

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten sind die Gebäudegruppen in den Baugebieten in Bezug auf Bauflucht, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Für eine individuelle Gestaltung werden geringfügige Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht bis 1,00 m zugelassen. Die Festsetzung gilt unabhängig von der Grundstücksteilung (Real- oder WEG-Teilung) für aneinandergebaute Wohngebäude. Ausgenommen davon sind die Baugebiete WA 1 und WA 2, um einen Spielraum in der Gliederung der langen Gebäuderiegele zu ermöglichen.

2 Werbeanlagen

Um nachteilige Wirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets und auf seine Nachbarschaft zu unterbinden und um eine, in der Gesamtwahrnehmung ansprechende, gestalterische Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in eindeutiger Form geregelt.

Die Festsetzungen betreffen im Einzelnen die Größe, die Lage und die Art der Beleuchtung bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen. Sie dienen der Sicherstellung eines positiven gestalterischen Gesamtbildes. Werbeanlagen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen.

3 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entsprechend der Charaktere der einzelnen Teilbereiche werden unterschiedliche Festsetzungen zu den Einfriedungen zur Gliederung der privaten und öffentlichen Räume getroffen. Hierdurch wird ein Mindestmaß an Gestaltung für das Plangebiet festgelegt, um negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild zu verhindern.

Im Baugebiet WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen zur öffentlichen Erschließung (Planstraße A (3701), B (3701), G (3701) und H) als Stützmauern inkl. Sockelmauer für aufgesetzte Zäune oder Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ab Oberkante Stützmauer bzw. Sockel werden zusätzlich Strauchpflanzungen oder Hecken, begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m ermöglicht. Es soll eine aufeinander abgestimmte Geländemodellierung der Baugebiete WA 1 und WA 2 und den angrenzenden Grünflächen erfolgen. Unter anderem sind in der Grünfläche G3 Aufschüttungen angedacht, die zur Lenkung der Luftströme von der Autobahn dienen. Zu den öffentlichen Grünflächen G 2 bis G 4 ist daher die Errichtung von Stützmauern mit einer max. Höhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, um den Geländeversprung aufzufangen. Klarstellend wird vermerkt, dass auch Mauerteile, die z. B. als Absturzsicherung oder als Rückwand für die an dieser Grenze geplanten Carports erforderlich sind als Bestandteil der Stützmauer betrachtet werden sollen. Zusätzliche erforderliche Absturzsicherungen sind zulässig. Die Kombination aus beiden Festsetzungen berücksichtigt die Errichtung eines Untergeschosses entsprechend dem städtebaulichen Konzept zur Verringerung des Bodenaustauschs der nicht tragfähigen Böden.

In den Baugebieten WA 3 bis WA 7 sind Einfriedungen der Grundstücksgrenzen als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig, Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhenlage (s. A, Punkt 2.4 Höhe baulicher Anlagen). Mit dieser Festsetzung wird die Offenheit des inneren Wohnquartiers gesichert. Aufgrund der Topographie ist ausnahmsweise eine Höhe bis max. 1,00 m zulässig, wenn diese als Stützmauer erforderlich ist.

Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m (inklusive Sockel) zulässig. Zäune sind hausseitig, die Hecken straßenseitig anzuordnen.

Im Bereich der Gebäudegruppen wird zur Schaffung einer Privatsphäre und zum Schutz vor Einblicken die Zulässigkeit von Blickschutzwänden bis max. 2,00 m Höhe und max. 3,00 m Länge eingeräumt.

Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten sind Einfriedungen von Gebäudegruppen zu Verkehrsflächen und Einfriedungen von Gebäudegruppen zu mit Geh- oder Fahrrechten belasteten Flächen in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Der öffentliche Charakter des Quartiersplatzes soll gestärkt werden, somit sind im Baugebiet WA 7 zum Quartiersplatz im Bereich zwischen Gebäude und Platz Einfriedungen unzulässig.

4 Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Grundsätzlich sind die Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen herzustellen, um einen grünen Straßenraumeindruck entstehen zu lassen und auf möglichst großen Grundstücksflächen die Umweltvorteile einer unversiegelten Grünfläche zu bewahren. Lagerflächen, Vollversiegelungen oder „Steingärten“ wurden daher ausgeschlossen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Straßenbildes sind Abfallbehälter entweder in die Gebäude zu integrieren oder, sofern sie außerhalb aufgestellt werden sollen, mit ortsfesten Anlagen oder mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 mindestens in der Höhe der Behälter abzuschirmen.

5 Zufahrtsbreite von Stellplätzen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Je baulich getrennte Tiefgarage ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 7,00 m, gemessen an der Gehweghinterkante, zulässig. Diese Regelung gilt unabhängig von der Grundstücksbildung je Tiefgarage. Die Zufahrt schließt weitere Zufahrten auf den gleichen Grundstücken nicht aus, da die Regelung sich explizit auf die Breite von Tiefgaragenzufahrten bezieht. Die folgenden Regelungen zu weiteren Zufahrten gelten hier ebenfalls.

Um die Parksuchverkehre innerhalb des Plangebiets zu lenken, sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 6a, WA 6b und WA 7 nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten an der Haupterschließungsachse der Planstraße B (3701) zulässig.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird ebenfalls festgesetzt, dass entlang der mit B, C, D, E gekennzeichneten Flächen die Summe der Breiten der Zu- und Abfahrten je Grundstück zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche und zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2 und GL) die maximale Breite gemäß Stellplatzsatzung von 7,00 m überschreiten darf. Dies entspricht dem Stellplatzkonzept des Rahmenplans.

Für Zufahrten für Behindertenstellplätze wird geregelt, dass die maximale Breite von 7,00 m gemäß Stellplatzsatzung überschritten werden darf. Ebenso schließen Zufahrten zu Behindertenstellplätzen weitere Grundstückszufahrten nicht aus.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1 **Besondere bauliche Vorkehrungen, besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung**

Teilflächen des Baugebiets wurden in der Vergangenheit als Ziegelei mit zugehörigen Abgrabungsbereichen genutzt. Die Abgrabungsbereiche wurden 1970 vermutlich im Zuge des Baus der A 643 teilweise verfüllt. Ab 1978 ist auf den Luftbildern keine Grube mehr erkennbar.

Um Lage und Ausdehnung der Gruben im Plangebiet näher zu bestimmen, wurde das Tiefbau- und Vermessungsamt der Stadt Wiesbaden 2012 damit beauftragt, eine Überlagerung der historischen Luftbilder zum Ziegeleigelände mit dem aktuellen Kataster zu erstellen. Aus der Überlagerung ist erkennbar, dass die Hauptflächen des ehemaligen Ziegeleigeländes im Bereich der heutigen A 643 sowie der Saarstraße lagen und bis auf Höhe des nordwestlichen Wirtschaftswegs in das Plangebiet hineinragen. Weitere, tiefe Abgrabungsflächen liegen relativ zentral im geplanten Baugebiet.

Die gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan entsprechen der Abgrenzung der Gruben G01 bis G03. Die Abgrenzung der Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen und der Fläche mit besonderen Ausgangsbedingungen für die Kampfmittelüberprüfung decken sich mit den aufgefüllten Grubenbereichen, sodass nur eine Signatur für diese Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Aus der Überprüfung der aufgeschütteten Bereiche auf Bodenverunreinigungen hat sich keine Kennzeichnungspflicht ergeben.

Das gemäß PlanZV definierte Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ wurde in der Planzeichnung verwendet, um auf erforderliche besondere bauliche Vorkehrungen und besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung aufmerksam zu machen, da die Kampfmittelsondierung nicht eindeutig prospektierbar war. Die Bezeichnung des Planzeichens wurde entsprechend angepasst.

1.1 **Besondere bauliche Vorkehrungen (Standicherheit)**

Um sowohl erste Aussagen zur Tragfähigkeit der aufgeschütteten Bereiche als auch des natürlich anstehenden Bodens zu erhalten, wurde eine orientierende Baugrunderkundung durchgeführt (Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „ Auf den Eichen“ Orientierende Baugrunduntersuchung, CDM Smith Consult GmbH, 28.02.2013).

Zwischen Saarstraße und dem bestehenden Wirtschaftsweg wurden Auffüllungen von überwiegend 1,30 bis 2,50 m Mächtigkeit erbohrt. In der Grube G02 südöstlich des Wirtschaftswegs wurden Auffüllungen bis in max. 7,00 m Tiefe festgestellt. Es handelt sich um schluffige Auffüllungen (Schicht 1) mit sandigen und kiesigen Anteilen durchörtert, die eine lockere bis sehr lockere Lagerung aufweisen.

Generell kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aus geotechnischer Sicht die Bebauung des Untersuchungsgebiets möglich ist. Es bedarf aber besonderer Aufwendungen:

- Die Auffüllungen der Schicht 1 sind zur Gründung nicht geeignet und auszutauschen.

- Alternativ zum Bodenaustausch können Bauwerke im Bereich von tieferen Auffüllungen (Grube G 02) sowie Bauwerke mit hohen Lasten über Pfähle oder kombinierte Pfahl-Plattengründungen errichtet werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass unter den Auffüllungen, bzw. in den nicht aufgefüllten Bereichen als oberste Schicht, Schluffe (Schicht 2) und/oder Sande (Schicht 3) angetroffen wurden. Die Schluffe der Schicht 2 sind bedingt tragfähig, so dass Maßnahmen zur Bodenverbesserung wie Bodenteilaustausch und Verdichtung erforderlich werden können.

1.2 Kampfmittel

Dokumentiert durch Luftaufnahmen und bestätigt durch den Kampfmittelräumdienst ist bekannt, dass im Baugebiet und dessen Umfeld Flakstellungen vermutlich inkl. eines Munitionsbunkers vorhanden waren, Bombenabwürfe haben stattgefunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine geophysikalische Prospektion (Wiesbaden-Biebrich Plangebiet „Gräselberg-Auf den Eichen“ Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln“, Geophysik Rhein Main GmbH, 14.09.2018) erstellt.

Die Auswertung der Daten in den bewuchsfreien Bereichen ergab, dass an mehreren Positionen im gesamten Plangebiet punktuelle Anomalien mit kräftigen Messwerten erfasst wurden. Hierbei kann es sich um in Gruben abgelegten Schrott aber auch um Munition/Munitionsreste handeln. Die Störpunkte sind gemäß den Vorgaben händisch bzw. mit sprenggeschütztem Bagger aufzudecken. Dabei angetroffene Munition oder Munitionsreste sind entsprechend zu sichern, zu verwahren und dem staatlichen Kampfmittelräumdienst zu übergeben. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen. Die betroffenen Flächen sind nicht gesondert gekennzeichnet.

Im gekennzeichneten Bereich sind kräftige Anomalien erfasst worden, die auf Reste der ehemaligen Nutzung als Ziegeleigrube, Auffüllungen mit eingebautem Schrott oder den flächendeckenden Einbau von eisenhaltigem Material zurückzuführen sind. Eine punktuelle oder tiefenmäßige Eingrenzung war hier nicht möglich. Um in diesem Bereich eine sondierfähige Oberfläche herzustellen empfiehlt die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zu den dort eingereichten Prospektionsergebnissen die Auffüllungen bis auf das Niveau zum Ende des 2. Weltkrieges auszubauen. Insbesondere der bis zu 7,00 m tiefe Abschnitt könnte zum Ende des 2. Weltkrieges zur Entsorgung von Kriegsmaterial genutzt worden sein. Daher wird empfohlen, den Ausbau der Auffüllung durch einen Feuerwerker begleiten zu lassen.

In den Bereichen mit Bewuchs ist eine Untersuchung vor Beginn von Baumaßnahmen nachzuholen.

2 Gashochdruckleitung DN 300 und Hauptwasserleitung DN 200

Im Westteil des Plangebiets verlaufen von Norden nach Süden, entlang der Saarstraße und der A 643, die Leitungsachsen einer Gashochdruckleitung DN 300 und einer Wasserleitung DN 200. Die Trassen liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Entlang der Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 3,00 m Breite beiderseits der Kanalachse von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten. Es dürfen keine Geländeänderungen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen werden. Flächen dürfen nur mit Zustimmung des Netzbetreibers leicht befestigt werden. Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich der Schutzstreifen sind in jedem Fall mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

D HINWEISE

1 Meldungen von Bodendenkmälern

(§ 21 HDSchG)

Kulturdenkmäler stehen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung unter Schutz. Für das Plangebiet liegen Anzeichen für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor (s. I Punkt 4.2.8), die sich z.T. aus Funden in der Umgebung und z.T. aus der Prospektion der Flächen ergeben haben. In Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege des Landes Hessen soll zur Untersuchung und Dokumentation möglicher Funde, die im Folgenden beschriebene Vorgehensweise eingehalten werden.

Im Baugebiet sind außerhalb der ehemaligen Ziegeleigruben bodendenkmalschutzrechtlich relevante Funde zu erwarten. Der Oberbodenabtrag im Baugebiet ist durch eine archäologische Grabungsfirma zu überwachen, der Zeit und Raum zur fachgerechten Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde einzuräumen sind. In archäologischen Fundbereichen kann die Untersuchungsfläche nach Absprache mit der hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, erweitert werden, um Bodendenkmale vor ihrer Zerstörung nach Größe und Charakter zu erfassen und zu dokumentieren. Die Kosten der Maßnahme trägt der Verursacher/Planbetreiber. Nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erfolgt die Freigabe zur weiteren Bebauung. Die Freigabe erfolgt auch, wenn vor Oberbodenabtrag in Abstimmung mit der hessenARCHÄOLOGIE eine eigenständige Archäologische Untersuchung durchgeführt wird.

Die Verpflichtung zur Fundmeldung gemäß § 21 HDSchG bleibt davon unbeschadet. Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 28 HDSchG).

2 Bodenverunreinigungen

Ursprünglich wurden größere Teile des Baugebiets im Altlastenkataster der Stadt Wiesbaden unter der Bezeichnung Altablagerung "Gräselberg", ALTIS- Nr. 414.000.070-000.054 geführt. Nachdem die Ergebnisse einer mehrjährigen Grundwasserüberwachung keinen nennenswerten Schadstoffeintrag erkennen ließen, wurde diese Altablagerungskennzeichnung aufgehoben. Die Kennzeichnung ergab sich 1997 im Rahmen einer Karten- und Luftbilddauswertung / Aktenrecherche im Auftrag des städtischen Umweltamtes (Ingenieurbüro EDU, Januar 1997). Zur genaueren Sondierung der Altablagerung wurde 1998 eine erweiterte Ersterkundung beauftragt, die 2013 im Rahmen einer orientierenden Baugrunderkundung (Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „Auf den Eichen Orientierende Baugrunduntersuchung“, CDM Smith Consult GmbH, 28.02.2013) und einer umwelttechnischen Untersuchung (Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „Auf den Eichen Dokumentation der umwelttechnischen Untersuchungen“, CDM Smith Consult GmbH, 11.05.2020) weiter ergänzt wurde.

Unter der ALTIS-Nr. 414.000.070-002.231 wird derzeit noch eine deutlich kleinere Verdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Ziegelei geführt. Die Lage wird dem Flurstück 260/21 zugeordnet. Diese verbliebene Verdachtsfläche wurde 2020 anhand von Proben aus 2 orientierenden Schneckenbohrungen genauer untersucht. Der Verdacht einer relevanten Bodenbelastung im Bereich der ehemaligen Ziegelei, bedingt durch die ehemalige Nutzung, konnte nicht bestätigt werden, da nur eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewertes für Kupfer festgestellt wurde. Aus umwelttechnischer Sicht kann diese vernachlässigt werden. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Zur Gefährdungsabschätzung und räumlichen Eingrenzung einer in der Ersterkundung festgestellten schädlichen Bodenveränderung durch PAK an der Rammkernsondierung (RKS) 19 (Bereich zwischen WA 7 und G1 wurden 6 Bohrsondierungen niedergebracht und ausgewählte Substratproben auf PAK untersucht. Die Untersuchungen ergaben geringfügige Überschreitungen des Prüfwertes für PAK nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser. Die Schadstoffquelle konnte nicht genauer lokalisiert werden. Da davon auszugehen ist, dass lediglich vereinzelt im Auffüllmaterial verteilte PAK-haltige Abfälle um die Sondierung RKS 19 [U12] zu den punktuellen Belastungen führen, besteht kein Handlungsbedarf. Dies wird zusätzlich durch die Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden → Mensch bestätigt. Hier wurden aus den 11 Teilflächen Flächenmischproben nach BBodSchV zusammengestellt, die auf PAK untersucht wurden. Dabei wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte für diesen Wirkungspfad festgestellt. Lediglich für die Flächenmischprobe 11 (Tiefenstufe 0,00 - 0,10 m), aus einem im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindlichen Kleingartens, wurde ein PAK-Gehalt detektiert, der geringfügig oberhalb des zugehörigen Vorsorgewertes nach BBodSchV liegt. Die Überschreitung des Vorsorgewertes kann auf Verunreinigungen aus der Gartennutzung zurückgeführt werden und ist als unwesentlich einzustufen, sodass aus umwelttechnischer Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

Zusammengefasst können im Rahmen der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen im Plangebiet "Gräselberg - Auf den Eichen" nur vereinzelte und geringfügige Überschreitungen von Prüf- und Vorsorgewerten festgestellt werden. Diese können auf punktuelle Verunreinigungen zurückgeführt werden und sind mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar. Aus umwelttechnischer Sicht besteht kein Handlungsbedarf.

Ergänzend zur Erkundung durch Rammkernsondierungen wurden Oberflächenproben genommen und die Bodenluft untersucht. Die Untersuchungen waren unauffällig und

sind mit einer Wohnbebauung vereinbar. Auf für die aktuelle Nutzung als Ackerland für die Lebensmittelproduktion haben sich keine Einschränkungen ergeben.

Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen bestätigen die Vereinbarkeit der Altablagerung mit einer Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass aus der Tatsache, dass keine kennzeichnungspflichtigen Bodenverunreinigungen gefunden wurden, nicht automatisch geschlossen werden kann, dass der Untergrund durchgängig schadstofffrei ist. Es wurden in den gründlichen und mehrfachen Untersuchungen jedoch keine behandlungsbedürftigen Ergebnisse im Sinne des Bodenschutz- und Abfallrechtes festgestellt. Auch punktuelle Bodenzusammensetzungen mit Auswirkungen auf die Entsorgungskosten oder die Wiedereinbaufähigkeit können vor allem in den aufgefüllten Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Entsorgung von Aushubmaterial wird aus abfallrechtlichen Gründen seitens des Entsorgers eine repräsentative Deklarationsanalytik gemäß LAGA PN98 erwartet.

3 Heilquellenschutzgebiet nach § 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu grundsätzlich zu beachten.

Mit Stellungnahme vom 12.11.19 weist das Umweltamt darauf hin, dass die Regelungen des Heilquellenschutzgebiets für das Plangebiet jedoch ohne Auswirkungen sind.

4 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Befahrbarkeit von Straßen und Privatgrundstücken

Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 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 Straßenbauklasse 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.).

Vorgenannte Punkte gelten auch für die mit „F+R/Notbefahrbar“ gekennzeichneten Verkehrsflächen für Rettungsfahrzeuge (s. Teil A Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrezufahrten oder -durchfahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflur-Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder mit besonderer Feuerweherschließung öffnen lassen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Am Ende der beiden Stichstraßen im südöstlichen Bereich ist aufgrund ihrer Länge von 60,00 m bzw. 70,00 m eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge vorzusehen (Wendehammer). (§§ 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1; § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8,00 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. 3,00 m x 3,00 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 zurückzuschneiden. 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 50,00 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.

Gebäude müssen in einem Abstand von $\geq 3,00$ m und $\leq 9,00$ m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe $\geq 8,00$ m bis $\leq 18,00$ m (bzw. in einem Abstand von $\geq 3,00$ m und $\leq 6,00$ m ab einer Brüstungshöhe $> 18,00$ 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, 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)

Auch bei einer fensterunabhängigen Lüftung und bei geplanten Schallschutzmaßnahmen muss der zweite Flucht- und Rettungsweg in jeder Nutzungseinheit über offene Fenster oder Türen sichergestellt werden, sofern kein zweiter baulicher Rettungsweg zur Verfügung steht.

(§§ 14, 36 HBO)

Löschwasserversorgung:

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150,00 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ = 1,2 bis 1,5) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist 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:

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)

5 Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind, sowie zur Gestaltung von Gebäuden.

6 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar. Der Hinweis benennt geeignete Maßnahmen zur Verminderung häufiger Gefahrenquellen.

7 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden. Dieser Bebauungsplan enthält Regelungen, die von der Stellplatzsatzung und der Vorgartensatzung abweichen. Nähere Erläuterungen dazu finden sich in den vorangegangenen Kapiteln.

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

E PFLANZENLISTE

Durch die über die Pflanzenlisten festgesetzten Arten sollen im gesamten Baugebiet standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze der Pflanzenliste 1 etabliert werden. Eingeschränkt wird die Auswahl heimischer Gehölze im Bereich der Spielflächen der öffentlichen Grünfläche G2. Die für diesen Bereich gültige Pflanzenliste 3 enthält spielplatzgeeignete Bäume und Sträucher, deren Merkmale neben ihrer Ungiftigkeit ihre hohe Regenerationsfähigkeit sind. Ebenso wurde auf fruchtende Obstbäume verzichtet (Wespengefahr, Wurfgeschosse).

Mit Bäumen der Pflanzenliste 2 werden standortgerechte Bäume gepflanzt, die sich im Rahmen ändernder klimatischer Bedingungen (lang anhaltende Trocken- und Hitzeperioden) langfristig positiv entwickeln können.

Die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten sind vorwiegend zu pflanzen. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig. Pflanzungen entsprechend Pflanzenliste müssen überwiegen.

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zu knapp 90 % im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW, Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH. Die verbleibenden ca. 10 % der Einwurfsgrundstücke befinden sich im Eigentum mehrerer Privateigentümer / Erbengemeinschaften.

Für das Gesamtgebiet ist zur Anpassung der Eigentumssituation an die Planung eine Bodenordnung vorgesehen und erforderlich.

Ein Verfahren zur öffentlichen Umlegung gemäß § 46 BauGB ist mit Beschluss Nummer 0424 der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2019 angeordnet worden.

Mit Beschluss des Magistrats vom 25.08.2020 Nr. 0575 ist gemäß § 47 Baugesetzbuch das Umlegungsverfahren für das o. a. Gebiet eingeleitet worden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.09.2020.

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

Zur Kostentragung für die Umsetzung der Entwicklung wird begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Der Vertrag soll die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch Grundstückseigentümer regeln. Die GWW wird sich darüber hinaus in Einklang mit den Stadtverordnetenbeschlüssen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum durch städtische Gesellschaften auch bereit erklären, ca. 30 % der ca. 410 Wohneinheiten als geförderte Wohnungen im Baugebiet bereitzustellen.

Die Ergänzung der sozialen Infrastruktur wurde von den Fachbereichen benannt.

Kinderbetreuung / Kita

Die Schaffung der Wohneinheiten löst einen Bedarf von 4 Krippen- und 5 Elementargruppen aus. Eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen soll im Plangebiet am zentralen Quartiersplatz integriert in die Wohnbebauung entstehen. Für diese Einrichtung werden durch die Kommune zu tragende Miet- und Betriebskosten entstehen, die im Haushalt des Sozialdezernates einzustellen sind. Weitere 4 Kita-Gruppen sollen außerhalb des Plangebiets in der Siedlung „Gräselberg“ entweder durch Neubau einer Einrichtung oder Anbau an bestehende Einrichtungen hergestellt werden. Auch für diese Einrichtungen entstehen Investitionskosten; aktuell werden diese mit 573.000,- € pro Gruppe, also gesamt 2,292 Mio €, plus evtl. anfallende Grundstückskosten, kalkuliert.

Grundschulbedarfe

Die bestehende Grundschule ist um einen Zug zu erweitern. Aus früheren Abstimmungen ist erkennbar, dass die benötigten Erweiterungsflächen auf dem Grundstück der Ludwig-Beck-Schule zur Verfügung stehen. Die geplante Verlagerung des Stadtteilzentrums, das jetzt noch unmittelbar neben der Schule beheimatet ist, schafft zusätzliche Flächenoptionen. Diese Flächenoptionen für die notwendige Schulerweiterung liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwimmbad Gräselborn 1969-1“ und sind bereits als Flächen für Gemeinbedarf - Schule festgesetzt. Die Kosten für die soziale Infrastruktur Schule (Stand 2017) sind in Höhe von 6,156 Mio € (4 Klassen x 27 Schüler*innen x 57.000 €) kalkuliert. Die dafür erforderlichen Planungs- und Baukosten sind in den städtischen Haushalt einzustellen.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Die Baukosten der Erschließung werden mit vorläufigen Bruttokosten von 6 - 7 Millionen Euro veranschlagt. Für die Wohnflächen ist mit aktuellen Herstellungskosten von ca. 2.500 € (Brutto) pro m² Wohnfläche zu rechnen. Mit der möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 50.000 m² im Baugebiet ergibt sich eine ungefähre Wohnfläche von 37.500 m² (75 % der BGF). Damit liegen die Herstellungskosten bei ca. 93 Mio Euro. Freianlagen und erforderliche Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen und deren Herstellung bleiben dabei noch unberücksichtigt.

4 Statistische Angaben

4.1 Geltungsbereich

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 8 ha

Allgemeine Wohngebiete ca. 4,6 ha

Vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,7 ha

Geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,9 ha

Geplante private Straßenverkehrsflächen ca. 0,1 ha

Flächen für Versorgungsanlagen ca. 0,05 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 1,7 ha

4.2 Wohneinheiten

Es sind ca. 400 Wohneinheiten geplant.

IV. VERFAHREN

07.11.2016	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
22.12.2016	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
19.03.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
08.10.2019 - 07.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB
13.08.2020	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
20.08.2020 - 01.10.2020	Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
20.08.2020 - 01.10.2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB