

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan „Lange Seegewann“
im Ortsbezirk Delkenheim
nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Lange Seegewann“ enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) mit Wirkung vom 23. Juli 2021.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

In Wiesbaden-Delkenheim soll am südwestlichen Ortsrand angrenzend an die Golfsportanlage ein modernes, durchgrüntes allgemeines Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen, um den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum zu decken. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Mit insgesamt 304 Wohneinheiten und einer 6-gruppigen Kindertagesstätte liegt der Schwerpunkt auf einer familienorientierten Konzeption. Auch soll das Gebiet im Zusammenhang mit dem bestehenden Routenkonzept des Regionalparks Rhein-Main betrachtet werden. Ziel ist, im Hinblick auf eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, ein flächensparender und landschaftsschonender Umgang mit Bauland. Zudem soll durch die Planung den Anwohnern und zukünftigen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität und somit Lebensqualität geboten werden und die Möglichkeit, aktiv an allen Aspekten urbanen Lebens mitzuwirken.

Vor diesem Hintergrund wurde 2014 von der formart GmbH & Co. KG als damaliger Hauptiegentümerin (jetzt Instone Real Estate Development GmbH, Frankfurt) der Flächen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, um einen qualitätvollen städtebaulichen Entwurf für das Areal zu finden und umzusetzen. Der Siegerentwurf und die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans dienten als Grundlage für den Bebauungsplan.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch die Entwicklung/Bebauung des Plangebiets hervorgerufenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Entwicklung/Bebauung des Plangebiets sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Boden

Durch die Erweiterung des Wohngebiets und die verkehrliche Erschließung kommt es zu deutlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Wirkfaktoren sind hier insbesondere die notwendigen Aufschüttungen (vor allem im Westen und Süden des Plangebiets) für das Planum der baulichen Anlagen zu einer Veränderung der Bodengestalt, zu Bodenverdichtungen und zu Bodenversiegelungen. Betroffen von dem Eingriff sind hauptsächlich hochwertige Ackerflächen und nachrangig die baulichen Anlagen und randlichen Gehölzstrukturen auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände.

Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind durch die Planung gegenüber der Bestandssituation keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Anlagebedingt wird es zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommen. So wird es zu einer Versiegelung aufgrund der Wohnbebauung, der Verkehrsflächen und auch der Tiefgaragen kommen. Die natürliche Grundwasserneubildung wird dadurch beeinträchtigt. Auf Grundlage der konkreten Planung wird diese Beeinträchtigung jedoch als noch verträglich eingestuft, da die Oberflächenentwässerung für das gesamte Baugelände über Versickerungsanlagen realisiert werden soll. Durch die Ermöglichung einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung mit weiteren zahlreichen Maßnahmen (Dachbegrünung, Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung, teilversiegelter Ausbau von Hof-, Wege- und Platzflächen, etc.) werden die nachteiligen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf minimiert.

Klima / Luft

Grundsätzlich erfüllt die Bauleitplanung bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die übergeordneten klimaökologischen Zielvorstellungen (Erhalt der Durchströmbarkeit und klimaökologischer Funktionsabläufe, Vermeidung einer Intensivierung des Wärmeinseleffekts, Förderung der Strömungsfunktionen, Schaffung eines günstigen Eigenklimas, Freihaltung der Luftleit- und Ventilationsbahnen). Die lokalen Windsysteme und Luftaustauschströmungen werden durch die Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage), die eine Durchströmung des Wohngebiets mit Kaltluft gewährleisten sollen, berücksichtigt und die ortstypischen klimaökologischen Qualitätsniveaus nicht unterschritten.

Tiere, Pflanzen, Biotop / biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich des rd. 5,75 ha großen Plangebiets kommt es durch die Bebauung und Versiegelung zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Rote Liste Pflanzenarten, gesetzlich geschützte Pflanzenarten oder seltene Pflanzengesellschaften wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, so dass sich aus vegetationskundlicher Sicht keine erhebliche Auswirkung auf die Artenvielfalt feststellen lässt. Den größten Eingriff aus botanischer Sicht stellt

der Bau des Kreisverkehrs an der L 3028 dar, durch den eine kleine artenreiche Grünlandfläche verloren geht.

Bedeutung hat das Vorhaben insbesondere für die Vogelarten der offenen Agrarlandschaften, deren Bestände aktuell sehr stark zurückgehen. Typische Vertreter sind die bodenbrütenden Arten Feldlerche, Grauammer, Rebhuhn und Wiesenschafstelze. Besonders hervorzuheben sind die Grauammer und das Rebhuhn, das an mehreren Stellen im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen wurde.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem eigenen speziellen Planungsbeitrag gutachterlich abgehandelt. Zur Eingriffsbewältigung werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen werden im vorliegenden Umweltbericht in die Eingriffs- und Ausgleichsplanung integriert.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht, da unabhängig von den vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets noch ausreichend große und geeignete Ausweichlebensräume vorhanden sind bzw. neu geschaffen werden. Durch das 2018 begonnene Schutzprogramm „Wiesbaden-Ost“ für Rebhuhn, Feldlerche und Feldhamster werden in dem etwa 6.000 Hektar umfassenden Projektgebiet im Osten und Norden von Wiesbaden durch Brachflächen und Blühstreifen den Arten Nahrung und Schutz geboten.

Landschaft

Das Plangebiet ist wenig naturnah und wird derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Nutzfläche wahrgenommen. Dieser Charakter wird sich durch die Ausdehnung des Siedlungsraumes dahingehend verändern, dass sich die Bebauung weiter in Richtung der freien Landschaft verschiebt. Allerdings ist von der Erweiterung des Wohngebiets keine unberührte naturnahe Landschaft betroffen, sondern ein bereits durch menschliche Nutzung geprägter Raum.

Infolge der ebenen Lage des Plangebiets und der optischen Abschirmung durch die bestehende Bebauung wird es in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Anlage von Parks und Gehölzstrukturen im Plangebiet zu sichtbaren, aber keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds kommen. Da die bestehenden Wegeverbindungen erhalten bleiben, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu prognostizieren.

Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch werden durch die Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm, den Gewerbelärm und insbesondere den Sportlärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleistet.

Aufgrund der Immissionen durch den Sportlärm wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von abschirmender Bebauung und einer Schallschutzwand in die Planung aufgenommen. Außerdem werden passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern und von schalldämmten Lüftern in den künftigen Wohngebäuden im Bebauungsplan festgesetzt.

Abgesehen von den oben behandelten lufthygienischen Aspekten sind an dieser Stelle mögliche Auswirkungen auf die Erholungsvorsorge zu betrachten. Diese wird jedoch durch das Vorhaben nicht nennenswert tangiert, da das Plangebiet selbst keine nennenswerte Erholungsfunktion erfüllt. Die bestehenden Wegeverbindungen in die angrenzende Feldflur (u. a. mit den Massenheimer Kiesgruben) spielen aber für den täglichen Spaziergang der Anwohner sehr wohl eine bedeutende Rolle. Die Erreichbarkeit der erholungswirksamen Offenlandschaft aus der Ortslage wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, somit ist hier nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf Kultur- und Sachgüter sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 22.08.2018 beteiligt. Die Bürger stellten in erster Linie Fragen zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs und hierbei insbesondere zu den Themen Klima, Verkehr, Landschaft und Schall. Ein Änderungserfordernis an den Bebauungsplanunterlagen ergab sich durch die gestellten Fragen nicht. Es wurden darüber hinaus im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.07.2021 bis einschließlich 05.08.2021 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt sieben Stellungnahmen von Bürgern zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Im Rahmen der oben genannten Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Stellungnahmen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke, zur Art der baulichen Nutzung und der Dichte, zur Erschließungsplanung, zum ÖPNV, zur Ver- und Entsorgung, zum Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm und den Schallschutzmaßnahmen, zur Erweiterung des Geltungsbereichs sowie zu Stellplätzen vorgetragen.

Bezüglich der baulichen Ausnutzung wurde u. a. eine Reduzierung der Dichte und der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gefordert. Den Anregungen wurde aufgrund der Einhaltung der regionalplanerischen Zielsetzung in Verbindung mit maßvoller Verdichtung bei reduzierter versiegelter Freifläche und hohem Durchgrünungsanteil sowie der Höhenstaffelung zu den angrenzenden Bestandsgebieten im Bebauungsplan nicht gefolgt. Auch wurde die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) anstelle des allgemeinen Wohngebiets (WA) angeregt. Da die Planung neben Anlagen zur Kinderbetreuung auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässt, kann der Anregung nicht gefolgt werden.

Mehrere Stellungnahmen thematisierten die Erschließungsplanung, z. B. den ÖPNV bzw. die Buslinie und den geplanten Umbau der Bushaltestelle in der Rosenheimer Straße. Durch die geplante Verlängerung der Buslinie in das Plangebiet hinein in Verbindung mit einer zusätzlichen Bushaltestelle werden die angrenzenden bestehenden Wohngebiete nicht zusätzlich durch Busverkehr belastet, die bestehende Bushaltestelle wird von einer Endhaltestelle in eine normale Haltestelle um- und fachgerecht ausgebaut.

Weiterhin wurde der fehlende barrierefreie Fußweg zwischen der Elisabethenstraße und dem REWE-Markt angesprochen. Der Forderung kann dahingehend gefolgt werden, dass im künftigen Ausbau eine Gehweganlage in diesem Bereich geplant ist.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung wurde auf die ausreichende Dimensionierung der geplanten Niederschlagswasserentsorgung hingewiesen. Durch die Berücksichtigung des 30-jährigen Regenereignisses in Kombination mit der vollständigen Versickerung im Plangebiet wird die bestehende Kanalisation nicht zusätzlich belastet.

Es wurde außerdem die Erweiterung des Plangebiets auf einen Teilbereich des Dyckerhoff-Geländes und die Golfsportanlage mit deren Stellplätzen thematisiert. Hingewiesen wurde dabei auf die Berücksichtigung der Immissionen des Sportbetriebes sowie des Gastronomiebetriebes als Sportlärm, die damit einhergehenden erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die diesbezüglichen vertraglichen Regelungen. Dem konnte dahingehend gefolgt werden, dass die Beurteilung des Sportlärms unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Rechtsprechungen erfolgte und die LHW dabei die Interessen der Sportanlage wie auch der Wohnbebauung gegeneinander abgewogen hat. Nicht zuletzt daher wurden Teile der Golfsportanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diesen Interessen gleichermaßen gerecht werden zu können. Aus diesem Grund konnte auch der Anregung zur Reduzierung der Höhe bzw. dem Entfall der Schallschutzwand nicht entsprochen werden.

Weitergehend wurden fehlende Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Straßenverkehrslärms in der Rosenheimer Straße bemängelt.

Dazu ist grundsätzlich festzuhalten, dass das Thema Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassend behandelt wurde. In dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallgutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die durch das Plangebiet entstehenden Schallemissionen untersucht und darauf aufbauend ein Schallschutzkonzept mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Flächen für Schallschutzanlagen (Lärmschutzwand, Caddyhalle) festgesetzt und Festsetzungen zu schallschützenden Maßnahmen, wie z. B. Grundrissorientierungen, Schalldämmungen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Vorgaben zu nicht offenbaren Fenstern in Teilbereichen von Fassaden getroffen, wodurch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Festsetzungen zur überwiegenden Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen hinsichtlich der ausreichenden Anzahl, der Nutzung für Abstellzwecke und auch als „Angsträum“ als unzureichend zu bewerten seien. Die Planung trifft nach den Vorgaben der HBO und der Stellplatzsatzung der LHW Vorsorge und Angebot für die Nutzung von Stellplätzen, es besteht auch die Möglichkeit des Ausgleichs von Stellplätzen durch Fahrradstellplätze. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zeitraum vom 14.01.2019 bis einschließlich 13.02.2019 aufgefordert. Über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 06.07. bis einschließlich 05.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und jeweils parallel dazu deren Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Im Rahmen der beiden Beteiligungsschritte wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben, die sich insbesondere auf die Themen soziale Infrastruktur und geförderter Wohnungsbau, Flächen für Sport und Bewegung, technische Infrastruktur, verkehrliche Belange, Schallschutz, Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange, Denkmalschutz, Genehmigungsverfahren, Entwässerung, Boden/Altlasten, Klima, erneuerbare Energien, Arten- und Naturschutz und auf Grün- und Spielflächen bezogen.

Es wurden Hinweise zur Planung und Dimensionierung von notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten) und gefördertem Wohnungsbau sowie Flächen für Sport und Bewegung gegeben. Diese Hinweise wurden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt und entsprechende Flächen vorgesehen. Soweit erforderlich, ist die Bereitstellung der jeweils benötigten Grundstücke an die Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die teilweise Übernahme der Bau- und Einrichtungskosten durch den Vorhabenträger im Rahmen von städtebaulichen Verträgen abschließend geregelt worden. Die beiden öffentlichen Grünflächen (G1- Elisabethenstraße und G2 - Anger) dienen neben der (privaten) Begrünung des Plangebiets als qualitätsvolle Grünkorridore zur Naherholung, die die unterschiedlichen Bereiche des baulichen Entwicklungsgebiets als grüne Achse miteinander verknüpft und die Verbindung zum Außenbereich sicherstellt. Die Festsetzung eines Anteils für Spiel- und Funktionsflächen auf beiden öffentlichen Grünflächen ermöglicht die Schaffung von Spielbereichen neben Vegetationsflächen und naturnahen Bereichen mit Gehölzpflanzungen, so dass der Bebauungsplan ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung informeller Bewegungsräume für Sport und Bewegung schafft.

Hinweise zur Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange, z. B. bauliche Vorgaben, durchzuführende Regelungs- und Genehmigungsverfahren und zu berücksichtigende Richtlinien wurden, soweit sie Gegenstand des Bebauungsplans sind, beachtet. Soweit erforderlich, wurden Regelungen dazu, z. B. zur Übernahme von dadurch entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen abschließend geregelt.

Darüber hinaus wurden Hinweise zur technischen Infrastruktur, z. B. zu technischen Vorgaben zur Entwässerung, zur Erreichbarkeit der Kanäle und Leitungen und zur Errichtung von Transformatorenstationen und Leitungsrechten im Plangebiet vorgetragen. Diese Hinweise wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Bezüglich der verkehrlichen Belange wurde auf die Einrichtung einer Bushaltestelle im Zusammenhang mit der Verlängerung der bestehenden Buslinie im Plangebiet hingewiesen. Dies wurde im Bebauungsplan durch die Schaffung eines entsprechenden Zulässigkeitsrahmens berücksichtigt. Weiterhin wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Lichtsignalanlage anstelle des Kreisverkehrs im nordwestlichen Anschluss zur L3028 vorgeschlagen. Die im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachtens durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen kommen zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt über die Kreisverkehrsanlage L 3028/Pfarmorgen/Lange Seegewann die prognostizierten Verkehrsbelastungen leistungsfähig abwickeln kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem im Bebauungsplan gewählten Erschließungssystem und den weiteren damit zusammenhängenden Ertüchtigungsmaßnahmen, wie z. B. der oben genannte Kreisverkehr, der verkehrlichen Anbindung und Erschließung des Bereichs "Lange Seegewann" bestmöglich Rechnung getragen wird.

Der Forderung, ergänzende Festsetzung von Bäumen im Straßenraum aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Im Zuge einer möglichst flexiblen Straßenraumgestaltung wurde auf die Festsetzung von Bäumen in Bereichen, in denen mit Konflikten mit Versorgungsträgern, öffentlichen Stellplätzen und dem erforderlichen Platzbedarf für Baumpflanzungen zu rechnen ist, verzichtet.

Weiterhin wurde auf den nördlich des Plangebiets gelegenen REWE-Markt sowie die südlich gelegene Golfsportanlage hingewiesen, von deren Betrieben Schallemissionen ausgehen. Diese wurden im Rahmen des Schallgutachtens und des Umweltberichts zum Bebauungsplan behandelt. Bezüglich der Schallemissionen wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Weitergehende Regelungen wurden vertraglich zwischen der LHW und dem Betreiber der Golfsportanlage sowie dem Investor getroffen.

Hinweise zum Denkmalschutz wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

Hinweise zu weiteren erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren wurden zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Die Hinweise zur Entwässerung wurden beachtet, die Entwässerungsplanung wurde mit den zuständigen Behörden und dem Abwasserverband abgestimmt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vollständig zur Versickerung gebracht, sodass der Mischkanal nur mit dem zusätzlich anfallenden Schmutzwasser belastet wird.

Hinweise zum Thema Boden/Altlasten (z. B. Altstandorte, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens im Plangebiet, Kampfmittel) wurden im Bebauungsplan, soweit planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt. Ein Hinweis auf die erfolgte systematische Überprüfung auf Kampfmittel wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Thema Klima wurde im Rahmen des Bebauungsplans gutachterlich behandelt und Festsetzungen mit Positivwirkungen für das Klima, wie z. B. zu Grünflächen, zur Begrünung im Baugebiet und zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Planung das ortstypische klimatische Qualitätsniveau erhalten bleibt und die Be- und Entlüftung weiterhin gewährleistet ist. Forderungen nach weiteren, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Regelungen wurden daher nicht berücksichtigt.

Die Hinweise zur Ergänzung von Festsetzungen zu erneuerbaren Energien wurden aufgrund der im Gebäude Energie Gesetz (GEG) bereits geregelten energetischen Anforderungen an Neubauten nicht berücksichtigt.

Hinweise zur inhaltlichen Ergänzung der Unterlagen zur arten- und naturschutzrechtlichen Prüfung wurden aufgenommen und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die Ergebnisse aus der Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden in einem eigenständigen Fachbeitrag zusammengestellt. Hieraus ergab sich, dass sich durch den Bebauungsplan „Lange Seegewann“ keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergeben. Europarechtlich geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der durchgeführten Erhebungen nicht festgestellt, so dass diesbezüglich keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ausreichend geeignete Grün- und Spielflächen im Plangebiet vorhanden sein müssen. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich zum einen den Bereich entlang der Elisabethenstraße, zum anderen einen zentral im Plangebiet liegenden Grünkorridor als Naherholungsraum fest, in dem generationenübergreifende Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten für die im Gebiet zukünftig wohnende Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden sollen.

Der Forderung nach einer weiteren Vergrößerung der Grünflächen, der Ergänzung bzw. Verbreiterung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, weiteren Baumanpflanzungen und Begrünungsvorschriften und der Reduzierung der baulichen Ausnutzung im Plangebiet konnte nur in Teilen gefolgt werden, da die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht allein auf Basis der Umweltbelange zu treffen sind. Vielmehr sind nach § 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens übergeordnete Planungsvorgaben, wie beispielsweise der sparsame Umgang mit Grund und Boden in Verbindung mit einer angemessenen Siedlungsdichte als Ziel der Regionalplanung und alle für das Plangebiet relevanten Belange (neben Umweltbelangen z. B. auch allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belange der Wirtschaft, Belange des Verkehrs) zu betrachten und angemessen zu berücksichtigen. Nach Abwägung all dieser Belange ist in Bezug auf die Umweltbelange festzustellen, dass mit der ausgewogenen Balance an Festsetzungen ein gesundes Mikro- und Makroklima im Plangebiet sichergestellt ist. Die Umweltbelange werden so berücksichtigt, dass keine schädlichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan „Lange Seegewann“ stellt damit eine geeignete Grundlage zur Umsetzung der Planungsziele der Landeshauptstadt Wiesbaden dar, im Plangebiet die städtebauliche Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen und verträglichen, der Versorgung des Gebiets dienenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen sicher zu stellen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets

Um der Nachfrage gerecht zu werden, werden im Zuge der Siedlungsentwicklung in Wiesbaden nach und nach Flächen, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt. Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden es ist, das Gelände städtebaulich zu ordnen und einer Wohnnutzung zuzuführen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellt, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Anderweitige kurzfristig umsetzbare Planungsmöglichkeiten mit einer ähnlichen Nutzungseignung bestehen in Delkenheim nicht.

Konzeptalternativen innerhalb des Plangebiets

Vorlaufend zum Bebauungsplan wurde zunächst ein Realisierungswettbewerb durchgeführt und basierend auf dem Wettbewerbsentwurf ein Rahmenplan erstellt, in dem die wesentlichen Vorgaben für die Bauleitplanung zusammengetragen und ein Konzept für die weitere Entwicklung erarbeitet wurden. Der Rahmenplan stellt damit das Ergebnis einer intensiven planerischen Auseinandersetzung mit dem Plangebiet dar, bei der eine Vielzahl unterschiedlicher Konzeptvarianten erstellt, geprüft und qualifiziert verworfen wurden. Auf Grund der bestehenden Erschließungsansätze, der erforderlichen Anknüpfung an die Ortslage Delkenheim und weiterer städtebaulicher und landschaftsplanerischer Zielstellungen der Landeshauptstadt Wiesbaden (wie z. B. Mischung unterschiedlicher Wohnformen und das Plangebiet querende und gleichzeitig an vorhandene Grünflächen anschließende Parkanlagen, Integration der Elisabethenstraße als Teil der Regionalparkroute RheinMain und Erhalt der Rad- und Fußwegeverbindung) ergeben sich keine grundsätzlichen Konzeptalternativen zur vorliegenden Planung, die mit wesentlich abweichenden oder geringeren Umweltwirkungen verbunden wären.