

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Südlich des Dankwardwegs
im Ortsbezirk Südost

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	6
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
2	Anlass und Ziele der Planung	6
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	6
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	8
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten, Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen, Satzungen	9
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	9
5.2	Fortschreibung Landschaftsplan	10
5.3	Umweltprüfung und Umweltbericht, Grünordnungsplan	10
5.4	Umweltrelevante Fachgutachten	11
5.5	Heilquellenschutzgebiet	11
5.6	Denkmalschutz	12
5.7	Satzungen der LH Wiesbaden	12
6	Rahmenplanung	12
6.1	Wettbewerb / VOF-Verfahren	12
6.2	Rahmenplan	12
7	Bestand und städtebauliche Situation	13
7.1	Plangebiet mit städtebaulichem und freiraumplanerischen Umfeld	13
7.2	Erschließung	14
7.3	Eigentumsverhältnisse	14
II	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	15
1	Städtebau	15
2	Gebäudetypologien und Geschossigkeit	15
3	Städtebauliche Dichte	16
4	Grün- und Freiflächen	17
5	Nutzungen	18
6	Erschließung	19
7	Städtebauliche Kennwerte	20
III	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	21
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1	Art der baulichen Nutzung	21
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	21

1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
1.3	Flächen für den Gemeinbedarf - KITA	22
2	Maß der baulichen Nutzung	22
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	22
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	23
2.3	Zahl der Vollgeschosse	24
2.4	Höhe baulicher Anlagen	24
3	Bauweise	26
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
4.1	Baulinie	26
4.2	Baugrenze	27
5	Nebenanlagen	27
6	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen	28
7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	30
8	Öffentliche Verkehrsflächen	30
9	Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen	31
10	Versorgungsleitungen	31
11	Öffentliche Grünflächen	31
12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
13	Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung	35
14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
15	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
16	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
17	Festsetzungen bauzeitlicher Reihenfolge	39
B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	40
1	Gestaltung baulicher Anlagen	40
2	Standflächen für Abfallbehälter	40
3	Einfriedungen und Stützmauern	41
4	Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	41
5	Aufschüttungen und Abgrabungen	41
6	Werbeanlagen	41
C	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	42
1	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	42
D	Städtische Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung)	42

1	Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden	42
E	Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	43
1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	43
2	Heilquellenschutzgebiet	43
3	Denkmalschutz an Friedenstraße	43
F	Hinweise	43
G	Pflanzliste	43
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	44
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	44
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	44
3	Statistische Angaben	44
3.1	Geltungsbereich	44
3.2	Wohneinheiten	44
V	UMWELTBERICHT	45
A	Einleitung	45
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie weitere vorhabenbezogene Angaben	45
2.	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	48
3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und wesentliche Auswahlgründe	59
B	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	60
1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	60
1.1	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	60
1.2	Fläche	69
1.3	Boden	70
1.4	Wasser	74
1.5	Luft	75
1.6	Klima	75
1.7	Landschaft / Stadtbild	78
1.8	Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	78
1.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	79
1.10	Wechselwirkungen	79
2	Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung	84

3	Angaben zum Vorhaben / Wirkfaktoren	84
3.1.	Bauphase (temporär)	84
3.2.	Vorhandensein des Vorhabens (dauerhafte Nutzung)	84
3.3.	Nutzung von Energien	84
3.4.	Eingesetzte Techniken und Stoffe	84
4	Prognose nach der Durchführung der Planung	84
4.1	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	85
4.2	Fläche	85
4.3	Boden	85
4.4	Wasser	85
4.5	Luft	85
4.6	Klima sowie Klimawandel	85
4.7	Landschaft / Stadtbild	85
4.8	Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	85
4.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	86
4.10	Wechselwirkungen	86
4.11	Schwere Unfälle oder Katastrophen	86
4.12	Kumulierung mit benachbarten Plangebieten	86
5	Aktuelle planungsrechtliche Situation	87
6	Maßnahmenkonzept	87
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	87
6.2	Maßnahmen zum Ausgleich	90
6.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	90
6.4	Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung (Ausgleichsberechnung)	90
C	Zusätzliche Angaben	93
1.	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	93
2.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	93

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einem Geltungsbereich von rund 9,9 ha befindet sich südöstlich der Innenstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) nördlich des 2. Stadtrings (Siegfriedring) am äußersten Siedlungsrand des Stadtbezirks Wiesbaden Südost. Im Süden schließt der Südfriedhof an.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den Dankwardweg, die Kleingartenanlage Zwo-Börn e.V. sowie im Nordwesten durch die Flurstücke 68/3, 70/2 und 71/2
- im Osten durch die Straße Abraham-Lincoln-Park und die angrenzende Bürobebauung,
- im Süden durch den 2. Stadtring (Siegfriedring) und den angrenzenden Südfriedhof,
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Liegenschaften der westlichen Friedenstraße.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die LH Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Daher wird der Entwicklung bekannter Wohnbauflächenpotenziale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Die Fläche Wiesbaden Südost „Zweibörn“, südlich des Dankwardwegs, zählt zu den Flächenpotenzialen, für die eine zügige Realisierung angestrebt wird. Das Plangebiet hat eine Potentialfläche von circa 8,6 ha Fläche und damit die größte, fast unbebaute Potenzialfläche im gesamten Ortsbezirk Südost. Für die LH Wiesbaden bildet sie damit einen wichtigen Baustein einer integrierten Stadtentwicklung und trägt wesentlich zu einer Erhöhung des Wohnraumangebots in zentrumsnaher Lage bei.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Plangebiet soll zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der LH Wiesbaden als Wohngebiet entwickelt werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit funktionaler Erschließung sowie der Unterbringung erforderlicher Bedarfe an Freiraum und Infrastruktur ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan ist im sogenannten Vollverfahren aufzustellen. Dabei bildet der Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung.

Die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und deren Ergebnisse in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

[illegible]

0 0 0 0

Entwicklungsplan:

1. The first group of variables includes the following:

0 1 0 0 0

6.

”

Wiesbaden 2001/03 Gerstengewann - 1. Änderung

Mit dem Bebauungsplan 2001/03 „Gerstengewann - 1. Änderung“ wurden eine geänderte Zielsetzung für die Entwicklung des Sondergebiets planungsrechtlich gesichert. Zur Gebieterschließung wurde das private Straßennetz (Abraham-Lincoln-Park) an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz (Siegfriedring) angebunden. Um den Verkehr effizient abwickeln zu können, wurde der Siegfriedring aufgeweitet und die Anschlussstelle zu einem Kreisverkehr ausgebaut. Die Erschließung wird als private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

§ 35 BauGB

Der nördliche Teil des Plangebiets sowie die Teilfläche nördlich des Dankwardwegs liegen im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Gemäß § 35 BauGB sind bauliche Vorhaben nur zulässig, wenn diese hinreichend privilegiert sind. Auf jener Grundlage wurde die Bestandsbebauung am Dankwardweg im funktionalen Zusammenhang mit den gartenbaulich genutzten Flächen genehmigt.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten, Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen, Satzungen

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der genehmigte Landschaftsplan der LH Wiesbaden (2002) stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Flächen für „Gartenbau, Baumschulen (mit baulichen Anlagen) - Bestand“ dar. Östlich der Bebauung der Friedenstraße, dargestellt als „Baufläche Innenbereich - Bestand“, wird ein Streifen als „Wohnungsferne Gärten - Planung“ dargestellt (Abb. 3).

Als Leitbild Vision 2000 wird für den Bereich „Erhaltung und Entwicklung gut durchgrünter Siedlungsbereiche“ formuliert.



Abb. 3. Landschaftsplan 2002

© LHW - Umweltamt, 2002 - mit Markierung des Plangebiets

5.4 Umweltrelevante Fachgutachten

Bei der Bestandsaufnahme sind die natürlichen Gegebenheiten und Naturpotenziale, unter anderem auch Klima und Lufthygiene, zu untersuchen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Ergebnisse der bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung werden als Fachbeitrag Artenschutz dem Bauleitplan beigelegt.

Klimabewertung und Klimafunktion

Die ehemals durch Betriebe des Erwerbsgartenbaus genutzten Freiflächen des geplanten Geltungsbereichs sind laut Klimabewertungskarte (2009) der LH Wiesbaden überwiegend als „Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlichkeit“ kategorisiert. Ein kleineres Areal im nordwestlichen Plangebiet ist als „Fläche durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“ eingestuft. Die übriggebliebene Bebauung erwerbsgartenbaulicher Betriebe mit dazugehörigen Gewächshäusern gehört als Teil der Sanierungszone zu den „Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“.

Der Großteil des geplanten Geltungsbereichs zählt gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte (2009) als klimatische Pufferzone. Auf dem oben genannten nordwestlichen Areal, 2009 noch als aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland eingeordnet, hat sich die Vegetation mittlerweile durch ungelenkte Sukzession zu einem dichten Baumbestand entwickelt. Die bebauten Flächen der Gartenbaubetriebe zählen weitestgehend zu den „geringfügig überwärmten Gebieten, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung“.

Lärmschutz

Der Planungsraum wird südlich durch den stark befahrenen Siegfriedring und die östlich verlaufende Berliner Straße B 54 durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Durch die Anordnung der Bebauung, das heißt sowohl der Baukörper, der Räumlichkeiten in den Gebäuden sowie durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Lärmschutzfenster), wird darauf reagiert. Ziel ist es, die Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner auf die maximal zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zu begrenzen. Sofern weitere Maßnahmen erforderlich werden, sind auch diese zu ergreifen.

5.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der LH Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung ist nicht erforderlich, da die Ausweisung der quantitativen Schutzzone B4 keine Auswirkungen auf oberflächennahe Baumaßnahmen hat.

5.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt an Bereiche, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Südfriedhof gilt nach § 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit dem Kulturdenkmal des Hauptportals sowie der Maueranlage mit Kleindenkmälern.

Die Friedenstraße ist mit ihren geschützten Grünanlagen im Straßenverlauf sowie als Entree zum Hauptportal ebenfalls eine denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Für den südlichen Plangebietsrand entlang des Siegfriedrings weist das hessische Landesamt für Denkmalpflege mehrere archäologische Fundstellen einer möglichen Siedlung aus der Eisenzeit aus und gibt weitere Hinweise auf geomagnetische Untersuchungen im näheren Umfeld, die auf Siedlungsgruben hindeuten.

5.7 Satzungen der LH Wiesbaden

Die für den Geltungsbereich des Plangebiets geltenden Satzungen der LH Wiesbaden sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- Baumschutzsatzung,
- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Vorgartensatzung

6 **Rahmenplanung**

6.1 Wettbewerb / VOF-Verfahren

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) hat im Jahr 2016 ein VOF-Verfahren (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) zur Vergabe von Stadtplanungsleistungen für das Plangebiet „Siegfriedring - Zweibörn“ ausgeschrieben. Dabei sollte als Entwurfsaufgabe die angestrebte, gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in einem städtebaulichen Wettbewerb untersucht und bearbeitet werden. Aus insgesamt sechs eingereichten Arbeiten wurde das städtebauliche Konzept des Büros planquadrat, Darmstadt, ausgewählt.

6.2 Rahmenplan

Das Wettbewerbsergebnis wurde im Anschluss an das VOF-Verfahren an die Anforderungen und geänderten Rahmenbedingungen angepasst und zu einem Rahmenplan für das Bebauungsplanverfahren weiterentwickelt (Abb. 5). Unter anderem wurden die geänderte Erschließungssituation sowie die aktuellen Anforderungen an die soziale Infrastruktur sowie die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen im Konzept berücksichtigt. Auch sind zuletzt nachhaltige Mobilitätsansätze, u.a. ein Mobilitätshaus für die Baufelder des Mietwohnungsbaus verbunden mit einer Minderung des Stellplatzschlüssels, wie die Verortung eines Nahversorgerstandortes in das Konzept eingeflossen.



Abb. 5. Rahmenplan: Wiesbaden Südost - Südlich des Dankwardwegs - Zweibörn

© SEG, planquadrat Elfers Geskes Krämer Part G mbB, Stand 05.10.2021

7 Bestand und städtebauliche Situation

7.1 Plangebiet mit städtebaulichem und freiraumplanerischen Umfeld

Das Plangebiet wird gegenwärtig gekennzeichnet durch brachliegende Flächen ehemals vorhandener Gartenbaubetriebe mit entsprechenden Gehölzstrukturen. In diesem Zusammenhang entstandene Wohnbebauung sowie sekundäre Nutzungsbauten befinden sich überwiegend entlang des Dankwardwegs. Am Siegfriedring befinden sich derzeit noch zwei zu verlagernde Nutzungen mit einer Unterkunft für minderjährige Flüchtlinge sowie eine Gärtnerei.

Teilflächen des Plangebiets werden für Baustelleneinrichtungen benachbarter Vorhaben des Bürostandorts am Abraham-Lincoln-Park genutzt. Die Bebauung in kompakten Gebäudestrukturen mit hoher baulicher Dichte bildet eine städtebaulich markante Figur und Fassung der Berliner Straße, einer bedeutenden Haupteinfahrtssachse ins Wiesbadener Stadtgebiet.

Der bauliche Bestand der Friedenstraße wird gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit zwei- bis viergeschossigem, straßenbegleitendem Geschosswohnungsbau sowie Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung. Der Alleencharakter mündet in einem begrünten Straßenrondell als repräsentatives Entree zum Südfriedhof. Der unter Denkmalschutz stehende Südfriedhof bildet eine prägnante Raumkante mit Übergang von der Siedlungsstruktur des Ortsbezirks zum südöstlich anschließenden Landschaftsraum mit Klima- und Erholungsfunktion.

Innerhalb der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage befinden sich entsprechend der Nutzung zulässige Sekundärbauten und Nebenanlagen innerhalb der kleingärtnerischen Nutzflächen.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage südöstlich der Wiesbadener Innenstadt mit direktem Anschluss an den 2. Ring (Siegfriedring).

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Gebiet über den Knotenpunkt Berliner Straße an die Bundesstraße 54 sowie 455 sowohl in Richtung Stadtzentrum und das nördliche Stadtgebiet als auch regional an die Bundesautobahn A 66 angebunden. Im westlichen Verlauf des 2. Rings bildet der Knotenpunkt zur Bundesstraße 263 Mainzer Straße eine weitere Anschlussstelle innerhalb der LH Wiesbaden sowie in die Rhein-Main-Region.

Entlang des Siegfriedrings sowie des neu ausgebauten Abraham-Lincoln-Parks befinden sich Parkstände im Straßenraum. Der Dankwardweg erfüllt lediglich für die Bestandsbebauung der ehemaligen Gartenbaubetriebe sowie die nördlich angrenzende Kleingartenanlage eine Erschließungsfunktion und ist in entsprechend reduziertem Querschnitt ausgebaut. In Fortführung des Abraham-Lincoln-Parks sowie über die wenig verkehrsbelastete Friedenstraße besteht für Fußgänger und Radfahrer die Anbindung in nördlicher Richtung.

Das Plangebiet ist gemäß der im Nahverkehrsplan der LH Wiesbaden beschlossenen Standards an den drei Haltestellen Südfriedhof, Andreas-Schlüter-Straße und Siegfriedring über die Linien 15, 16, 46, 48, 49 und N7 mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

7.3 Eigentumsverhältnisse

Etwa 75 % der Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der SEG sowie der LH Wiesbaden. Die mit Wohnhäusern bebauten Liegenschaften befinden sich im Privatbesitz einzelner Eigentümer. Die vorhandene äußere Gebietserschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen der LH Wiesbaden.

II STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1 Städtebau

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ liegt im Übergangsbereich zwischen der östlichen Wohngebietsbebauung der Friedenstraße und dem Büro- und Verwaltungsstandort am Abraham-Lincoln-Park, angrenzend zur Berliner Straße (B 54). Die gewählten Stadtstrukturen reagieren auf die städtebauliche Körnigkeit des Umfelds, aber auch auf die spezifischen Planungsanforderungen, die sich unter anderem aus schalltechnischer Sicht ergeben. Gleichmaßen ist die besondere Lagequalität mit der topografischen Situation (Südhang, Blickbeziehung) als auch der naturräumlichen Qualität (Bestandsgrün, Friedhof als Freiraum) in die Konzeption eingeflossen. Die entworfenen Wohnformen binden an vorhandene an und schaffen attraktive Freiräume, Hofstrukturen und Orte des naturnahen Wohnens mit Freiraumbezug.

Die kleinteilige bestehende Bebauung im Nordwesten setzt sich im Plangebiet fort und entwickelt sich nach Südosten zu einer dichteren, urbaneren Form. Eigenheime gehen über in Mehrfamilienhäuser in aufgebrochener Blockstruktur sowie in den Randbereichen zu prägenden Raumkanten in Verbindung mit Lärmschutz als städtebauliche Zäsur zum Siegfriedring und dem angrenzenden Bürostandort.

Auf einer kleinen Teilfläche nördlich des Dankwardwegs soll in zweiter Baureihe zur Friedenstraße ein geordneter städtebaulicher Abschluss der Gebietsentwicklung nach Norden geschaffen werden. Hier ist als Sonderbau eine freistehende, zweigeschossige Kindertagesstätte geplant, die die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung zur Kleingartenanlage hin abstuft.

Die große öffentliche Parkanlage ist die zentrale grüne und soziale Mitte des Quartiers. Er dient gleichermaßen als Naherholungs- wie auch Kommunikations-, Spiel- und Aufenthaltsfläche und erfüllt nebenbei verschiedenste ökologische Funktionen. Alle Wohnlagen profitieren gleichermaßen durch Blickachsen und die räumliche Nähe vom Park als grüner Quartiersmitte mit erhaltenem Bestandsgrün.

Den großzügigen bebauungsinternen Grünflächen (zentrale Parkanlage, Hausgärten) kommt eine erhöhte lokalklimatische Bedeutung zu. Sie bilden zusammen mit dem stark verkehrsreduzierten Erschließungsring funktionsfähige Belüftungs- und Durchlüftungsachsen. Die Einmündungen des Erschließungsringes befinden sich auf Höhe der Gebäudeabstandsflächen im östlichen Gewerbegebiet und dienen somit als verlängerte Ventilationsbahnen für nächtliche Kühlungseffekte durch Nordostwinde. Ausgenommen der baulichen Schließung zu Lärmschutzzwecken ist die Baustruktur zur Förderung der Belüftungsintensität sowohl gebietsintern wie auch im Übergang zum westlichen Bestand durchlässig angelegt.

2 Gebäudetypologien und Geschossigkeit

Der Rahmenplan sieht entsprechend der unterschiedlichen Wohnbedarfe der Wiesbadener Bevölkerung eine vielfältige Mischung von Gebäudetypologien vor. Die Gebietsmitte und der Süden werden im Sinne der Wohnraumversorgung und des urbanen Städtebaus mit Mehrfamilienhäusern besetzt, während der nördliche Teil durch Eigenheime in Form von Reihenhäusern geprägt wird.

Mit den Typologien gestalten sich auch die Geschossigkeiten unterschiedlich. Die Reihenhäuser haben maximal zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die Mehrfamilienhäuser variieren zwischen drei und fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss. Den nördlichen Rand der Parkanlage rahmen Wohngebäude ein, die mit bis zu sechs Vollgeschossen markante Orientierungspunkte für die Freiflächen darstellen. Entlang des Siegfriedrings bilden drei giebelständige Wohngebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen und dazwischen eingestellten niedrigeren traufständigen Mehrfamilienhäuser eine strukturgebende und prägnante Silhouette für den künftigen Ortseingang. Die Gebäudereihe schließt östlich mit dem Mobilitätshaus ab, das durch seine Dimensionierung mit dem gegenüberliegenden hohen Bürogebäudekomplex vermittelt und den Quartierseingang bildet.

Eine städtebaulich markante Situation stellt das Gebäude an der Ecke Siegfriedring und Friedensstraße mit drei bis fünf Vollgeschossen dar. Durch die gewählte abgestaffelte Geschossigkeit des Gebäudes soll der besonderen räumlichen Lage gegenüber des Hauptportals des Südfriedhofs Rechnung getragen werden, ohne dieses dabei in der Höhe zu überragen.

Innerhalb des Plangebiets haben alle Haustypologien das Flachdach gemein, welches begrünt dem Klima und der Regenrückhaltung dient.

3 Städtebauliche Dichte

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der vorherrschenden Dichte der Umgebungsbebauung und bietet eine wirtschaftlich umsetzbare Lösung als Grundlage der Gebietsentwicklung. Die geplante Bebauung folgt mit der öffentlichen Freifläche in Gestalt des ausgedehnten, zentralen Parks der Maxime des hohen Grünanteils. Neben dem erzielbaren Freizeitwert ermöglicht diese auch Gestaltungspotenziale mit Großgrün sowie Grünflächen für gebietsinterne Kühlung und Frischluftzufuhr.

Die Rahmenplanung weist eine durchschnittliche GRZ von circa 0,38 auf, womit etwa 38 % der Bauelflächen überbaubar sind. Unter Einbeziehung der großzügigen, öffentlichen Parkanlage ergibt sich für das Gesamtgebiet ein Anteil überbaubarer Fläche von etwa 32 %. Je nach Nutzung und Funktion variiert die GRZ in den einzelnen Bauelfeldern. Ausnahmen mit höherer GRZ bilden Bauelfelder mit sozialen Nutzungen (integrierte Kindertagesstätte mit tiefem Erdgeschoss und somit einer höherer Versiegelung) und Bauelfelder an den Rändern des Planungsgebiets, in denen eine dichtere Bebauung aus Lärmschutzgründen vorgesehen ist.

Als durchschnittlicher Dichtewert wird im Plangebiet mit der Rahmenplanung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von circa 1,3 erreicht und überschreitet damit geringfügig den Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Einige Bauelfelder überschreiten diese Grenze aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und Funktion als Lärmschutzbebauung entlang des Siegfriedrings und der Straße Abraham-Lincoln-Park beziehungsweise aufgrund ihrer gemeinschaftlichen Nutzung für soziale Infrastruktur Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnen. Eine weitere urbane Verdichtung erfolgt zugunsten der Integration einer nachhaltigen Mobilität in der Gestalt eines Mobilitätshauses, der Planung eines potentiellen Nahversorgerstandortes und der Versorgung der Bewohner mit hochwertigen Grünflächen. Dies geschieht vor dem Hintergrund der umfänglichen Schaffung von Wohnraum.

4 Grün- und Freiflächen

Der Städtebau ermöglicht eine räumliche Abfolge und Verflechtung von privaten über halböffentliche zu öffentlichen Freiräumen. Private Freiflächen sind bei den Mehrfamilienhäusern in hof förmigen Strukturen angeordnet, wodurch eine Wohnungszuordnung grundsätzlich gegeben ist. Zusätzlich wird durch jene Hofstruktur eine besondere Freiraumqualität im Übergang zum halböffentlichen Raum ermöglicht, von der die neuen Quartiersbewohner über den Wohnblock hinaus profitieren. Die Höfe dienen dabei als Treffpunkt und können mittels Spielflächen für Kinder oder Jugendliche aber auch durch Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsenen bespielt werden. Die privaten Freiflächen sind teils durch Ausbildung von Sockeln erhöht. Gleichzeitig kann so auf die topografische Situation reagiert und die Zufahrt zu Tiefgaragen optimiert werden. Der öffentliche Park im Quartierszentrum bietet Erholungs-, Spiel und Aufenthaltsräume für alle Altersstufen (Kleinkindspiel, Jugendtreff, seniorengerechte Bereiche). Er dient zudem der Frischluftzufuhr, der Förderung des Bioklimas und weiterer klimatischer Belange. Zusätzlich bietet er eine Fläche für naturnahe Regenwasserrückhaltebecken. Es wurde Wert darauf gelegt, die Lage des öffentlichen Raums mit den Positionen der Bestandsbäume zu überlagern, um möglichst viel Gehölz zu erhalten. Außerdem dient er der Verringerung des „Wärmeinseleffekts“ der geplanten Neubebauung. Nach dem Prinzip der Schwammstadt führen Straßenbäume und Verdunstungsbeete zusammen mit den Entwässerungsmulden entlang der Wohnstraße zu Wasserspeicher- und Verdunstungseffekten, die zu einem gesunden Bioklima im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Neben der zentralen Parkanlage werden weitere Grünflächen und Platzaufweitungen an den Quartierseingängen gegenüber des Südfriedhofs im Südwesten und am Dankwardweg zur Friedenstraße im Nordwesten vorgesehen, die als begrünte Zugewegungen dem Fuß- und Radverkehr geöffnet sind. Zusammen mit der begrünten und beidseits mit Straßenbäumen bestandenen Erschließungsstraße bilden sie die öffentliche Grünvernetzung des Quartiers, die durch die städtebaulich durchlässigen, grünen Hofstrukturen erweitert wird. Die Außenspielflächen der zwei geplanten Kindertagesstätten liegen benachbart zur bestehenden nördlichen Kleingartenanlage bzw. im Anschluß an den zentralen Park. Sowohl in der Wohnstraße als auch am Siegfriedring wird der Wiesbaden-typische Alleecharakter ausgeprägt.

Dem genannten öffentlichen Grünflächenangebot stehen Flächenkenngrößen als Bedarfe für öffentliche Grünflächen und Spielflächen aus dem Fachgutachten „Freizeit und Erholung“ (2019) gegenüber. Darüber hinaus stehen den Bewohnern private Wohnhöfe und sonstige Freiflächen zur Verfügung, die als halböffentlich zugänglich eingeplant werden.

Das öffentliche Grünflächenangebot wird zudem in Bezug auf die zu erwartende Einwohnerzahl bemessen und beläuft sich auf ca. 7,4 m² öffentliche Grünflächen je Einwohner. Wird der Quartiersplatz aufgrund seiner besonderen Aufenthaltsqualität und mit dem Ziel eines intensiv begrünten Platzes mit großen Bäumen und blütenreichen Wiesenflächen in die Berechnung mit einbezogen, so beläuft sich das Angebot auf 8,5 m² je Einwohner. Die Begrünungsqualität des Quartiersplatzes wird in den Festsetzungen und im städtebaulichen Vertrag entsprechend gesichert. Da jedoch über den Quartiersplatz die daran anschließenden Baugebiete und insbesondere der vorgesehene Einzelhandel in der Erdgeschosszone teilweise erschlossen werden bzw. einen Anschluss zur Belebung des grünen Platzes ermöglicht werden soll, ist dieser Platz als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

festgesetzt. Regelungen zu Leitungsrechten und Unterhaltungswegen werden hinsichtlich der Ausweisung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vereinfacht. Auch ohne die Einbeziehung des Quartiersplatzes, ist mit einem Wert von ca. 7,4 m² öffentliche Grünflächen je Einwohner, ein gutes Angebot an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet gewährleistet.

5 Nutzungen

Im Plangebiet, welches als WA - allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, sind bis zu 750 neue Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß städtischer Beschlusslage sind 30 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau nachzuweisen. Die verbleibenden Wohneinheiten teilen sich auf in circa 63 % Mehrfamilienhäuser, zu mehr als der Hälfte im Eigentum, sowie circa 7 % Eigenheime als Reihenhäuser.

Als ergänzende Nutzungen finden sich im Rahmenplan zwei Kindertagesstätten im Osten und Nordwesten des Plangebiets. Die östliche Kindertagesstätte ist integriert in Wohngebäuden und mit der Außenspielfläche räumlich an den zentralen Park angeschlossen. Die größere Betreuungseinrichtung ist freistehend an der Schnittstelle zum Wohnbestand an der Friedenstraße orientiert und bekommt in Nachbarschaft zur Kleingartenanlage ebenfalls einen direkten Freiflächenbezug. Die freistehende Betreuungseinrichtung soll zur langfristigen Sicherung eines Standortes für soziale Infrastruktur als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen leitet sich gemäß Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBon) aus der Anzahl der Wohneinheiten und den Merkmalen des Baugebiets ab (Kauf-/Mietpreise, Wohnungsgrößen etc.). Für das Plangebiet wurde anhand der oben aufgeführten Wohnsegmente für 750 Wohneinheiten folgende Bedarfskalkulation für Kitabetreuung und Schulplätze prognostiziert:

- U3 Betreuungsplätze (Krippenbereich): 50 Plätze
- Ü3 Betreuungsplätze (Elementarbereich): 123 Plätze
- Grundschulplätze: 140 Plätze

Der hervorgerufene Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird durch die zwei geplanten gebietsinternen Einrichtungen abgedeckt. Die Grundschulplätze werden außerhalb des Gebiets im Zuge eines Grundschulneubaus im räumlichen Einzugsbereich bereitgestellt und durch die Gebietsentwicklung nach WiSoBon mitfinanziert.

Eine weitere Sondernutzung ist die erdgeschossige gewerbliche Nutzung am Hochpunkt Ecke Siegfriedring und Friedensstraße am südwestlichen Quartierseingang vor dem Südfriedhof. Hier ist kleinteiliger Einzelhandel mit Gastronomie wie beispielsweise Bäcker und Cafe vorgesehen.

Für die unmittelbare Nahversorgung des Bedarfs im Gebiet und der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete wird zudem ein Lebensmittelmarkt eingeplant. Die Rahmenplanung sieht zwei mögliche Standorte vor. Einerseits kommt einen Standort zur Belebung des südwestlichen Quartierseingangs in Ergänzung des oben erwähnten kleinteiligen Einzelhandels in Frage. Alternativ könnte der Nahversorger im EG des Mobilitätshauses an der Primäerschließung und benachbart zum östlichen Gewerbe angesiedelt werden.

Es wird bezweckt, das Marktinteresse vertiefend zu erkunden und eine Standortentscheidung flexibel in einer späteren Verfahrensphase zu treffen. Angestrebt wird ein

Lebensmittelmarkt, der vornehmlich der Versorgung des Gebietes dient und sich innerhalb der planungsrechtlichen Zulässigkeitsgrenzen bewegt. Dabei soll eine fußläufige Nahversorgung sichergestellt werden, ohne weiteren oder nur geringfügigen motorisierten Verkehr auszulösen.

6 Erschließung

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über den Siegfriedring mit Anschluss an die Berliner Straße sowie Mainzer Straße. Für die ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird auf den Bestand gemäß Nahverkehrsplan der LH Wiesbaden zurückgegriffen.

Die Bebauung entlang des Siegfriedrings ist direkt über den 2. Ring erschlossen. Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die im Osten angrenzende Straße Abraham-Lincoln-Park mittels einer daran anschließenden U-förmigen Wohnstraße. Die Wohnstraße wird zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und angrenzender Grünflächen weitestgehend autofrei ausgelegt und kommt ohne allgemeine Besucherstellplätze aus. Mobilitätsstationen mit Car-Sharing-Autos, Parkplätze für besondere Nutzergruppen (z.B. Handwerker, soziale Dienste, mobilitätseingeschränkte Personen) und Fahrradabstellplätze säumen den Straßenrand. Eine Straßenraumgestaltung mit alternierenden Straßenquerschnitten und Temporeduzierung sollen zur Verkehrsberuhigung beitragen. Auch sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken vorwiegend von der äußeren Erschließung vom Abraham-Lincoln-Park und im Bereich der Reihenhausbauung vom Dankwardweg aus herangeführt.

Die genannten gestalterischen Mobilitätsmaßnahmen werden durch infrastrukturelle Maßnahmen ergänzt. Dazu zählt die Straßenverbreiterung am Siegfriedring entlang des südlichen Gebietsrandes um bis zu 3,5 m zugunsten einer Radverkehrsanlage bzw. allgemeiner Flächenneuaufteilung auch unter Berücksichtigung des ÖPNV. Der Erweiterungsstreifen soll als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden und bedarf der weiteren Planung und dem abschnittswisen Ausbau durch das zuständige Fachamt. Neben dem Ausbau des Radwegenetzes, der Attraktivierung des ÖPNV werden auch die gebietsinternen Maßnahmen zur Verkehrsreduktion in dem in Aufstellung befindlichen Mobilitätskonzept spezifiziert.

Ein Kernbaustein des begleitenden Mobilitätskonzepts ist das Mobilitätshaus als eine Parkgarage mit zusätzlichen Mobilitätsdienstleistungen, E-Ladesäulen für die südlichen Baufelder des teils geförderten Mietwohnungsbaus. Dort soll der Stellplatzschlüssel auf 0,7 reduziert werden.

Zusammen mit der guten ÖPNV-Anbindung an Hauptbahnhof und Innenstadt, attraktiven Durchquerungsmöglichkeiten für Fuß und Rad durch das Quartier und niederschweligen Mobilitätsangeboten und Services soll der motorisierte Individualverkehr reduziert und nennenswert dazu beigetragen werden, den Umweltverbund zu stärken.

7 Städtebauliche Kennwerte

Das Plangebiet umfasst circa 9,94 ha.

Davon entfallen circa

- 1,38 ha auf öffentliche Verkehrsflächen der äußeren Erschließung
(Siegfriedring, Friedenstraße, Bestand Dankwardweg, Abraham-Lincoln-Park),
- 0,91 ha auf öffentliche Verkehrsflächen der inneren Erschließung,
- 1,37 ha auf öffentliche Grünflächen sowie
- 6,28 ha Nettobauland.

III FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 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 6 Teilbereiche statt, die auf differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO beruhen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Generell sind im Geltungsbereich die ausnahmsweise zulässigen Betriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig, da diese Gebiete nicht ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sein werden, sondern insbesondere in den Erdgeschossen auch gewerbliche oder soziale Einrichtung das Gebiet prägen werden. Verwaltungen können das gewerbliche und soziale Angebot unterstützen.

Im Baugebiet WA 1 ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Das Baugebiet liegt am Quartiersplatz und soll durch eine gewerbliche oder gastronomische Nutzung im Erdgeschoss zu einer Belebung des Platzes beitragen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss ist im Baugebiet WA 2 nur ausnahmsweise zulässig, um flexibel auf eine andere Entwicklung reagieren zu können.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind aufgrund dem sonst durch Wohnen geprägten Baugebiet WA 3 und einer möglichen Qualitätsminderung des Wohnumfeldes nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, da im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte inklusive der dazugehörigen Freianlagen vorgesehen ist. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe, sind aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Kindertagesstätte nicht zulässig.

In den Baugebieten WA 5 und WA 6 sind vorrangig Reihenhäuser geplant. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen nicht störende

Handwerksbetriebe und die ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig, weil diese Nutzungen nicht der baulichen Struktur der überwiegend wohnlich genutzten Umgebung entsprechen und nicht mit den angestrebten Standortqualitäten vereinbar sind.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - KITA

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) und Jugendräume sowie dieser Nutzung dienende weitere Einrichtungen zulässig. Dies dient zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, der durch das Gebiet und auch im Bestand ausgelöst wird.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 21a BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem entsprechen die Festsetzungen den Leitlinien und städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung „Südlich des Dankwardwegs“.

Es werden folgende Abweichungen festgelegt:

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird aufgrund der Lage am Quartiersplatz, durch Nutzungen wie dem geplanten Nahversorger oder der Gastronomie im Erdgeschoss, eine höhere Flächenausnutzung erreicht. Dies führt in WA 1 und WA 2 zu einem höheren Anteil der Erschließung und der Geschossflächen. Daher wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zwischen südlicher Planstraße und des Siegfriedrings sieht der Bebauungsplan aus Gründen des sparsamen Umgangs von Grund und Boden ein Mobilitätshaus vor, um auf Tiefgaragen und der damit einhergehenden hohen Flächenversiegelung zu verzichten. Mit dem Mobilitätshaus wird hingegen eine leicht höhere GRZ von 0,45 im Baugebiet erforderlich. Die GRZ 2 bleibt durch den Verzicht auf Tiefgaragen jedoch deutlich niedriger als im Restgebiet mit teils eingeplanten Tiefgaragen, was aus ökologischer Sicht einen Mehrwert darstellt.

Eine weitere Abweichung der Orientierungswerte mit einer GRZ von 0,5 wird im allgemeinen Wohngebiet WA 4 mit der geplanten sozialen Nutzung (integrierte Kindertagesstätte mit tiefem Erdgeschoss sowie größerem Terrassenbereich und somit einer höheren Versiegelung) erreicht.

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO darf ohne gesonderte Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung die festgesetzte jeweilige maximale Grundflächen-

zahl (GRZ 2) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Im Bebauungsplan wird dazu jedoch eine entsprechende, abweichende Festsetzung getroffen: Die Grundflächenzahl ist durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ 2 oberirdisch von maximal 0,6 zulässig. Dies bedeutet, dass falls in den Baufeldern keine Tiefgarage errichtet wird oder errichtet werden darf, gilt eine Überschreitung durch oberirdische Versiegelungen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abstellplätze, Garagen, etc.) bis zu einer GRZ 2 von 0,6. Dies entspricht der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 19 (4) BauNVO. Einer zu hohen Versiegelung des Bodens wird dadurch entgegengewirkt.

- 2.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen, die jedoch nicht in allen Baufeldern zulässig sind, 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. Es ist davon auszugehen, dass eine Überschreitung jenes Grenzwertes mit Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens einhergeht, daher ist aus ökologischer Sicht dieser Wert als Maximum einzuhalten.

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

- 2.1.3 Bei Reihenendhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist aufgrund der größeren Grundstücksgröße eine GRZ bei Realteilung von maximal 0,3 zulässig. Damit soll einer höheren Ausnutzung der Endgrundstücke entgegengewirkt werden.

Für Reihenmittelhäuser 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 deutlich 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.

- 2.1.4 Da Stellplätze auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen nicht direkt von der Verkehrsfläche angefahren werden können, ist bei diesen Anlagen ein erhöhter Flächenbedarf für die Zufahrts- und Rangierflächen notwendig. Flächenanteile von gemeinschaftlich genutzten Erschließungsflächen sowie von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen. In die Berechnungen zählen nur die versiegelten Flächen ein.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird gemäß Eintrag im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl oberhalb der Obergrenze gemäß § 17

BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung begründet sich darin, dass einerseits entlang des Siegfriedrings und Abraham-Lincoln-Park ein durchgehender, höherer Gebäuderiegel als Rückgrat ausgebildet werden soll, um die von der B 54 (Berliner Straße) und dem Siegfriedring ausgehenden Lärmimmissionen im Gebiet zu minimieren. Andererseits wird dem erhöhten Wohnraumbedarf im Wiesbadener Stadtraum Rechnung getragen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Hierdurch wird in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen die Ausbildung eines Reihenhausquartiers gesichert.

- 2.2.1 Analog zur Festsetzung der GRZ bei Reihemittelhäusern (s. A Punkt 2.1.3) wird eine Überschreitung der GFZ bei Realteilung bis zu 0,8 eingeräumt. Eventuelle Nachteile durch die geringere Grundstücksfläche sollen hiermit behoben werden. Dies gilt auch für mögliche Reihenhäuser im WA 5.
- 2.2.2 Die PKW der Baugebiete zwischen südlicher Planstraße und Siegfriedring sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nördlich anschließend an den Quartiersplatz, sind für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in einem Mobilitätshaus unterzubringen. Auf Tiefgaragen kann in diesen Baugebieten daher verzichtet werden. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Garagen-geschosse in Vollgeschossen unberücksichtigt. Dies bedeutet, dass die Garagen-geschosse des Mobilitätshauses nicht in der Gesamt-GFZ des Wohngebiets berücksichtigt werden. Diese bleiben bei der Berechnung außen vor. In Verknüpfung mit der Unzulässigkeit von Tiefgaragen in dem Gebiet soll damit gewährleistet werden, dass das Baufeld nicht für eine Wohnnutzung herangezogen werden kann und mehr Wohnraum entstehen kann, wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3.1 Zur Gewährleistung und Feinsteuerung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Damit wird gewährleistet, dass die Ziele des städtebaulichen Rahmenplans hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude gewahrt und nicht überschritten werden.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen - und der Zahl der Vollgeschosse - entsprechen dem städtebaulichen Konzept des Rahmenplans.

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

 - 2.4.1 Entlang der Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und dem „Siegfriedring“ sieht der Bebauungsplan aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Bebauung mit einer festgelegten Anzahl der Vollgeschosse und damit einer Mindesthöhe der Gebäude vor.

Zur Sicherung eines städtebaulich attraktiven Siedlungsbildes ist innerhalb des Geltungsbereichs neben der Regelung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) vorgesehen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bei unterschiedlichen Geschossen erlauben eine Feinsteuerung der Höhen, damit die angedachten Gebäudehöhen nicht durch überhöhte Geschosse überschritten werden und das städtebauliche Bild gestört wird.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse	I	II	II*	III	III*
GH max.	6 m	10,5 m	12 m	14,5 m	12,5 m

Zahl der zulässigen Vollgeschosse	IV	IV*	V	V*	VI
GH max.	17,5 m	19,5 m	19,5 m	22,5 m	23,5 m

- 2.4.2 Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Mischverkehrsflächen die Straßenhinterkante, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite oder der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt (ü.NHN). Es wurde die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche bzw. ein Höhenpunkt für die Festsetzung gewählt, da im Plangebiet teilweise große Baufenster festgesetzt werden und das Gelände ein deutliches Gefälle nach Südwesten aufweist.
- 2.4.3 Aus Denkmalschutzgründen wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 der Höhenbezugspunkt H1 (ü.NHN) in der öffentlichen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt festgesetzt, damit sich die Gebäudehöhe auf das denkmalgeschützte Südfriedhofsportal bezieht und eine städtebaulich attraktive Eingangssituation in Verbindung mit dem Eingangsportal geschaffen wird.
- 2.4.4 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. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdachs an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.4.5 Um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen zur Gewinnung solarer Energie bis zu einer Höhe von 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen sind jeweils um 1,0 m von der Außenfassade abzurücken.
- 2.4.6 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf bei Speicherung von Niederschlagswasser auf den Dächern (Retentionsdach) um maximal 0,5 m überschritten/erhöht werden. Dadurch wird ermöglicht, dass ohne bauliche Einschränkungen ein nachhaltiges Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Sinne der „Schwammstadt“ möglich ist.
- 2.4.7 Damit die angestrebten Standortqualitäten und das städtebaulich attraktive Siedlungsbild durch Carports nicht negativ beeinträchtigt werden, dürfen Carports eine Höhe von maximal 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

3 Bauweise

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

Das Plangebiet soll zu einem Wohnquartier mit überwiegend Mehrgeschosswohnungsbau entwickelt werden. Entsprechend der Siedlungsstruktur ist grundsätzlich eine offene Bauweise mit Grenzabstand für alle Grundstücke gewünscht. Zur Feinsteuerung der Entwicklungen wird die Bauweise weiter differenziert.

Abweichende Bauweise

In den Baufenstern entlang der Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und dem „Siegfriedring“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht gemäß dem städtebaulichen Entwurf einen durchgehenden Baukörper zur Lärmabschirmung und bildet gleichzeitig eine städtebauliche Raumkante aus.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

4.1 Baulinie

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird entlang der Straße „Abraham-Lincoln-Park“ sowie des „Siegfriedrings“ eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass die dort zu errichtenden Gebäude in einer einheitlichen Flucht zur Straße stehen. Die Baulinien entlang des Siegfriedrings sind mit Rücksprünge geplant, um die Fassadenfronten städtebaulich attraktiv zu gliedern. Die Baulinien gewährleisten in Verbindung mit der Festsetzung zur Bauweise die Ausbildung einer geschlossenen schallschützenden Raumkante, (siehe Textliche Festsetzung Teil A, Ziffer 3).

Südlich der südlichen Planstraße ist teilweise eine Baulinie festgesetzt, um eine einheitliche Flucht der geplanten Gebäude Richtung öffentlichen Park und Planstraße zu gewährleisten sowie die Zugänge zu den Fußwegen auch baulich zu betonen und auffindbar zu machen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 östlich entlang des Quartiersplatzes ist eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass die dort errichtenden Gebäude in einer einheitlichen Flucht zum Quartiersplatz stehen.

Nördlich des geplanten öffentlichen Parks ist teilweise eine Baulinie festgesetzt, um eine gestalterische städtebauliche Qualität entlang der öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen und die städtebaulich markanten Hochpunkte in ihrer Lage zu harmonisieren.

Zur Gliederung des Gebäudes kann die Baulinie jeweils auf einer Breite von 10,0 m um bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch das Gebäude unterschritten werden, wenn die jeweilige Unterschreitung insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen. So soll ermöglicht werden, dass die Fassade mittels kleiner Unterbrechungen gegliedert und beispielsweise Eingänge zum Gebäude baulich kenntlich gemacht werden können. Die Unterschreitung von bis zu 1,5 Meter wird

ermöglicht, da die Baulinie direkt auf der Gebäudegrenze des städtebaulichen Entwurfs verortet wurde und daher ansonsten wenig Flexibilität bei der Gestaltung des Baukörpers mittels Vor- und Rücksprünge, bspw. für Treppenhäuser, möglich wäre.

- 4.1.2 Um den gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mehr Spielraum bei der Gestaltung des Erdgeschosses zu geben, ist ein Zurücktreten von der Baulinie nur im Erdgeschoss zulässig.
- 4.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Möglichkeit gegeben werden, über die Regelungen gemäß Textlicher Festsetzung Teil A, 4.1.1 hinaus im Erdgeschoss entlang des öffentlichen Quartiersplatzes, das Erdgeschoss über die gesamte Fassadenlänge um maximal 2,0 m zurücktreten zu lassen, weil hierdurch z.B. dem geplanten Nahversorger mehr Optionen gegeben werden sollen, eine attraktive Eingangssituation am Quartiersplatz auszubilden.

4.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4.2.1 Überschreitungen der Baugrenzen sind durch Balkone und untergeordnete Bauteile bis maximal 2,0 m Tiefe zulässig, um eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung des Grundstücks und des Gebäudes zu gewährleisten.
- 4.2.2 Dies gilt nicht auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite, um den Vorgarten bzw. den Bereich zwischen Straße und Baugrenze nicht durch herausragende Gebäudeteile zu überbauen. Die Abstandsflächen entsprechend der HBO sind zu beachten.

5 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 5.1.1 Um den Vorgarten aus städtebaulichen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Briefkastenanlagen und Fahrradabstellplätze bis zu einer Größe von maximal X,X m².
- 5.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen 15,0 m² je Nebenanlage nicht überschreiten, um eine geordnete Freiflächenstruktur zu gewährleisten und die Nebenanlagen eine überschaubare und angemessene Größe behalten. Es dürfen mehrerer solcher Nebenanlagen je Grundstück entstehen, jede einzelne darf aber die Maximalgröße nicht überschreiten und dürfen optisch und gestalterisch keine gemeinsame Einheit bilden. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze bis zu einer Größe von maximal X,X m², da diese eine wichtige Funktion im Rahmen des Mobilitätskonzepts für das gesamte Quartier einnehmen.
- 5.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 ist aufgrund der geplanten Reihenhäuser, je erdgeschossiger Wohneinheit maximal eine Gartenhütte bis zu einer Grundfläche von maximal 5,0 m² zulässig, um die Standortqualitäten zu gewährleisten und um die Versiegelung der kleinen Rheinhausgärten so gering wie möglich zu halten.

- 5.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist für die Kindertagesstätte eine Größe der Gartenhütte bis zu 25,0 m² zulässig, um die Unterbringung von Spielzeug und zur Pflege und Nutzung notwendige Geräte und Zubehör für die Freianlage zu gewährleisten.
- 5.1.5 Die zur Versorgung dienenden Nebenanlagen für bspw. Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies dient der nachträglichen, zukünftigen Installation von Infrastrukturanlagen und der flexiblen Anpassung der künftigen Rahmenbedingungen an Energie im Plangebiet.
- 5.1.6 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 in den allgemeinen 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 dichteren Nachbarschaft des Reihenhausquartiers minimiert werden. Eine Unterbringung auf der Dachfläche oder auf Dachterrassen/Balkonen ist aufgrund von ggf. Lärmbelastungen unzulässig.
- Beabsichtigt ist die allgemeine Wärmeversorgung über ein Fernwärmeangebot für nahezu das gesamte Neubaugebiet als umweltfreundliche Versorgungsvariante bereitzustellen. Am Dankwardweg soll die Wärmeversorgung über die dort vorhandene Gasleitung für die Anwohner am Dankwardweg (erste Baureihe) erfolgen.

6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen für 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 Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen getroffen.

6.1 Stellplätze

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1.1 Zur Sicherung eines städtebaulich attraktiven Siedlungsbildes sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 private Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme der Sonder-Stellplätze siehe Textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 6.5.
- 6.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind entlang des Dankwardwegs, private Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der ersten 5,0 m, ausgehend von der Gehweghinterkante der Erschließungsstraße auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten) unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der notwendige Stellplatz einer Wohneinheit. Die Festsetzung soll sichern, dass weder in den Flächen für Nebenanlagen, noch innerhalb der Baugrenzen unverhältnismäßig viele Stellplätze zulasten

von Gartenflächen entstehen und eine geordnete und gärtnerisch gestaltete Vorgartensituation herbeigeführt wird.

- 6.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf am Dankwardweg sind ausnahmsweise Stellplätze (Kiss + Ride) für die Flächen für den Gemeinbedarf (Kita) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Abraham-Lincoln-Park und des Dankwardwegs zulässig, um geringfügig Stellplätze zum Absetzen oder Abholen der Kinder zu schaffen.

6.2 Garagen und Carports
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Garagen und Carports unzulässig (ausgenommen Mobilitätshaus), da die nachzuweisenden Stellplätze in den Tiefgaragen bzw. dem Mobilitätshaus unterzubringen sind. So wird gesichert, dass der durchgrünte und offene Charakter der Vorgärten gewahrt wird.

- 6.2.2 Für die Reihenhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Garagen unzulässig. Carports sind gemäß Textlicher Festsetzung Teil A, Ziffer 6.1 im Vorgarten sowie in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Dies dient im Sinne des städtebaulichen Konzepts der Begrünung der verfügbaren Freiflächen und vermeidet eine ungeordnete Freiraumstruktur und Barrieren/Hindernisse für die Kalt- bzw. Frischluftzufuhr im Gebiet.

6.3 Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Um eine geordnete Entwicklung von Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten bauordnungsrechtlich zu steuern sind Tiefgaragen nur auf den mit „Tg“ festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig, um eine geordnete Entwicklung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den allgemeinen Wohngebieten bauordnungsrechtlich zu steuern. Die Zulässigkeit von Einzelstellplätzen entsprechend den Vorgaben in der Ziffer A Nr. 6.1 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Zur Klarstellung der Berechnungsgrundlage für die Grundstücksflächen legt der Bebauungsplan fest, dass Flächenanteile an diesen außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind.

6.5 Sonder-Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Um mobilitätseingeschränkten Personen in den allgemeinen Wohngebieten auf kurzen Wegen ein Stellplatzangebot anzubieten und Stellplätze für private Sharing-Angebote zu ermöglichen, sind innerhalb der Flächen für Sonder-Stellplätze ausschließlich Stellplätze für die oben genannten Nutzer zulässig.

7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um im allgemeinen Wohngebiet WA 6 eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten, sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Klarstellend wird angemerkt, dass unter dem Begriff Gebäude hier eine eigenständig nutzbare Einheit gemäß HBO zu verstehen ist.

8 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept basiert auf dem Rahmenplan. Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und an den „Siegfriedring“ angebunden ist. Im Norden des Plangebiets erfolgt die Erschließung der ersten Baureihe der allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 5 und WA 6 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie an die Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) über den Dankwardweg. Über einen Quartiersplatz an der südwestlichen Ecke des Plangebiets entsteht eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr mit der Möglichkeit zur Anlieferung der angrenzenden Nutzungen.

Für Sondernutzer (Lieferverkehr, Handwerker, soziale Dienste) und einem Angebot an Bike- und Car-Sharing, sind straßenbegleitend in den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Stellplätze und Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die festgesetzten Straßenquerschnitte berücksichtigen den Bedarf im öffentlichen Raum. Besucherstellplätze sind als Teil der privaten Parkierung auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen.

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden und neu herzustellenden Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Abwasser dienen, zulässig.

8.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“

An der südwestlichen Ecke des Plangebiets entsteht ein Quartiersplatz (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) mit der Funktion als Treffpunkt und Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie als Grünverbindung in das Quartier.

Für den Quartiersplatz werden verschiedene Anforderungen an die Ausgestaltung formuliert. Da gleichzeitig zu berücksichtigen ist, dass eine intensive Nutzung des Platzes, aufgrund des geplanten Nahversorgers und weiterer sich dort ansiedelnde Nutzungen mit erhöhtem Besucherverkehr zu erwarten und wünschenswert sind, ermöglichen die Festsetzungen eine Mischung aus befestigten Flächen und Vegetationsflächen.

Die Festsetzungen zu Art und Umfang von Anpflanzungen sichern die Aufenthaltsqualität der Platzflächen. Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen gemäß Pflanzempfehlungsliste führt neben einer gestalterischen Aufwertung auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt. Baumpflanzun-

gen auf dem Quartiersplatz sind insbesondere hinsichtlich einer klimawirksamen Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert und Schattenbildungen bei Hitzeereignissen gefördert.

Da der Quartiersplatz im Bereich einer wichtigen Verbindung zwischen Bestanderschließung (Siegfriedring) und der neu herzustellenden Planstraße liegt, soll die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dazu genutzt werden, Nebenanlagen zu errichten, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Aufgrund der Höhenlage im niedrigsten Bereich des Plangebietes, ist der Quartiersplatz geeignet die Niederschlagswasser abzuleiten und wird baulich auch die Funktion eines Notflutweges für Starkregenereignisse zu erfüllen haben.

9 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Strom ist die Errichtung mehrerer Trafostationen durch den Versorger innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Um flexibel auf die weitere Entwicklung des Wohnquartiers reagieren zu können, sind Trafoanlagen, die zur Versorgung des Gebiets dienen, auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

10 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Führung neuer Versorgungsleitungen grundsätzlich nur unterirdisch zulässig.

11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden mit dem „Park“ und dem „Anlagenweg“ zwei öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen werden verschiedene Anforderungen an ihre Errichtung und Ausgestaltung formuliert. Die Festsetzungen zu Art und Umfang von Anpflanzungen aber auch die Ausgestaltung von Spielplätzen und Wegen sichert die Aufenthaltsqualität der Flächen. Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen gemäß Pflanzempfehlungsliste führt neben einer gestalterischen Aufwertung auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt. Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sind auch hinsichtlich einer klimawirksamen Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert und Schattenbildungen bei Hitzeereignissen gefördert.

Zudem bestehenden für die einzelnen Grünflächen jeweils spezielle Anforderungen, die über die Festsetzungen gesteuert werden. Hierzu gehören z.B. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Rückhaltung von Abwasser Niederschlagswasser dienen.

11.1 Öffentliche Grünflächen „Park“

Die öffentliche Grünfläche „Park“ bildet eine zentrale Grünzone im Plangebiet und ist als Parkanlage mit Rasen-/ Wiesenflächen, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierbei ist die Anlage als blütenreiche, zweischürige Wiesenflächen, wasserdurchlässigen Wegen, Spielflächen, Sitzmöglichkeiten, Baumgruppen und Strauchpflanzungen vorgesehen. Zur Schaffung einer für Kinder interessanten Spiellandschaft sind eine Modellierung des Geländes im Bereich der Spielplatzfläche sowie die Errichtung von Spielgeräten zulässig. Grünflächen sind grundsätzlich von fester Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der benannten Zweckbestimmung dienen, sind aber nicht generell ausgeschlossen, solange sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine starke Durchgrünung der geplanten „Spielflächen“ soll einen parkartigen Charakter vermitteln und eine hohe Verdunstungsrate mit entsprechend positiven Wirkungen auf das Kleinklima bewirken. Weiterhin bieten die Bäume vor allem an heißen Tagen Schatten und ermöglichen jederzeit den Aufenthalt im Freien. Eine intensive Durchgrünung der Spielflächen wirkt sich zudem positiv auf das nahe Umfeld aus.

Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie zur Größe der zu errichtenden Spielfläche gestellt.

Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden. Funktional erforderliche Oberflächenbefestigungen können nach Zustimmung der städtischen Fachämter davon abweichend in begrenztem Maße wasserundurchlässig hergestellt werden.

11.2 Öffentliche Grünflächen „Anlagenweg“

Die öffentliche Grünfläche „Anlagenweg“ stellt eine wichtige Verbindung zwischen Dankwardweg und nördlicher Planstraße für den Fuß- und Radverkehr dar und ist als Rasen-/Wiesenfläche sowie mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgesehen sind eine grüne Wegeverbindung mit vorwiegend heimischen Bäumen der Pflanzliste sowie wasserdurchlässige Wege und attraktiv gestaltete Spielflächen. Nebenanlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen in der öffentlichen Grünfläche ermöglicht werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben sind die Regelungen des speziellen Artenschutzes gemäß Absatz 5, Satz 3 des § 44 BNatSchG anzuwenden. Diese werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bearbeitet. Dabei ist zu beurteilen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig ist. Die Erstellung der saP erfordert eine Erfassung des Artenspektrums ausgewählter Artengruppen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Planungsraum.

Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden gemäß Fachbeitrag Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Sie sind einzuhalten, damit Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Vermeidungsmaßnahmen, die gemäß Fachbeitrag nicht verortet sind, gelten im gesamten Geltungsbereich.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 13.1 und 13.3) sind aus dem Artenschutzbericht begründet und abgeleitet und werden im Artenschutzgutachten sowie im Umweltbericht begründet. Details zu Festsetzungen, wie zum Beispiel zu den aufzuhängenden Kastentypen von Nistkästen, sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zwecks Klärstellung wie folgt geordnet und kategorisiert:

- Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung
- Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora
- Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Über die Maßnahmen aus dem Artenschutzbericht hinaus werden noch weitere Maßnahmen getroffen, die dem Schutz der Flora und Fauna dienen, die im Folgenden erläutert werden.

12.1 Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora

12.1.1 Maßnahmen zum Artenschutz

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) mit einer Farbtemperatur von vorzugsweise 1.600 bis 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe), maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

12.1.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Die Farbgestaltung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen mit hellen Farben dient der Minderung der Wärmespeicherung und somit dem besseren Klima im Plangebiet, besonders in den Sommermonaten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

Für untergeordnete Anteile der Fassade (Farbfaschen, Betonung von Fassadenelementen etc.) sind auch andere Farben zulässig, um einen gewisse Spielraum bei der Fassadengestaltung zu ermöglichen.

12.1.3 Vogelfreundliche Verglasung

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen, transparente Brüstungen usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nehmen Vögel das Hindernis nicht wahr und kollidieren damit. Das gehäufte Auftreten, von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln, stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Zum Schutz der Vögel sind im Geltungsbereich bei großen transparenten Flächen - insbesondere der aufgrund der Lärmfestsetzungen und der daraus evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Dies können neben effektiven und geprüften Beklebungen auch entsprechende Schutzgläser mit unsichtbaren Reflektionen oder ähnlichem sein. Auch Maßnahmen wie Lamellen oder Begrünungen sind hier denkbar.

Die Maßnahmen sind gemäß den Empfehlungen des Berichts der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ auszurichten.

Fachliche Beratung werden von den Vogelschutzwarten angeboten bzw. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de.

12.1.4 Verbot von Schottergärten

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an grünordnerischen Qualitäten, dem Schutz des Klimas und der örtlichen Tier- und Pflanzenwelt sowie von Gestaltungsqualitäten für die Wohnumfelderholung werden Anforderungen zur Errichtung und Beschaffenheit der Vorgärten gestellt. Die Beschränkung u.a. zur Anlage flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln, Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie der Förderung der örtlichen Fauna beitragen.

12.2 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)

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.

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte. Die Festsetzung einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm trägt signifikant zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und kann gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Festsetzung erfasst grundsätzlich alle Dachflächen, auch die von Garagen. Ausnahmen bestehen nur für notwendige Aufbauten, z. B. eine Aufzugsüberfahrt. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit Dachbegrünung zu errichten.

12.3 Fassadenbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung sind Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen über 20,0 m² Größe mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Neben den ästhetischen Gründen wird dadurch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie die Schaffung von Biotopen, insbesondere für Vögel und Insekten erreicht.

12.4 Begrünung von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Nebenanlagen wie Carports oder Einhausungen sind ab einer Fassaden- / Wandfläche von X,X m² mit Gehölzen bzw. 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.

13 **Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedroselte 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 durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen 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 15,0 l/s und Hektar angeschlossener Fläche bis zu einem Versiegelungsgrad von 50 % (maximal zulässiger Abfluss von angeschlossenen Flächen, bei höherer Versiegelung wird größeres Rückhaltevolumen erforderlich) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Gemeinschaftsanlagen (mehrerer Nachbarn) zur Drosselung der Einleitmenge aus Niederschlag auf den o. g. Wert von 15,0 l/s und Hektar angeschlossener Fläche sind möglich. Der Drosselabfluss muss je Einleitung min. 0,5 l/s betragen (gesicherte Drosselfunktion).

Die angeschlossene Grundstücksfläche je Einleitestelle muss mindestens 500,0 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 insbesondere zur Brauchwassernutzung für die Bewässerung von Freianlagen (Wassersammlung in Zisternen) auch 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.

13.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist der Niederschlagswasserabfluss von öffentlichen Straßenflächen bei Versiegelung von 100 % auf maximal 7,5 l/s je ha Straßenfläche zu begrenzen. Auch diese Festsetzung dient der Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch Niederschlagswasser, welches auf öffentlichen Straßenflächen anfällt.

14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Flächen mit einem Geh- 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 3 zwischen nördlicher Planstraße und öffentlicher Grünfläche „Park“ sowie zwischen südlicher Planstraße und Siegfriedring festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen formulierte Möglichkeit der Verschiebung der Gehrechte 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.

15 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung für das Wohngebiet „Zweibörn“ in Wiesbaden, Berichtnr. 14-2497, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 03.11.2014) erstellt. Zudem wurde eine Schallimmissionsprognose (Schalltechnisches Gutachten) für das B-Planverfahren zum Plangebiet „Zweibörn“ auf Basis der Rahmenplanung, InfraServ GmbH & Co. Wiesbaden KG (21.Mai 2021) erstellt.

Bei einer schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren dient die DIN 18005-1 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. Für die gesonderte Betrachtung des Parkierungslärms als Bestandteil des Gewerbelärms des östlich angrenzenden Sondergebiets für Verwaltung und Versicherung „Gerstengewann“ dient als Beurteilungsgrundlage die TA-Lärm.

15.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

15.1.1 Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 entlang der Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und des „Siegfriedrings“, wird zum Schutz vor Verkehrslärm zur Abschirmung die Errichtung einer geschlossenen baulichen Anlage mit einer Höhe entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten GH_{min} festgesetzt. Mit dieser Schallschutzmaßnahme können die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Großteil des Plangebiets eingehalten werden. Durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude können insgesamt ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

15.1.2 Passiver Lärmschutz

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 und VDI 2719. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie die Verwendung entsprechender Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das gemäß Planeintrag jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird. Bei Einhaltung der ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen. Weitere entsprechende Begründungen zu den Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

15.2 Anlagenlärm

Weitere entsprechende Begründungen zu den Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

15.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Weitere entsprechende Begründungen zu den Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

16 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

16.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Bei Anpflanzungen sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, Laubbäume und Sträucher entsprechend Auswahllisten (s. Pflanzenliste 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.

16.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Für die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke werden textliche Festsetzungen getroffen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu regeln. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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.

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.

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 0,8 m und im Bereich von Baumstandorten von 1,5 m ist die Umsetzung von intensiv begrünten Freiflächen gesichert und wird die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes ermöglicht.

Für das Wohngebiet WA 2 werden aufgrund der Lage und dem Wunsch einer intensiven Begrünung der Innenhöfe höhere Regelungen an die Überdeckung der Tiefgarage getroffen.

16.4 Straßenbäume

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Mindestangaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie Festsetzungen zu deren Erhalt und Pflege getroffen. Die Straßenbäume dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung des Straßenraums. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung versiegelter Flächen von Relevanz, zudem sind die linearen Baumpflanzungen entlang der Straßen wichtige Leitlinien für die Biotopvernetzung und den Artenschutz (Fledermäuse, Vögel). Durch das Grünvolumen der Bäume werden auch die Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundene Immissionsbelastungen reduziert. Schließlich erfolgt eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden. Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baumscheiben sichert den jeweiligen Bäumen eine ausreichende Wasserzufuhr.

Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der Bäume können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zugelassen werden.

17 Festsetzungen bauzeitlicher Reihenfolge

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Gewährleistung des Schallschutzes für die Bewohner der innen liegenden Bebauung in den an die Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und den „Siegfriedring“ angrenzenden Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist sicherzustellen, dass die riegelförmige Randbebauung in den Baugebieten entlang der lärmemittierenden Straße vor Nutzungsaufnahme der Gebäude in den o.g. Baugebieten errichtet wird. Eine entsprechende Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso werden Mindesthöhen für die Oberkante der Bebauung entlang der Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und des „Siegfriedrings“ (entlang Planzeichen 15.6 PlanZV orangenen Linie, siehe Textliche Festsetzungen Teil A, Ziffer 16.1.1) festgesetzt.

Im Inneren des Plangebiets stehen mit Herstellung der riegelförmigen Randbebauung insbesondere in Erdgeschosshöhe ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten, Quartiersplätze) zur Verfügung.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.1 Baukörpergestaltung

Damit Tiefgaragenzufahrten nicht in den Freianlagen oder in den Bereichen zwischen zwei Gebäuden zum Liegen kommen und somit das städtebauliche Bild und die Freianlagen zur Straße prägen, sind diese in die Gebäudehülle zu integrieren. Gleiches gilt für Gebäudetechnik wie bspw. Lüftungsanlagen (Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausgenommen). Auch auskragende Bauteile der Tiefgarage (Vordächer) sind nicht zulässig, damit der Vorgarten von Bebauung freigehalten wird und keine Überbauung entsteht. Damit wird auch eine einheitliche Gestaltung gewährleistet.

1.2 Dachgestaltung

Zur Steuerung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets werden die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer und Satteldächer zulässig, da diese die ortstypischen und vorherrschenden Dachformen in der direkten Umgebung des Plangebiets sind. Pult- und Tonnendächer werden aus diesen Gründen ausgeschlossen. Zusätzlich ist die allgemeine Gestaltungsvorgabe aller Dachformen mit Dachbegrünung gemäß Textlicher Festsetzung Teil A, Ziffer 13.2 zu beachten.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten sind Reihenhäuser, Doppelhaushälften und aneinander gebaute Gebäude in den Baugebieten in Bezug auf Bauflucht, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

1.3 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften und aneinander gebaute Gebäude ist in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Festsetzung zur deckungsgleichen Gestaltung von Bauflucht, Gebäudehöhe, bzw. Traufhöhe, Dachform und Dachneigungen bei Doppelhaushälften dient ebenfalls der Schaffung einer homogenen Stadtgestalt.

Um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, werden Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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 oder 2 mindestens in der Höhe der Behälter abzuschirmen.

3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 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.

4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebiets sind Carports ohne Seitenwände zu errichten. Hierdurch verringern sich einschränkende Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabungen von Gelände bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksflächen keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität der Nachbargrundstücke oder des Straßenraums herabsetzen. Ausnahmen bilden hier topographisch schwierige Begebenheiten.

6 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

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.

Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Da in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen (z.B. Lebensmittelmarkt, Gastronomie, sonstige gewerbliche Nutzungen) zur Belebung des Quartiersplatzes erwünscht ist, werden für diese Baugebiete abweichende Festsetzungen getroffen, welche die Gestaltung der Werbeanlagen regeln.

C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen und Flächen festgesetzt:

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

D Städtische Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung)

1 Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Wiesbaden über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder - Stellplatzsatzung. Für Teilbereiche des Geltungsbereichs werden abgeleitet aus dem Mobilitätskonzept im Folgenden andere Regelungen getroffen:

Die Wohnbauentwicklung soll nachhaltigen Mobilitätsprinzipien genügen und hierzu ein Mobilitätskonzept mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen aufgestellt werden. Es wird eine autoarme innere Gebietsgestaltung bezweckt, u.a. durch eine teilweise zentralisierte Parkierung (Mobilitätshaus für den Mietwohnungsbau), unmittelbare Außenanbindung von Tiefgaragen und dem weitestgehenden Verzicht von öffentlichen Stellplätzen.

Abweichend zur städtischen Stellplatzsatzung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.08.2008 wird für die Baufelder des Mietwohnungsbaus mit ca. 350 Wohneinheiten ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je Wohneinheit beschlossen. Dieser Schlüssel wird an ein tragfähiges Mobilitätskonzept gekoppelt.

Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung dieses Ziels werden zur Offenlage ergänzt.

E Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone xx des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (xxx) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

3 Denkmalschutz an Friedenstraße

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

F Hinweise

Weitere entsprechende Hinweise werden zur Offenlage ergänzt.

G Pflanzliste

Durch die über die Pflanzenlisten festgesetzten Arten sollen im gesamten Baugebiet standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze der Pflanzenliste 1 etabliert werden.

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.

Die Pflanzenlisten werden im Hinblick die sich zunehmend verändernden klimatischen Bedingungen bis zur Offenlage noch einmal überarbeitet und mit Arten der sogenannten GALK-Liste ergänzt.

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Weitere entsprechende Ausführungen werden zur Offenlage ergänzt.

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

Weitere entsprechende Ausführungen werden zur Offenlage ergänzt.

3 Statistische Angaben

3.1 Geltungsbereich

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 9,9 ha

Allgemeine Wohngebiete ca. 6,0 ha

Vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 1,3 ha

Geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,9 ha

Geplante Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca. 0,2 ha

Flächen für Gemeinbedarf ca. 0,3 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 1,2 ha

3.2 Wohneinheiten

Es sind ca. 750 Wohneinheiten geplant.

V UMWELTBERICHT

A Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB soll im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht ist im Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortzuschreiben. Der Aufbau und Inhalt des Umweltberichts richten sich nach der Anlage 1 BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dabei in der Abwägung zu berücksichtigen.

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie weitere vorhabenbezogene Angaben

Die Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden verfolgt im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Aktivierung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale im bebauten Innenbereich. Dies trifft auch auf den avisierten Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans; im Folgenden auch Plangebiet genannt) „Südlich des Dankwardwegs“ im Ortsbezirk-Südost zu. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit bis zu 750 Wohneinheiten. Zwei Kindertagesstätten mit 140 Betreuungsplätzen und ein hoher Durchgrünungsgrad des neuen Quartiers sind ebenfalls vorgesehen. Teile des Plangebiets sind von folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überlagert:

- 1971 / 05 Theodor-Heuss-Ring
- 1992 / 01 Im Gerstengewann
- 2001 / 03 Gerstengewann - 1. Änderung

Am 16.12.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der LH Wiesbaden die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Dankwardwegs“ beschlossen.

Der Planungsraum diente vormals dem Erwerbsgartenbau. Dies spiegelt sich auch im aktuellen Flächennutzungsplan und den Aussagen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans „1971/05 Theodor-Heuss-Ring im Ortsbezirk Südost“ wider.

Durch die allmähliche Aufgabe der erwerbsgartenbaulichen Nutzungen sind große Teile der Flächen brachgefallen. Seitdem unterliegen die Flächen der natürlichen Sukzession.

Östlich angrenzend an den Planungsraum entstanden in jüngster Zeit großformatige Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese sind durch die rechtskräftigen Bauleitpläne 1992/01 Im Gerstengewann sowie 2001/03 Gerstengewann - 1. Änderung baurechtlich gesichert.

Aufbauend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs „Siegfriedring Zweibörn Wiesbaden“ (VOF-Verfahren) und unter Beteiligung der zuständigen Ämter wurde der städtebauliche Rahmenplan erarbeitet.

Die zügige Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) baut auf dem Rahmenplan, den bereits zur 1. Fassung der Rahmenplanung eingegangenen Stellungnahmen und den erarbeiteten Fachgutachten auf.

Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans mit den Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich (GB; im Folgenden auch Plangebiet genannt) weist eine Gesamtgröße von ca. 9,94 ha auf. Der Bebauungsplan sieht folgende Flächennutzungen vor:

Tab.1. städtebauliche Kennwerte und Versiegelung (Circa-Werte, gerundet)
© LHW - Stadtplanungsamt, April 2021 - ergänzt

Tabelle gemäß BPlan-Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt:

Art	Fläche		GRZ			Versiegelung in m ²			
	m ²	% / GB	GRZ ₁	GRZ ₂	Gesamt	GRZ ₁	GRZ ₂	Gesamt	% / GB
Allgemeines Wohngebiet (WA)									
Flächen für den Gemeinbedarf (Kita)									
Grünflächen									
Verkehrsflächen									
Summe									
Erhalt- und Anpflanzflächen ³									

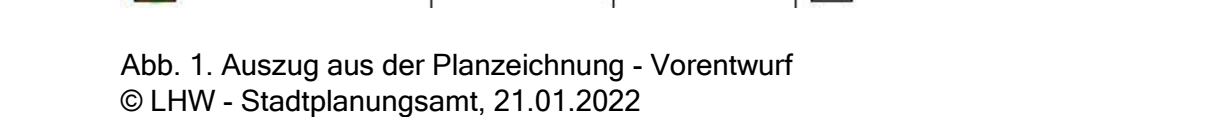
1 gemäß § 17 BauNVO

2 Überschreitung gemäß § 19 BauNVO

3 wg. Überlagerung mit anderen Flächenkategorien nicht in die Bilanz eingeflossen

Die Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Planzeichnung wird ergänzt.



Weitere für den Umweltbericht relevante Festsetzungen sind

- Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen

- Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen

-
- Stand: 27.01.2022
Stadtplanungsamt Wiesbaden
Seite 47 von 94

- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) unter der jeweils gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Verringerung der möglichen Versiegelung und zur Entwicklung großflächiger Grünflächen
- Festsetzung zur Niederschlagswasserrückhaltung (Errichten von Zisternen, Rückhaltegräben und -Mulden) zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs sowie zur Vermeidung übermäßiger Einträge in das Kanalnetz
- Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung einer Baulinie
- Maßnahmen für den Artenschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel sowie E-Mobilität

Eine detaillierte Darstellung sowie weitere Maßnahmen sind Gegenstand von Kapitel B 5.

2. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze und Pläne

Folgende umweltrelevante Paragraphen und Inhalte aus Fachgesetzen und -plänen sind für die vorliegende Planung von Bedeutung (Tab. 2):

Tab. 2. Übersicht über die einschlägigen Fachgesetze und -Pläne
© LHW - Umweltamt, Januar 2022 - eigene Darstellung

Fachgesetz / Plan	
Paragraph	Aussage
Baugesetzbuch (BauGB)	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
§ 1a Abs. 2	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
§ 1a Abs. 5	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
§ 9 Abs. 5 Satz 3	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gekennzeichnet werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) inkl. Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)	
§ 1 Abs. 1, 2.	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.
§ 1 Abs. 3, 2.	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)	
§ 5	Die BBodSchV regelt u. a. in § 5 die Anforderungen an eine Gefahrenabwehr durch Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen und beschreibt in den §§ 9 - 12 Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)	
§ 1	Die Funktionen des Bodens ... nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere 1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, 2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, 3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, 4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
§ 55 Abs. 2	Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Hessisches Wassergesetz (HWG)	
§ 37 Abs. 4	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Heilquellenschutzgebiet, WSG-ID 414-005; Quantitative Schutzzone B4-neu	
	Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets [HQS] für die Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

	Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten. In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung ist nicht erforderlich, da die Ausweisung der quantitativen Schutzzone B4 keine Auswirkungen auf oberflächennahe Baumaßnahmen hat.
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) inkl. Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG)	
§ 1	Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
§ 50	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ... in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	
§ 1	Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung ... zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	
§ 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)	
§ 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.
§ 1 Abs. 2	Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	
§ 1	Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und andererseits die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens zu wahren.
§ 7	Bei Errichtung eines Nichtwohngebäudes, das über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, ist dafür Sorge zu tragen, dass 1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird und 2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.
Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung, 2007)	
§§ 3 und 4	Schutz von Laubbäumen mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Folgende Satzungen der LH Wiesbaden, die für den Geltungsbereich des Plangebiets gelten sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:	
	Fernwärmesatzung Stellplatzsatzung Gestaltungssatzung Ortssatzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung)
Schutzgebiete	
---	Siehe Ausführungen in Kapitel B 1.1 und B 4.1

Darüber hinaus wird zusätzlich zu den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 der Magistrat der LH Wiesbaden aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

Fachgesetz / Plan	
Paragraph	Aussage
Landschaftsplan 2002	
---	Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Fläche für Gartenbau / Baumschulen mit baulichen Anlagen dargestellt. Die nordwestliche Ecke zeigt einen Gehölzstreifen (Planung). Als Leitbild formuliert der Landschaftsplan 2002 für den Planungsraum den Erhalt und die Entwicklung gut durchgrünter Siedlungsbereiche.
Fortschreibung Landschaftsplan Planungskarte 2018	
---	 Entwicklung neuer Baugebiete, die aus landschaftsplanerischer Sicht verträglich sind Entwicklung von Flächen für Freizeit und Erholung Aufwertung und lebensraumtypische Entwicklung von Flächen mit hohem Lebensraumpotential zur Verbesserung der Bio-topverbundsituation in der freien Landschaft Entwicklung von linearen, z.T. variablen Habitatstrukturen und Vernetzungsachsen für den Grünverbund und zur Aufwertung von Defizitbereichen im Innen- und Außenbereich.

Flächennutzungsplan 2010 und erforderlich Fortschreibung	
---	Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet die bisherige Nutzung „Erwerbsgartenbau / Bestand“ sowie für den Teilbereich nördlich des Dankwardwegs „Grünfläche / Bestand (Dauerkleingarten)“ aus. Da dies nicht der beabsichtigten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.
Umweltbericht Nr. 22 Stadtklima Wiesbaden (Klimabewertungskarte 2009 / Vorrangflächenkarte 2010)	
---	Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen - gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) - keine weiteren Versiegelungen

Innerhalb des Plangebiets gelten unterschiedliche rechtsverbindliche Bebauungspläne, die sich bereichsweise überlagern:

1971/05 Theodor-Heuss Ring im Ortsbezirk Südost

Flächen für die Landwirtschaft; Erwerbsgartenbau

Für die südliche Hälfte des Plangebiets setzt der Bebauungsplan 1971/05 „Theodor-Heuss-Ring“ Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau fest. Die bestehenden Straßen der äußeren Erschließung werden als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Bebauung am südöstlichen Ende der Friedenstraße liegt innerhalb eines WA - Allgemeines Wohngebiet - mit einer GRZ (Grundflächenzahl) 0,25, einer GFZ (Geschossflächenzahl) 0,75, drei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise sowie einer Baugrenze mit 6,0 m bzw. 5,7 m Abstand zur Friedenstraße. Das Plangebiet des neuen Bebauungsplans überlagert mit den Flurstücken 103/4 und 103/5 zum Teil diese Festsetzung.



1992/01 Im Gerstengewann im Ortsbezirk Südost

Flächen für die Landwirtschaft; Erwerbsgartenbau;

(Private) Verkehrsflächen,

Pflanzgebot; Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Stadtwerke WI sowie Anlieger aus der Kleingartenanlage

Für Teilflächen am östlichen Plangebietsrand setzt der Bebauungsplan 1992/01 „Im Gerstengewann“ Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau fest. Die Straßenverkehrsfläche der inneren Erschließung wird als Straßenverkehrsfläche mit Parkständen und Begleitgrün sowie einem geplanten Kanal planungsrechtlich gesichert.

Östlich angrenzend an das Plangebiet wurde mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für den tertiären Sektor zur Unterbringung von Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage ein SO - Sondergebiet Verwaltung festgesetzt.



2001/03 Gerstengewann 1. Änderung im Ortsbezirk Südost

Überlagert den B-Plan 1971/05 sowie 1992/01 zwischen Abraham-Lincoln Park und Berliner Straße [B 54]

Mit dem Bebauungsplan 2001/03 „Gerstengewann - 1. Änderung“ wurden eine geänderte Zielsetzung für die Entwicklung des Sondergebiets planungsrechtlich gesichert. Zur Gebieterschließung wurde das private Straßennetz (Abraham-Lincoln-Park) an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz (Siegfriedring) angebunden. Um den Verkehr effizient abwickeln zu können, wurde der Siegfriedring aufgeweitet und die Anschlussstelle zu einem Kreisverkehr ausgebaut. Die Erschließung wird als private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.



§ 35 BauGB

Der nördliche Teil des Plangebiets sowie die Teilfläche nördlich des Dankwardwegs liegen im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Gemäß § 35 BauGB sind bauliche Vorhaben nur zulässig, wenn diese hinreichend privilegiert sind. Auf jener Grundlage wurde die Bestandsbebauung am Dankwardweg im funktionalen Zusammenhang mit den gartenbaulich genutzten Flächen genehmigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie enthält eine Verringerung des Flächenverbrauchs auf unter 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Bis 2050 strebt die Bundesregierung das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an (vgl. <https://www.bmu.de/themen/europa-internationales-nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>).

In der Metropolregion Rhein Main, zu welcher die Stadt Wiesbaden zählt, wurde in den vergangenen Jahren ein wesentliches Bevölkerungswachstum verzeichnet. In den letzten Jahren hat sich der Bedarf an Wohnraum weiter verschärft.

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb „Siegfriedring - Zweibörn“ in Wiesbaden wurden 2016 die städtebaulichen Grundlagen für die folgenden Verfahrensschritte ermittelt. Hieraus wurde bis August 2020 ein erster Rahmenplan entwickelt. Dieser wurde infolge zusätzlicher Anforderungen an das Mobilitätskonzept bis Dezember 2021 noch einmal in wesentlichen Teilen überarbeitet. Eine zügige Entwicklung zum Wohngebiet (WA) soll aufbauen auf dem Rahmenplan, den bereits zur Rahmenplanung eingegangenen grundlegenden Stellungnahmen und den Fachgutachten.

Als Ziel der Raumordnung bestimmt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind (Z3.4.1-9). Als Grundsatz der Raumordnung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte anzustreben (G3.4-6).

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und wesentliche Auswahlgründe

Die vorgelegte Planung entspricht der Zielsetzung einer Innenentwicklung den Vorrang zu geben. Der Vorentwurf des Bauleitplans ist in enger Abstimmung mit dem Grünordnungsplan (GOP) entwickelt worden, so dass zentrale Ziele der Grünordnung Eingang in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets integriert sind.

B Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Weite Teile des Geltungsbereiches sind geprägt von der aufgegebenen Nutzung als Flächen für den Erwerbsgartenbau. Die brachgefallenen Flächen unterliegen verschiedenen Stadien der natürlichen Sukzession. Auf vereinzelt Grundstücken befinden sich noch Gewächshäuser und die Reste ehemals von den Gärtnereien genutzten Wirtschaftsgebäude.

Teilflächen des Plangebiets werden für Baustelleneinrichtungen benachbarter Vorhaben des Bürostandorts am Abraham-Lincoln-Park genutzt.

- 1.1.1 Tiere
2016 erfolgte im Zuge der Vorbereitungen des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs die 1. Stufe der Bearbeitung des Fachbeitrags Artenschutz durch M. Fuhrmann, BG Natur. Die Ergebnisse der 1. Stufe werden in Rahmen einer Synopse mit den Ergebnissen der, 2020 durch das Büro PGNU mbH; Frankfurt, durchgeführten 2. Stufe im Folgenden dargestellt.

Avifauna

„Im Untersuchungsgebiet wurden im Jahr 2020 insgesamt 32 Vogelarten nachgewiesen, von denen 22 Arten als Brut- bzw. Reviervögel innerhalb des UGs einzustufen sind (Kategorie BN, BV & BZ nach SÜDBECK et al. 2005). Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete, allgemein häufige Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden (Ampelbewertung „grün“).

Vogelarten, die innerhalb des Untersuchungsgebietes ein Revier besetzen und einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand (Ampelbewertung „gelb“) aufweisen, sind Girlitz (1 Revier) und Klappergrasmücke (1 Revier). Die Klappergrasmücke wird zusätzlich auf der Vorwarnliste Hessens (RL-HE V) geführt.

Als regelmäßige Nahrungsgäste traten die Arten Turmfalke, Star, Mäusebussard, Stieglitz und Grünspecht innerhalb des UG auf. Mäusebussard und Grünspecht besetzen vermutlich ein Revier innerhalb des Südfriedhofs südlich des UGs. Es wurde wiederholt beobachtet wie die beiden Arten von dort zur Nahrungssuche in das UG flogen. Die nächtlichen Erfassungen ergaben ein Revier der Waldohreule im Bereich des Südfriedhofes. Die Art konnte wiederholt während der Herbstbalz verheard werden. Innerhalb des UGs wurde sie jedoch nicht nachgewiesen. Anwohner berichteten zudem von einem Vorkommen des Waldkauzes vor einigen Jahren. Die Art konnte bei den aktuellen Erfassungen jedoch nicht bestätigt werden.

Mauersegler, Graureiher, Schwarzmilan, Rotmilan und Halsbandsittich (alle bis auf Halsbandsittich EHZ ungünstig-unzureichend „gelb“) wurden lediglich im Überflug beobachtet.

Vergleich mit 2015

Die Anzahl an Brutvogelarten in den Erfassungsjahren ist mit 20 bzw. 22 Arten relativ konstant. Die Zusammensetzung der Brutvogelarten hat sich jedoch etwas verändert. So kamen mit Dorngrasmücke, Gartenbaumläufer, Grünfink, Klappergrasmücke und Sommergoldhähnchen neue Arten hinzu. Kernbeißer, Kleiber und Wintergoldhähnchen wurden bei den aktuellen Erfassungen nicht mehr nachgewiesen.

Ein Vorkommen des Wiesenpiepers, welcher 2015 noch mit zwei Individuen rastend im Gebiet festgestellt wurde, bestätigte sich in diesem Jahr nicht.

Mäusebussard und Grünspecht nutzen das UG weiterhin regelmäßig zur Nahrungssuche. Mit Star, Stieglitz und Turmfalke kamen 2020 weitere Nahrungsgäste hinzu.“

Fledermäuse

„Innerhalb des UGs wurden nur fünf Bäume mit artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie Höhlen oder Spalten nachgewiesen. Damit weist das UG nur ein geringes Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten und in Baumhöhlen Quartier beziehenden Fledermausarten auf. [...] Ein Besatz dieser Höhlenbäume wurde bei den Kontrollen (soweit möglich) nicht festgestellt. Ein weitaus höheres Quartierpotenzial besteht an und teilweise in den Bestandsgebäuden des UG. Im Zuge der Kontrollbegehungen (soweit zugänglich) wurden an den Gebäuden keine Hinweise auf einen aktuellen oder zurückliegenden Besatz von Fledermäusen festgestellt. Artenschutzrechtliche relevante Spuren, wie Kotanhäufungen und Fettablagerungen, welche auf eine Nutzung während der Wochenstubenzeit hindeuten können, waren nicht zu beobachten. Eine potenzielle Nutzung als kurzzeitiges Sommer- bzw. Tagesquartier ist jedoch möglich.

Vergleich mit 2015

Bei den Erfassungen 2015 wurde die Zwergfledermaus als einzige Art innerhalb des UG nachgewiesen. Sie wurde, wie bei den aktuellen Erfassungen, allen Standorten nachgewiesen und nutzte das gesamte UG als Jagdgebiet und für Transferflüge. Ein Quartier dieser Art wurde in beiden Erfassungsjahren nicht erfasst.

Mit Mückenfledermaus, Abendsegler, Rauhaufledermaus und Mausohr kommen vier Arten neu hinzu.“

Haselmaus

„Es wurde kein Nachweis der Haselmaus im Untersuchungsgebiet erbracht. Weder für Haselmäuse charakteristische Nester wurden in den ausgebrachten Tubes festgestellt, noch wurden indirekte Hinweise anhand von an-genagten Nüssen oder Freinestern vorgefunden.

Anwohner berichteten von Sichtungen des Gartenschläfers innerhalb des UG. Die aktuellen Erfassungen lieferten jedoch keinen Hinweis auf die Art.

Vergleich mit 2015

In beiden Erfassungsjahren wurden keine Haselmäuse innerhalb des UG nachgewiesen.“

Reptilien

„Obwohl das UG in Teilbereichen aufgrund besonnener Böschungen und Versteckmöglichkeiten in Form von Totholz usw. für Reptilien sehr geeignet erscheint, wurden keine Reptilien im UG nachgewiesen.“

Vergleich mit 2015

Die aktuellen Erfassungen decken sich mit den Untersuchungen aus 2015 (BG NATUR, 2015). Hier wurden ebenfalls keine Reptilien innerhalb des UG festgestellt.“

Insekten: Tagfalter

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Arten nachgewiesen, die überwiegend zu den Ubiquisten bzw. anspruchslosen Arten des Grünlands zu zählen sind. Gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Mit dem Kurzschwänzigen Bläuling tritt lediglich eine Art der bundesweiten Vorwarnliste im UG auf. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.“

Tagfalter			Rote Liste-Status		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel	BRD	HE	EU (27)
Dickkopffalter	<i>Hesperiidae</i>				
Schwarzkolbiger Braun-Dickkopffalter	<i>Thymelicus lineola</i> (OCHSENHEIMER, 1808)	TLIN			
Weißlinge	<i>Pieridae</i>				
Großer Kohl-Weißling	<i>Pieris brassicae</i> (LINNÉ, 1758)	PBRA			
Kleiner Kohl-Weißling	<i>Pieris rapae</i> (LINNÉ, 1758)	PRAP			
Grünader-Weißling	<i>Pieris napi</i> (LINNÉ, 1758)	PNAP			
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamni</i> (LINNÉ, 1758)	GRHA			
Bläulinge	<i>Lycaenidae</i>				
Kleiner Feuerfalter	<i>Lycaena phlaeas</i> (LINNÉ, 1761)	LPHL			
Kurzschwänziger Bläuling	<i>Cupido argiades</i> (PALLAS, 1771)	CARG	V	D	
Hauhechel-Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i> (ROTTEMBURG, 1775)	PICA			
Edelfalter	<i>Nymphalidae</i>				
C-Falter	<i>Nymphalis c-album</i> (LINNÉ, 1758)	NCAL			
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i> (LINNÉ, 1758)	VATA			
Distelfalter	<i>Vanessa cardui</i> (LINNÉ, 1758)	VCAR			
Tagpfauenauge	<i>Aglais io</i> (LINNÉ, 1758)	AIO			
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i> (LINNÉ, 1758)	AURT			

Augenfalter	<i>Satyridae</i>				
Schachbrettfalter	<i>Melanargia galathea</i> (LINNÉ, 1758)	MGAL			
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i> (LINNÉ, 1758)	MJUR			
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i> (LINNÉ, 1758)	CPAM			
Waldbrettspiel	<i>Pararge aegeria</i> (LINNÉ, 1758)	PAEG			

Vergleich mit 2015

Im Vergleich zu 2015 wurden bei den aktuellen Erfassungen mit 17 Arten deutlich weniger Tagfalter innerhalb des UG erfasst. Schwalbenschwanz, Leguminosen-Weißling, Wander-Gelbling, Weißklee-Gelbling, Pflaumen-Zipfelfalter, Faulbaum-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling und Rotklee-Bläuling wurden aktuell nicht mehr im UG nachgewiesen.“

Insekten: Heuschrecken

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 14 Heuschreckenarten nachgewiesen. Darunter auch mehrere bestandsgefährdete Arten wie Westliche Beißschrecke, Zweifarbige Beißschrecke, Weinhähnchen und Blauflügelige Ödlandschrecke. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Als bedeutendster Lebensraum für die Heuschrecken haben sich die Wiese im Südwesten des UG und die Anbaufläche südlich der Gewächshäuser der Wiesbadener Jugendwerkstatt erwiesen. Hier gelang die Mehrzahl der Funde und insbesondere der bestandsgefährdeten Arten.

Heuschrecken			Rote Liste-Status		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel	BRD	HE	EU (27)
Sichelschrecken	<i>Phaneropteridae</i>				
Gemeine Sichel-schrecke	<i>Phaneroptera falcata</i> (PODA, 1761)	PFAL			
Heupferde	<i>Tettigoniidae</i>				
Grünes Heupferd	<i>Tettigonia viridissima</i> (LINNÉ, 1758)	TVIR			
Gewöhnliche Strauschschrecke	<i>Pholidoptera griseoptera</i> (DE GEER, 1773)	PGRI			
Westliche Beiß-schrecke	<i>Platycleis albopunctata</i> (GOEZE, 1778)	PALB		2	
Zweifarbige Beiß-schrecke	<i>Metrioptera bicolor</i> (PHILIPPI, 1830)	MBIC		3	
Roesels Beißschre-cke	<i>Metrioptera roeselii</i> (HAGEN-BACH, 1822)	MROE			
Blütengrillen	<i>Oecanthidae</i>				
Weinhähnchen	<i>Oecanthus pellucens</i> (SCOPOLI, 1763)	OPEL		3	
Dornschröcken	<i>Tetrigidae</i>				

Gemeine Dornschr- cke	<i>Tetrix undulata</i> (SOWERBY, 1806)	TUND			
Feldheuschrecken	<i>Acrididae</i>				
Blaüflügelige Öd- landschrecke	<i>Oedipoda caerulescens</i> (LINNÉ, 1758)	OCAE	V (!)	3	
Brauner Grashüpfer	<i>Chorthippus brunneus</i> (THUNBERG, 1815)	CBRU			
Nachtigall-Grashüp- fer	<i>Chorthippus biguttulus</i> (LINNÉ, 1758)	CBIG			
Weißrandiger Gras- hüpfer	<i>Chorthippus albomarginatus</i> (DE GEER, 1773)	CALB			
Wiesen-Grashüpfer	<i>Chorthippus dorsatus</i> (ZET- TERSTEDT, 1821)	CDOR		3	
Gemeiner Grashüp- fer	<i>Chorthippus parallelus</i> ZET- TERSTEDT, 1821	CPAR			

Im Vergleich zu 2015 hat sich mit 14 nachgewiesenen Heuschreckenarten die Zahl der Arten um drei reduziert. Die Zusammensetzung der Arten hat sich in den beiden Erfassungsjahren ebenfalls etwas verändert. So kamen mit Zweifarbigiger Beißschrecke, Gemeiner Dornschr-cke und Weißrandigem Grashüpfer neue Arten hinzu. Punktierte Zartschr-cke, Südliche Eichenschr-cke, Langflügelige Schwertschr-cke, Langfühler-Dornschr-cke, Große Goldschr-cke und Heidegrashüpfer wurden 2020 nicht mehr bestätigt. Zumindest bei den beiden letztgenannten ist ein bodenständiges Vorkommen aufgrund der Standortverhältnisse mit großer Sicherheit auszuschließen.“

Quellen:

PGNU mbH, Malinger, A., M. Fechner, Frankfurt am Main: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Südlich des Dankwardwegs - Südost“ in Wiesbaden, 30. Oktober 2020

Fuhrmann, Malte (BG Natur) Bebauungsplan „Zweibörn“ - Landeshauptstadt Wiesbaden Fachbeitrag Artenschutz: Habitatstruktur, Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter; BERICHT - STUFE 1 - (GRUNDLAGEN U. VORGABEN ZUR VORBEREITUNG STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB), Juni 2016

1.1.2 Pflanzen

Im Geltungsbereich wurden keine geschützten Pflanzen gefunden.

Nach § 30 BNatSchG sowie § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope wurden im Zuge der Begehungen des Geländes nicht identifiziert.

Im Rahmen der 1. Stufe der Erarbeitung des Fachbeitrags Artenschutz 2016 erfolgte durch M. Fuhrmann, BG Natur eine Kartierung der Biotoptypen und Nutzungen. Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts erfolgte im Frühjahr 2020 eine erneute Aufnahme im Gelände. Diese bestätigten in weiten Teilen die Ergebnisse der

Erfassungen aus dem Jahr 2016; zeigten jedoch auch deutlich die Auswirkungen der fortschreitenden natürlichen Sukzession im Planungsraum.

Der Bestand des Geltungsbereichs wurde flächendeckend als Standard-Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zur Kompensationsverordnung (KV) (Wertliste der Nutzungstypen) im Herbst 2019/ Frühjahr 2020 erfasst und ist in Karte x sowie in Tab. x dokumentiert (Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (HMULV), 2018). Sie sind Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in Kapitel B 5.4 Nachfolgend werden die erfassten Standard-Nutzungstypen beschrieben.

02.000 Gebüsche, Hecken Gehölzsäume

02.220 Bz Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten

Im Zuge der Gehölzsukzession entwickelten sich an einigen Standorten im Gelände entsprechende Heckenstrukturen.

2.500 standortfremde Hecken

Einige der Grundstücke wurden mit standortfremden, geschnittenen Hecken eingefasst und vor neugierigen Blicken geschützt.

2.700 durch Verbuschung degenerierte Sonderstandorte¹

Auf den bereits seit längerem brach gefallenen Flächen des Erwerbsgartenbaus (insbesondere im Nordosten des UG) hat sich durch die Gehölzsukzession ein dichter, extrem engständiger Gehölzbestand entwickelt.

03.000 Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Streuobst

03.211 Erwerbsgartenbau / Sonderkulturen (Unterglasanbau = versiegelte Fläche)

Der überwiegende Anteil der ehemals für den Erwerbsgartenbau genutzten Flächen ist mittlerweile brach gefallen. Nur noch kleine Flächen bei zwei Gartenbaubetrieben werden genutzt.

03.241 Nadelbaumschonungen

Die ursprünglich angelegten Nadelbaumschonungen sind ebenfalls überwiegend abgängig. Der Großteil der Bäume ist abgängig. Einzig auf einem Grundstück am Siegfriedring befinden sich noch mehrere vitale Tannen und Fichten, deren Anordnung auf eine Christbaumschonung schließen lässt.

04.000 Einzelbäume und Baumgruppen, Feldgehölze

04.110 / 04.120 Laubbaum / 04.210 / 04.220 Nadelbaum

Infolge der Gehölzsukzession sind die Baumstandorte im Gelände schwierig zu verorten. Das Vermessungsbüro Frommelt und Hartung, Wiesbaden, erfasste den

Baumbestand im Untersuchungsraum im Jahr 2015. Dabei wurden 129 Laubbäume und 89 Nadelbäume erfasst, die aufgrund ihres Stammumfangs in 1m Höhe unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden fallen.

In einer Begehung Ende Januar sollen die derzeit noch vorhandenen Baumstandorte erneut begutachtet werden.

09.000 Ruderalfluren und krautige Säume

09.123 Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation

Im Südwesten des UG befindet sich auf brachgefallenen Anbauflächen des Erwerbsgartenbaus eine nitrophytische Ruderalvegetation. Die derzeit noch überwiegenden Offenlandstandorte verbuschen zusehends. Zahlreiche Brombeerhecken und Laubbaumsämlinge sind bereits vorhanden.

10.000 Vegetationsarme und kahle Flächen

10.230 Rohböden nach Rodung bzw. Abbrucharbeiten

Entlang des Dankwardweges wurde ein Anwesen abgebrochen und die dazuhörige Gartenanlage beseitigt. Seitdem liegt das Gelände ohne Vegetation brach.

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

Ein Großteil der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen in Form von Straßen (Siegfriedring, Abraham-Lincoln Park, Friedenstraße) und Wegen (Dankwardweg) sind asphaltiert oder eng gepflastert und daher diesem Standard-Nutzungstyp zugeordnet.

10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird

Baustelleneinrichtungsflächen: Entlang des Abraham-Lincoln Parks und des Siegfriedrings werden Teile des UG als Baustelleneinrichtungsflächen / Lagerplatz genutzt. Die Flächen sind in der Regel geschottert.

Unbefestigte Stellplätze: Darüber hinaus gibt es einzelne kleinere Flächen entlang des Dankwardweges, die z.T. als Stellplätze für die nahegelegene Kleingartenanlage dienen.

Hoffflächen und Zufahrten: Gepflasterte Zufahrten zu noch vorhandenen Gebäuden, deren Wasserabfluss in den seitlich angrenzenden Pflanzbeeten versickern kann.

10.710 Dachflächen nicht begrünt (Wohngebäude / Wirtschaftsgebäude / Treibhäuser)

Die Dachflächen der im UG vorhandenen Gebäude sind nicht begrünt. Ob Zisternen vorhanden sind ist nicht bekannt.

11.200 Gärtnerisch gepflegte Anlagen und Hausgärten, Kleingärten, Grabeland**11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten**

Im Nordosten befand sich ein strukturarmer Hausgarten. Das Gebäude und die Gartenanlage wurde im Frühjahr 2021 bereits abgerissen / beseitigt.

11.222 Gärten / brachgefallen / erhebliche Sukzession / Gärten mit altem Baumbestand / Gartenflächen

Zu den Grundstücken entlang des Dankwardweges gehören große Gärten. Im Zuge der Begehungen zeigte sich, dass die hausnahen Gartenflächen in einem guten Erhaltungszustand sind. Die weiter vom Haus entfernten Teile werden allenfalls sporadisch bis gar nicht mehr gepflegt.

Standard Nutzungstypen auf Flächen die bereits von rechtskräftigen Bauleitplänen überlagert sind:

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP / m ²	Fläche [m ²]	Biotopwert [WP]	% Anteil Gesamtfläche
2.200	Gebüsche Hecken auf Flächen zum Ausgleich/ Pflanzgebot	39	2.448		2,46
3.211	Erwerbsgartenbau / Sonderkulturen	16	38.007		38,24
10.510	Straßen :Abraham Lincoln Park (ALP)	3	4.136		4,16
	Straßen: Siegfriedring	3	6.397		6,44
9.160	Verkehrsbegleitgrün ALP	13	620		0,62
11.222	Gärtnerisch zu pflegende Grundstücksfläche; (WA an der Friedenstraße)	23	66		0,07
Zwischensumme südl. Teil			51.674		

Standard Nutzungstypen auf Flächen (bisherige Beurteilung nach §34/ 35 BauGB)

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP / m ²	Fläche [m ²]	Biotopwert [WP]	% Anteil Gesamtfläche
2.500	Gehölze (standortfremd)	20	105		0,11
2.700	durch Gehölzsukzession degenerierte Sonderstandorte ¹	33	15.067		15,16
3.211	Erwerbsgartenbau / Sonderkulturen	16	2.572		2,59
3.241	Nadelbaumschonung / Gärtnerei Sonderkultur	16	1.153		1,16

10.230	Rohböden nach Rodung bzw. Abbrucharbeiten	23	1.312		1,32
10.510	Straßen: Dankwardweg	3	1.148		1,15
	Straßen: Einmündung Friedenstraße	3	269		0,27
10.530	Baustelleneinrichtungsflächen / Lagerplatz	6	2.780		2,8
	Hofflächen und Zufahrten	6	1.760		1,77
	unbefestigte Stellplätze am Dankwardweg	6	101		0,1
10.710	Wirtschaftsgebäude / Treibhäuser	3	1.753		1,76
	Wohngebäude	3	664		0,67
11.222	Gärten / Baumbestand	25	5.535		5,57
	Gartenbrache / erhebliche Sukzession	23	13.497		13,58
Zwischensumme nördlicher. Teil			47.716		
Geltungsbereich gesamt			99.390		100

Baumstandorte im Planungsraum:

Im Zuge der Vorbereitungen des städtebaulichen Wettbewerbs 2016 / 17 erfolgte 2015 eine Aufnahme der im Gelände vorhandenen Baumstandorte durch das Vermessungsbüro Frommelt und Hartung, Wiesbaden:

Anzahl Bäume laut Vermesser		WP/m ²	Anzahl
04.110 u.210	Laubbäume StU >80 cm	34	129
04.120 u.220	Nadelbäume StU >100 cm	23	89

In der Aufnahme wurden die unzähligen Sämlinge, die insbesondere im Nordwesten des Geländes dichte Gehölzbestände bilden nicht berücksichtigt.

In der Zwischenzeit ist die Gehölzsukzession weiter vorangeschritten. Im Gegenzug dazu fielen etliche, insbesondere Nadelbäume im Bereich der ehemaligen Christbaumschonungen den trockenen, heißen Sommermonaten der letzten Jahre zu Opfer.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

„In Hessen gibt es drei Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind. Es handelt sich um den Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), die Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*) und den Prächtigen Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*). Ein Vorkommen aller drei Arten ist aufgrund der Standortbedingungen im Untersuchungsgebiet und der durchgeführten Erhebungen auszuschließen.“

PGNU mbH, Bearbeitet von A. Malinger, M. Fercher: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Südlich des Dankwardwegs - Südost“ in Wiesbaden; Frankfurt am Main, 14. Oktober 2020

Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Im Untersuchungsraum sind keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt worden.

Infolge der Nutzungsaufgabe und der entfallenen Pflege der Flächen sind unterschiedliche Sukzessionsstadien im Gelände zu beobachten. Aufgrund des aufkommenden, teils sehr dichten Gehölzaufwuchses verlieren die vorhandenen Habitate zunehmend an Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Untersuchungsgebiet vorhandene Nadelbaumanpflanzungen / Nadelbaumschönungen sind weitgehend abgängig und umbruchgefährdet. Gemäß der Erfassungen durch das Vermessungsbüro Frommelt und Hartung vom 10.06.2015 fallen 129 Laubbäume (StU. >80 cm / 1m Höhe) und 89 Nadelbäume (StU. >100 cm / 1m Höhe) unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden.

Seit der Aufnahme der Baumstandorte 2015 ist insbesondere bei den Nadelbäumen eine größere Anzahl abgängig. Insbesondere die trockenen, heißen Sommer der letzten Jahre haben den Bäumen sichtlich zugesetzt.

Im UG sind rund 20,7 % der Flächen bereits überbaut oder befestigt (inkl. der umgebenden Straßenzüge). Diese Flächen weisen keine oder nur sehr eingeschränkte Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf.

1.1.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Die Planung berührt keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht. Das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ Zone II grenzt von Süd-Südost an den Siegfriedring und den Südfriedhof an. Infolge der Entfernung von >125 m und der Barrierewirkung des Siegfriedrings sind durch das Planungsvorhaben keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

1.2 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist nach Battis et al., 2015 (Rechtsgutachten) UVP-Gesellschaft vom Schutzgut ‚Boden abzugrenzen‘.

Ziele sind die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und Erhöhung der Flächennutzungseffizienz (EU Roadmap to a Resource Efficient Europe: ‚no net land take by 2050‘; DE: Nat. Nachhaltigkeitsstrategie (2002), max. 30 ha/Tag bis 2020)

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Brach- bzw. ehemals für den Erwerbsgartenbau genutzte Flächen. Trotz der Gehölzsukzession ist die anthropogene Überprägung der Flächen infolge der langen, intensiven Nutzung vorhanden.

Insgesamt ist aufgrund der Nutzungshistorie und der räumlichen Lage (inmitten von Wohn- und Gewerbenutzung, Kleingartenareal und stark befahrenen Straßen) besitzt das Schutzgut Fläche hier eine mittlere Bedeutung.

1.3 Boden

Der Bestandsanalyse und -bewertung zum Schutzgut Boden liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- BAUGRUNDINSTITUT FRANKE-MEISSNER UND PARTNER GMBH: BAUGRUNDGUTACHTEN, MÄRZ 2014
- BGS Wasser: Entwässerungstechnische Studie für die Erweiterung „Zweibörn“ in Wiesbaden-Südost, November 2013
- Bodenviwer Hessen (<http://bodenviwer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviwer/index.html?lang=de>, Zugriff am 19.04.2021): BFD50- und BFD5L-Daten, Bodenfunktionsbewertung
- Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin - Ing.-Büro für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH: Entwässerungskonzept einschließlich Starkregenvorsorge, Oktober 2020
- Flächennutzungsplan (FNP) 2010 unter Berücksichtigung der Fortschreibung im Parallelverfahren
- GPM - BÜRO FÜR GEOINFORMATIK, UMWELTPLANUNG, NEUE MEDIEN: VORUNTERSUCHUNG GIS-GESTÜTZTE BEARBEITUNG DES THEMAS „KOMPENSATION DES SCHUTZGUTS BODEN IN DER BAULEITPLANUNG“, NOVEMBER 2018
- Grünordnungsplan, Stand 21.01.2022
- HLUG: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen, Februar 2007
- HLUG: Daten mit Stand vom 21.02.2006 zu durchschnittlichen Ertragsmesszahlen der Gemarkungen (https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/kompVO/table_kompvo.html)
- Landschaftsplan, April 2002

Erdbebenzone / Topographie / Bodennutzung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 (siehe HLUG: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen).

Im Plangebiet besteht ein relativ gleichmäßiges Geländegefälle von Nordosten (Kreuzung Dankwardweg / Abraham-Lincoln-Park: ca. 163 m ü NN) nach Südwesten (Kreuzung Siegfriedring / Friedenstraße: ca. 147 m ü NN) (vgl. BFM: Baugrundgutachten). Die maximale Höhendifferenz beträgt rd. 16 m auf einer Länge von rd. 400 m. Das entspricht einem Gefälle von ca. 4%.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Brach- bzw. ehemalige Erwerbsgartenbauflächen. Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und unbebaut. Infolge der ausgebliebenen Nutzung sind unterschiedliche Sukzessionsstadien von Ruderalvegetation über beginnende Gehölzsukzession bis dichte Gehölzbestände anzutreffen. Auf einzelnen Grundstücken sind noch Gebäude (Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude) und Hofflächen anzutreffen. Diese gehörten zu den Gartenbaubetrieben im Planungsraum.

Infolge der langjährigen Nutzung für den Erwerbsgartenbau werden die Bodensubstrate im Untersuchungsgebiet als Sondersubstrate (Heterogene Substrate natürlichen und technischen Ursprungs) angesprochen.

Bodenart/-aufbau

Insgesamt zählen die Böden im Untersuchungsraum zur Bodenartengruppe L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo (Klasse 6).

Gemäß Bodenviewer des Landes Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>) sind im Untersuchungsgebiet (UG) folgende Böden vorhanden:

	UG ohne NW-Teilfläche	Teilfläche im NW des UG
Hauptgruppe	5 Böden aus äolischen Sedimenten	6 Böden aus solifluidalen Sedimenten
Gruppe	5.3 Böden aus Löss	6.3 Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken
Untergruppe	5.3.1 Böden aus mächtigem Löss	6.3.1 Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen
Bodeneinheit	Pararendzinen mit Parabraunerden, erodiert	Pararendzinen mit Parabraunerden
Substrat	aus Löss (Pleistozän)	aus 2 bis 6 dm Fließerden (Hauptlage und / oder Mittellage) oder Löss (Pleistozän) über Tonmergel (Tertiär)
Morphologie	stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen	überwiegend südwestexponierte Hanglagen im Rheingau, Main-Taunusvorland und in der Wetterau sowie am Ostrand des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes

Die Bodensubstrate im Untersuchungsgebiet sind als Sondersubstrate (Heterogene Substrate natürlichen und technischen Ursprungs) anzusprechen.

Die Angaben des Bodenviewers Hessen werden durch die Ergebnisse der Geo- und Umwelttechnischen Untersuchungen durch das Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH (Gutachten vom 26.03.2014) bestätigt:

„Oberflächennah wurde mit den Sondierungen aufgefülltes Material bzw. Oberboden erbohrt. Bodenmechanisch ist die Auffüllung bzw. der Oberboden als Schluff, schwach sandig bis sandig, schwach tonig bis tonig, schwach kiesig bis zum Teil stark kiesig anzusprechen. In der Auffüllung sind örtlich anthropogene Beimengungen aus Ziegelbruch, Schlackeresten, Kohle oder Glas enthalten. Die Konsistenz der Auffüllung bzw. des Oberbodens ist weich bis hin zu steif bis halbfest. Die Schichtdicke variiert [...] zwischen 0,2 m (RKS 8 und RKS 9) und 0,7 m (RKS 3).

Unterhalb der Auffüllung bzw. des Oberbodens steht bis zur Endteufe der Sondierungen (7 m bzw. 8 m) quartärer Schluff mit sandigen, kiesigen und tonigen Nebenbestandteilen an. Geologisch handelt es sich überwiegend um kalkhaltigen Löss, bereichsweise auch um Auenablagerungen, die zum Teil mit dem Löss vermischt sind. Die Konsistenz schwankt zwischen weich und halbfest. Dabei ist zu beachten, dass sowohl der Löss als auch die Auenablagerung als leichtplastische Böden einzustufen sind, die bereits bei geringen Wassergehaltsschwankungen zu Konsistenzänderungen neigen. Dementsprechend kann sich bei Wasserzutritt oder bei einer mechanischen/dynamischen Beanspruchung die Bodenklasse von 4 auf 2 ändern.“ (Baugrundgutachten, S. 5) Der Grundwasserflurabstand beträgt i.d.R. ca. 6 bis 7 m. Das

Vorhandensein von örtlichen bzw. zeitlichem Schichtwasser ist möglich (vgl. Baugrundgutachten).

Bodenverunreinigungen/Altlasten

Die Geo- und Umwelttechnischen Untersuchungen durch das Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH (Gutachten vom 26.03.2014) ergaben keine Hinweise auf Altflächen. Alle untersuchten Bodenproben unterschritten die Z0-Zuordnungswerte, so dass das untersuchte Material durchgehend in die LAGA-Kategorie Z0 eingestuft werden kann. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass anthropogene Beimengungen und geogene Belastungen zu einer schlechteren Einstufung führen.

Bodenfunktionen

Grundsätzlich stellen alle Böden eine wesentliche Lebensgrundlage und Lebensraum für den Menschen, Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen dar. Als Bestandteil des Naturhaushalts erfüllen die Böden Funktionen im Wasser-, Nährstoff- und sonstigen Stoffhaushalt. Sie dienen als Filter und Puffer für Schadstoffe. Böden dokumentieren als Archiv- der Natur- und Kulturgeschichte natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsame Entwicklungsprozesse. Zudem haben Böden vielfältige Nutzungsfunktionen, wie bspw. als Rohstofflagerstätte oder als Fläche für Siedlung und Erholung.

Die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen (Daten mit Stand 21.02.2006) in der Gemarkung Wiesbaden liegen bei 45 (vgl. https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/kompVO/table_kompvo.html, Zugriff am 17.02.21). Entsprechend des Bodenviewers des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) reichen die Acker-/Grünlandzahlen im Plangebiet von 65 bis 80, wobei der überwiegende Teil der Flächen südlich des Dankwardwegs Acker-/Grünlandzahlen von über 75 aufweist.

Die Böden im Plangebiet zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Feldkapazität (>260 bis ≤ 520 mm) und ein mittleres bis hohes Nitratrückhaltevermögen aus (vgl. folgende Abbildung, Quelle: BodenViewer Hessen). Damit besteht auch ein mittleres bis hohes Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge. Die anstehenden Untergrundverhältnisse weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf (vgl. Entwässerungskonzept).

Die im Plangebiet vorhandenen Bodennutzungen als Gehölz- und Grünflächen gewährleisten eine ganzjährige intensive Durchwurzelung dieser Bereiche und tragen zu höheren Humusgehalten von Böden bei, als dies bspw. bei einer ackerbaulichen Nutzung der Fall wäre.

Naturgeschichtlich bedeutsame Böden und Hinweise auf kulturgeschichtlich bedeutsame Bodenbereiche (z. B. Bodendenkmäler) liegen nicht vor.

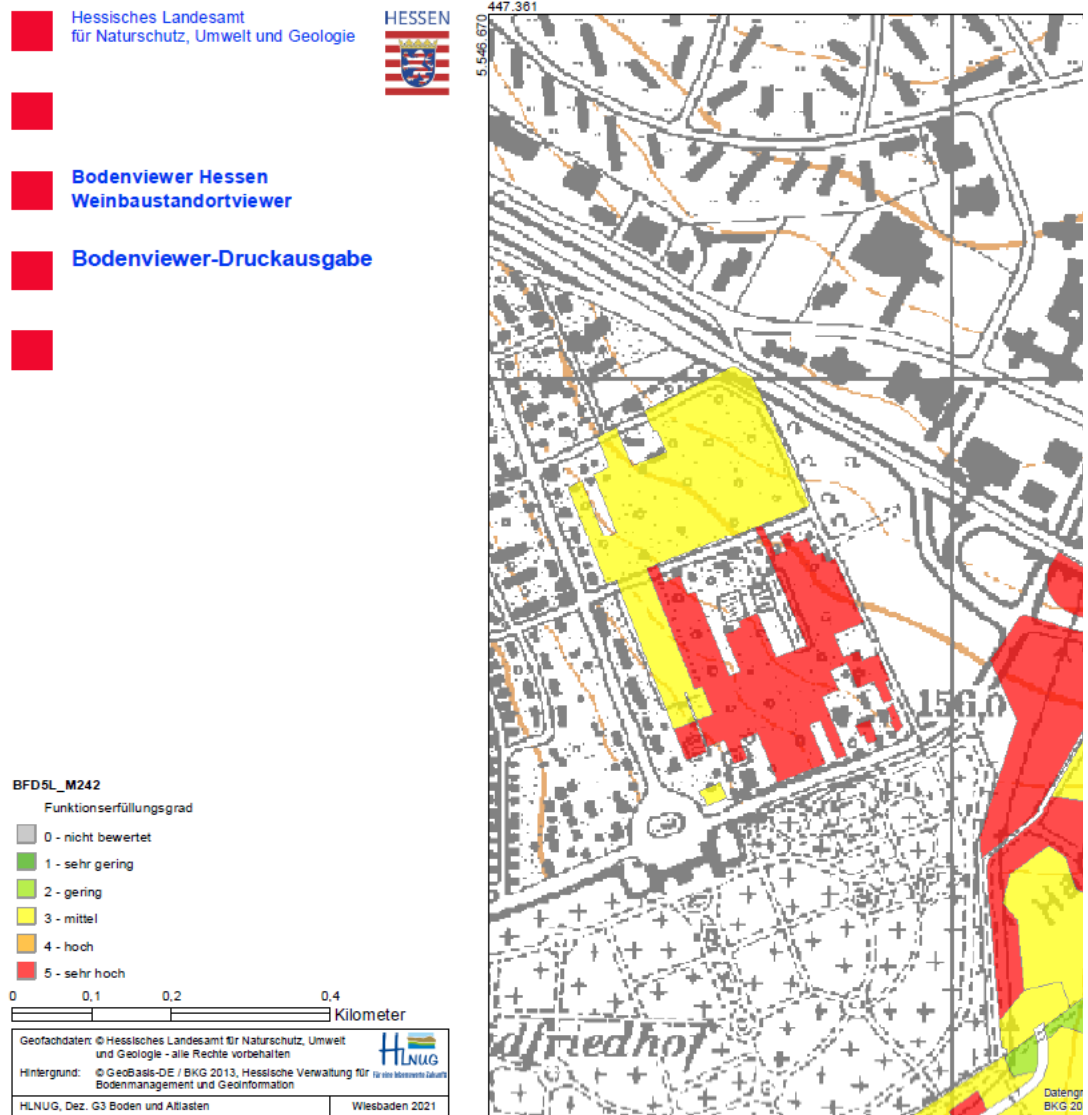


Abbildung xy: Auszug aus dem Bodenviewer des HLNUG

Die Teilmethodenbewertung liefert dabei folgendes Ergebnis:

Bodenfunktionale Gesamtbewertung	Standort-typisierung	Ertrags-potenzial	Feldkapazität	Nitratrück-haltevermögen
0 nicht bewertet	-	-	-	-
3-mittel	3	4	3	3
5-sehr hoch	3	5	4	4

Zusammenfassende Bewertung

- anthropogene Veränderungen durch langjährige landwirtschaftliche /erwerbs-gartenbauliche Nutzung und dazugehörige Siedlungstätigkeiten
keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen
- geogene Belastungen sind nicht auszuschließen
- überwiegend unversiegelte Bereiche innerhalb des Plangebiets

- bodenfunktionale Gesamtbewertung mittel bis sehr hoch
- Plangebiet weist innerhalb der Gemarkung Wiesbaden überdurchschnittlich hohe Ertragsmesszahlen auf
- keine naturgeschichtlich bedeutsamen Böden
- keine Hinweise auf kulturgeschichtlich bedeutsame Bodenbereiche
- vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen

1.4 Wasser

Grundwasser

Bodenwasserhaushalt, Grundwasser; Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Zuge der Geo- und Umwelttechnischen Untersuchungen durch das Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH (Gutachten vom 26.03.2014) durchgeführten Sondierbohrungen ergaben, dass sich der Grundwasserspiegel in der Regel ca. 6-7 m unter GOK befindet. Lediglich in der provisorischen Grundwassermessstelle der RKS 9 im Nordosten wurde mit 5,2 m unter GOK ein höherer Grundwasserstand gemessen. Die Grundwasseroberfläche folgt demnach i.w. der Geländeoberfläche, die von Nordosten nach Südwesten fällt.

Mit darüber liegendem Schichtwasser ist aufgrund der bindigen Böden in Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen zu rechnen.

„Laut den Unterlagen des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bebauungsplans „Im Gerstengewann - 1. Änderung, 2001 /03“ befindet sich das Gebiet auf lehmigen Untergrund. Für die Wasserleitfähigkeit von Lehmen gibt es in der Literatur große Spannen (10⁻³ m/s bis 10⁻⁹ m/s), also von geeignet bis nicht geeignet.

Es wird von einer schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen. Im ausgewiesenen Gelände gibt es eine bis über 10 m mächtige, teils steife, teils weiche bis steife Lehmdecke (Lößlehm und Löss). Ein Bodengutachten kommt zu dem Schluss, dass „bei den vorliegenden Bodenverhältnissen die bodenmechanischen und bautechnischen Eigenschaften der für die Versickerung maßgebenden Schichten so beschaffen sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist.“

Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet von denen im Gebiet „Gerstengewann“ unterscheiden, kann die Möglichkeit der Versickerung (sowohl dezentral als auch zentral) nicht empfohlen werden und wird nicht weiter betrachtet.“

Quelle: BGS Wasser, Darmstadt: Entwässerungstechnische Studie für die Erweiterung „Zweibörn“ in Wiesbaden -Südost, November 2013

Schadstoffbelastungen des Grundwassers

Es liegen keine expliziten Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers vor.

Bewertung

Die Böden des Untersuchungsraumes sind durch die langjährige landwirtschaftliche / erwerbsgartenbauliche Nutzung und die dazugehörige Siedlungstätigkeit u. a. mit Versiegelung und Überformung anthropogen beeinflusst.

Die vorhandenen bindigen Böden sind für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser eher ungeeignet.

In der Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie - Bodenschutz in der Planung - wurden die überbauten Flächen des Untersuchungsgebietes nicht bewertet. Die nicht überbauten Flächen weisen einen sehr hohen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad auf.

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine natürlichen / naturnahen Oberflächengewässer.

Das nächst gelegene natürliche Gewässer ist der Wäschbach. Dieser ist am nächsten Punkt rund 0,8 km Luftlinie vom Planungsraum entfernt. Der Wäschbach verläuft aus Richtung WI-Erbenheim kommend weitgehend parallel zur BAB 66 in westlicher Richtung. Er mündet nahe des Wiesbadener Zentralkläwerks in den Salzbach.

1.5 Luft

Siehe Kapitel 1.6 Klima (Versorgung mit Kalt- und Frischluft) sowie Kapitel 1.8 Mensch und seine Gesundheit (Lufthygiene)

1.6 Klima

Die Jahresmitteltemperatur beträgt in Wiesbaden im mehrjährigen Mittel (1991 - 2015) ca. 10.9 °C (Station Wiesbaden-Süd). 2019 und 2018 lag die Durchschnittstemperatur in Wiesbaden bei 12.1°C bzw. 12.7°C (www.wiesbaden.de).

Die mittleren Julitemperaturen (1991 - 2015) erreichen Werte von ca. 18.6 °C, die mittleren Januartemperaturen 2.3 °C. Sommertage ($T_{\max} \geq 25^{\circ}\text{C}$) mit erhöhter bioklimatischer Belastung sind in Wiesbaden an ca. 60 Tagen im Jahr zu erwarten (1991 - 2015). Die Anzahl heißer Tage ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) beläuft sich im Durchschnitt 1991 - 2015 auf ca. 17 Tage (www.wiesbaden.de, Blickpunkt.Statistik Wiesbaden 07/2016 - Wetter und Klima in Wiesbaden). In den Jahren 2019 und 2018 wurden in Wiesbaden 72 bzw. 101 Sommertage und 29 bzw. 31 heiße Tage gemessen (www.wiesbaden.de).

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

- Hohe Wärmebelastung im Sommer (ca. 36% der Tage im Sommer erreichen Tageshöchsttemperaturen von über 25°C, ca. 27% der Tage im Sommer können als „schwül“ bezeichnet werden ® Feuchtemperatur³ 18°C).

- Allgemein niedrige mittlere Windgeschwindigkeiten mit hoher Anzahl schwachwindiger Wetterlagen.
- Große Inversionshäufigkeit (an ca. 8% der Tage im Jahr muss mit extrem austauscharmen Wetterlagen gerechnet werden).

Durch die bauliche Verdichtung der Stadt Wiesbaden werden die o.a. negativen Klimaeigenschaften (hohe Wärmebelastung, geringer bodennaher Luftaustausch, hohe Luftschadstoffbelastung) weiter verschärft.

Potenziell herrscht in der Wiesbadener Bucht ein angenehmes Schonklima vor. Infolge der zunehmenden baulichen Verdichtung des Wiesbadener Stadtgebietes ist ein zunehmender Wandel zu einem belastenden Stadtklima festzustellen (MAGISTRAT DER LANDESHAUPT-STADT WIESBADEN - UMWELTAMT (2011)).

Im Planungsgebiet „Zweibörn“ beläuft sich nach einer Studie des DEUTSCHEN WETTERDIENSTES (2017) die mittlere Anzahl der **Sommertage** (Zeitraum 1971 - 2000) auf ca. 41 bis 44 Tage / Jahr. Im Bereich der benachbarten Wohnbebauung zwischen Friedenstraße und Sieglindeweg sind 47 bis 49 Sommertage / Jahr zu bilanzieren. Zum Vergleich: Im Stadtzentrum von Wiesbaden (Marktplatz) werden ca. 55 Sommertage / Jahr ermittelt.

Die Anzahl der **heißen Tage** zeigt im 30-jährigen Mittel im Bereich des Planungsgebiets einen Wert von ca. 9 - 10 Tage / Jahr, während im Bereich der Wohnbebauung zwischen Friedenstraße und Sieglindeweg 12 - 13 heiße Tage / Jahr und auf dem Wiesbadener Marktplatz ca. 16 heiße Tage / Jahr zu erwarten sind.

Die Siedlungsrandlage sowie die Durchgrünung des Planungsgebiets unterbinden höhere Lufttemperaturspitzen.

In den Nachtstunden macht sich im Planungsgebiet und in dessen Umfeld die lokale Kaltluftbildung positiv bemerkbar, weshalb die Anzahl der **Tropennächte** auf ca. 6 - 7 Tage / Jahr begrenzt bleibt. Am Marktplatz in der Wiesbadener Innenstadt werden ca. 9,4 Tropennächte / Jahr ermittelt.

Die Wärmebelastung wird infolge des prognostizierten Klimawandels allgemein weiter ansteigen.

Nach der vorliegenden Studie des DEUTSCHEN WETTERDIENSTES (2017) ist am Planungsstandort im Zeitraum 2031 - 2060 bzgl. des 75. Perzentil mit bis zu ca. 12 zusätzlichen heißen Tagen ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) und mit bis zu ca. 24 zusätzlichen Sommertagen ($T_{\max} \geq 25^{\circ}\text{C}$) zu rechnen. In bis zu ca. 15 Nächten im Jahr sind zusätzliche „Tropennächte“ mit $T_{\min} \geq 20^{\circ}\text{C}$ zu erwarten.

Ein Sommer wie 2018 mit ca. 31 heißen Tagen (Luftmessstation Wiesbaden-Süd) wird somit die Regel werden.

Die LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN hat die Problematik der zunehmenden Wärmebelastung erkannt und weist in ihrem Umweltbericht Nr. 22 (MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT 2011) und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ (MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - STADTPLANUNGSAMT 2018) darauf hin, dass insbesondere stadtklimatisch relevante Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftbahnen vor zusätzlicher Überbauung zu schützen sind. In Gebieten mit besonderer klimatischer

Vorbelastung und Gefährdungsempfindlichkeiten sind weitere Barrierewirkungen und Oberflächenversiegelungen zu vermeiden und (wo möglich) abzubauen.

Zudem hat die Landeshauptstadt Wiesbaden 2019 den „Klimanotstand“ ausgerufen. Demzufolge sollen alle neuen Bauleitplan-Verfahren fundiert auf ihre klimaökologischen Folgeerscheinungen untersucht werden.

Quelle: Ökoplane: Kapitel 4 des Klimagutachten zum Bebauungsplanverfahren „Zweibörn“ in Wiesbaden-Südost, Mannheim, Oktober 2020

Laut **Klimafunktionskarte** der Landeshauptstadt Wiesbaden befindet sich [...] der Planungsraum mit seinen vegetationsbedeckten Freiflächen in einem potenziell aktiven Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet (GZ0 / W+). Die bestehende Bebauung an den Randbereichen zeigt nur geringe Überwärmungstendenzen (Ü). In westsüdwestlicher Nachbarschaft (Bebauung entlang der Friedenstraße) schließt ein Wohngebiet an, das als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch eingestuft wird (Üx), jedoch von der klimaökologischen Ausgleichswirkung des Planungsgebietes profitiert.

Die angrenzende Bebauung östlich des Abraham-Lincoln Rings wird als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet (Üxx) eingestuft.

Die **Klimabewertungskarte** der Landeshauptstadt Wiesbaden fordert daher, dass eine Überbauung der Flächen „Zweibörn“ aus klimafunktionalen Gründen nur dann zu akzeptieren ist, wenn klimaökologische Vorgaben bzgl. der Belüftung und des Bioklimas Berücksichtigung finden. Dem entspricht daher auch das landschaftsplanerische Leitbild, das den Erhalt und die Entwicklung eines gut durchgrünten Siedlungsbereichs vorsieht.

Bewertung

Wiesbaden gilt als bioklimatisch belastender Verdichtungsraum. Eine hohe Wärmebelastung im Sommer mit Schwüleneigung, niedrige Windgeschwindigkeiten und eine Häufung austauscharmer Wetterlagen charakterisieren das Mesoklima des Stadtraumes. Gegenüber der ‚stark belasteten‘ Innenstadt sind die bioklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum „Zweibörn“ nur als ‚mäßig belastend‘ einzustufen.

Aufgrund der steigenden bioklimatischen Belastungen kommt klimatisch wirksamen Puffer- und Abkühlungsflächen sowie Kalt- und Frischluftleitbahnen eine sehr hohe Bedeutung gerade in verdichteten (Siedlungs-)Räumen zu.

Es ist darauf zu achten, dass der Planungsraum ‚Zweibörn‘ weiterhin einen hohen Durchgrünungsgrad aufweist sowie bestehende Ventilationsbahnen funktionsfähig bleiben. Die Entstehung einer zusätzlichen Hitzeinsel im Stadtgebiet sowie potenzielle Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohngebiete sind unbedingt auszuschließen.

1.7 Landschaft / Stadtbild

Von den umgebenden Straßenzügen ist das Untersuchungsgebiet kaum einsehbar. Zaunanlagen und dichter Gehölzaufwuchs schirmen weite Teile ab. In den zentralen Bereichen befinden sich größere Bäume. Diese werden jedoch zunehmend durch die fortschreitende Sukzession bedrängt. Dichte Brombeerhecken und Vorkommen der Waldrebe reichen bis in die Kronen der Bäume.

Bewertung

Eine für das Landschafts- und Stadtbild im Quartier erhaltenswerte Struktur ist der Bestand einzelner, alter Bäume im Untersuchungsraum. Die Vitalität der Bäume wird im Rahmen einer Begehung zeitnah geklärt. Die dabei gewonnenen Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.8 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Bedeutung für die (Nah-)Erholung. Die ehemals erwerbsgartenbaulich genutzten Grundstücke sind nicht für eine öffentliche bzw. halböffentliche Nutzung zugänglich. Entsprechende Strukturen (Plätze, Wege, Bänke etc.) fehlen

Der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen trägt dazu bei, dass die zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels für die Anwohnenden der umgebenden Straßenzüge gemildert werden. Die im Zuge des Klimagutachtens (Ökoplane, 2015 sowie 2020) geführten Nachweise zeigen, dass die vom Untersuchungsraum ausgehenden ausgleichenden Effekte auf die Umgebung nur kleinräumig wirksam sind.

Vorbelastungen

Die Lärmkartierung 2017 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG; <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>) zeigt, dass die pegelbestimmenden Schallquellen für die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet die angrenzenden bzw. nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen Siegfriedring und Berliner Straße (B 54) sind. Die Lärmemissionen des Verkehrsaufkommens auf der Friedenstraße werden weitgehend durch die parallel zur Friedenstraße stehende Zeilenbebauung abgeschirmt.

Entlang des Siegfriedrings sowie im Nordosten des UG herrschen laut Lärmkartierung 2017 Lärmpegel zwischen >60 -65 dB(A) vor. Im Großteil des UG wurde ein Lärmpegel von >55-60 dB(A) gemessen.

Lärmimmissionen aus Industrie- und Gewerbe sowie die Auswirkungen durch Fluglärm können laut Lärmkartierung 2017 des HLNUG im UG ausgeschlossen werden. Seit der Lärmkartierung 2017 wurden die östlich angrenzenden Sondergebiete (Bauleitpläne Am Gerstengewann sowie 1. Änderung Am Gerstengewann) weitgehend realisiert. Dadurch entsteht zunächst ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Verwaltungsgebäude.

Gleichermaßen zeigt die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes keine Beeinträchtigungen für das UG (vergleiche hierzu: http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/RLK/DINA0_LKZ_Lden_MajorSource_Wiesbaden.pdf).

Das aktuelle Schallgutachten (bearbeitet durch InfraServ, Wiesbaden April 2021) kommt zu dem Ergebnis dass innerhalb des Plangebietes die Beurteilungspegel die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) und an den Außengrenzen des Plangebietes um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Nach der aktuellen Rechtsprechung können

die Überschreitungen bei einer gerechten Abwägung zulässig sein, sofern im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiver Lärmschutz und die Verwendung Schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird.

Quelle: InfraServ GmbH & Co. Wiesbaden KG: Schalltechnisches Gutachten, April 2021

Zu Vorbelastungen mit Luftschadstoffen liegen keine detaillierten Untersuchungen und Prognosen für das UG vor. Zu den typischen kraftfahrzeugbedingten Schadstoffkomponenten zählen besonders Stickstoffmonoxid und -dioxid (NO_x) als Vorläufersubstanzen von Ozon und Feinstaub (PM₁₀ / PM_{2.5}).

Legt man als Hintergrundbelastung die Immissionswerte an der Messstation Wiesbaden-Süd zu Grunde, die als repräsentativ für die städtische Hintergrundbelastung eingestuft wird, so ergibt sich für den Zeitraum von 2017 bis 2019 ein durchschnittlicher NO_x-Wert von 27 µg/m³, der unter dem Grenzwert (40 µg/m³) der 39. BImSchV (2010) liegt (Quelle: <https://www.stadtluft-anzeiger.de/de/nox/88-wiesbaden/131-sued/2018>). Daher wird die lufthygienische Situation als verträglich für die geplanten Wohnnutzungen eingestuft.

1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Infolge der aufgegebenen Nutzungen sowie der Nutzung von einzelnen Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche für die Bautätigkeit im Zuge der Umsetzung der Bebauung östlich des Abraham-Lincoln Parks (BPlan Gerstengewann sowie 1. Änderung B Plan Gerstengewann) sind im Planungsraum keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter mehr anzutreffen.

Es gibt Hinweise auf Vorkommen archäologische Denkmäler in Form von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Landesamt für Denkmalpflege (LFDH), 2019).

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Südlich des Planungsraumes befindet sich der Südfriedhof. Das Entree und weitere Teile des Friedhofs stehen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz.

1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Umweltbelangen besteht ein Wirkungsgefüge mit Wechselwirkungen.

Böden übernehmen Filterfunktionen für das Grundwasser, archivieren Kulturgüter und sind Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Vegetation und Böden besitzen eine wichtige Funktion für die Luftqualität und das Klima. Pflanzen und Gewässer sind Landschaftsprägend.

Nachfolgende Tab. xy gibt einen Überblick über die möglichen Wechselwirkungen. NATURA 2000 Gebiete sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu betrachten.

Tab. 5. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, Schutzgütern

	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Land- schaft / Stadt- bild	Biologi- sche Viel- falt	Meschen / Bevölke- rung	Kulturgü- ter	Sachgüter
Tiere	Lebens- raumkon- kurrenz / Verdrän- gung, Nahrung, Stabilität von Popu- lationen	Infolge der zunehmenden Gehölzsukzession und die dadurch abnehmende Strukturvielfalt der Habitate nimmt die Bedeutung des Untersuchungs- raumes für die Tierwelt ab.										
Pflanzen	Lebens- raum, Nahrung / Verände- rung durch Tiere, Symbio- sen	Lebens- raumkon- kurrenz, Symbio- sen, Ge- sellschaf- ten, Puffer sen	Die Fortschreitende Gehölzsukzession nimmt weite Teile des Untersuchungsraumes ein.									
Fläche	Lebens- raum, Ver- änderung durch Nut- zung	Lebens- raum, Um- gestaltung durch Suk- zession	Konkurrie- rende Nut- zung, Wie- dernut- zung be- reits ver- siegelter Flächen	Steigender Versiege- lungsgrad führt zu ein- geschränkten Boden- funktionen und reduzier- ter Grundwasserneubil- dung, verstärkter Ober- flächenabfluss, Boden- belastungen nicht be- kannt	Immissio- nen z.B. durch Ver- kehr, luft- hygieni- sche Be- lastungen durch Ver- siegelung	Bebauung und Ver- siegelung führt zur Bildung von Wär- meinseln, verzöger- ten und nur gerin- gen Ab- kühlung. Kalt- und Frischluf- tströme sind zu be- achten.	Ehemals für Er- werbsgar- tenbau ge- nutzte landwirt- schaftliche Flächen, Zäune und hecken schirmen das Ge- lände nach Au- ßen ab.	Aufgrund der Aus- stattung von unter- geordne- ter Bedeu- tung	Straßen als Lärm- quellen / Verbin- dungsele- ment, Ver- sorgung durch na- hegele- gene Ge- werbege- biete,	Denkmal- geschütz- tes En- semble (Südfried- hof) an- grenzend	Verein- zelte Wohn- und Wirt- schaftsge- bäude der ehemali- gen Gar- tenbaube- triebe, Unterkunft für jugend- liche ge- flüchtete	

	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Land- schaft / Stadt- bild	Biologi- sche Viel- falt	Menschen / Bevölke- rung	Kulturgü- ter	Sachgüter
Boden	Habitat, Nähr- und Schadstoffe	Habitat, Nähr- und Schadstoffe / Biomasse (Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen)	Beanspruchung / Versiegelung, Verlust von Bodenfunktionen, Bodenbelastungen	Vermischung, Umlagerung bzw. Versiegelung von Böden	Grundwasserneubildung Wasserhaushalt Verdunstung	Unversiegelte Böden tragen zur Klimaresilienz der Fläche bei		Ehemals für Erwerbsgartenbau genutzte landwirtschaftliche Flächen, Zäune und Hecken schirmen das Gelände ab.	Ehemals für Erwerbsgartenbau genutzte landwirtschaftliche Flächen	Unversiegelte Böden tragen zur Klimaresilienz der Fläche bei	Archivfunktion?	Standort von Gebäuden
Wasser	Lebensraum, Vernetzung, Versorgung	Versorgung von Pflanzen, Filterung / Reinigung durch Pflanzen	Überschwemmung, Konkurrierende Nutzung, Grundwasserneubildung / Versiegelung, Verdunstung	Vorhandene Belastungen / Pufferfunktion, Nährstoff- und Schadstoffaus-tausch, Versickerung	Vermischung verschiedener Wässer z.B. durch Überschwemmung, Zusammenhang Oberflächen -und Grundwasser	Keine relevanten Gewässer vorhanden						
Luft	Lebensbedingung, Nähr- und Schadstoffe	Lebensbedingung, Filterwirkung (Bindung von Nähr- und Schadstoffen), Rauzigkeit, Luftaustausch	Rauzigkeit der Fläche, Luftaustausch, lufthygienische Belastungen	Filterwirkung (Bindung von Nähr- und Schadstoffen), Erosion / Verwehung	Luftfeuchtigkeit	Zusammentreffen von unterschiedlichen Luftmassen / Durchmischung	Beeinflussung des Klimas durch Schadstoffemissionen (Hausbrand, Verkehr)	Keine relevanten Elemente vorhanden		Luftverunreinigung durch Straßen	Keine Empfindlichkeit bekannt	Keine Empfindlichkeit bekannt

	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Land- schaft / Stadt- bild	Biologi- sche Viel- falt	Menschen / Bevölke- rung	Kulturgü- ter	Sachgüter
Klima	Lebens- raumbe- dingung, Verschat- tung, Bi- oklima	Wichtiger Beitrag zur Klimaresi- lienz einer Fläche	Versiege- lungsgrad / Farbge- staltung,	CO ₂ -Spei- cher	Gunstwir- kung auf das (Lo- kal-)Klima, Abfluss- bahnen	Beeinflus- sung des Klimas durch Emissio- nen und Erwär- mung bzw. unterbro- chene Ventilati- onsbah- nen	Verschie- dene Kli- mafunkti- onsräume	Klimatischer Ausgleichsraum; aufgrund weitgehend fehlender Ventilationsbahnen nur kleinräumige Bedeutung				
Landschaft / Stadt- bild	Lebens- raum, Ver- netzung, Gestal- tung durch Nutzung	Gestal- tung, Raumwir- kung	Inan- spruch- nahme	Nutzung / Kultur- landschaft abhängig von Bo- dentyp	Land- schafts- element	-	Klimaab- hängige / beein- flusste Land- schafts- elemente wie z.B. Pflanzen	Verschie- dene Land- schafts- nutzungs- formen, Beein- trächtigun- gen, Viel- falt	-	Stark anthropo- gen über- prägtes Gebiet ohne Er- holungs- nutzung	Denkmal- ge- schützte Elemente in der Um- gebung vorhanden	-
Biologi- sche Viel- falt	Lebens- raumbe- dingung	Lebens- raumbe- dingung	Lebens- raum	Lebens- raumbe- dingung	Lebens- raumbe- dingung	Lebensbe- dingung, Nähr- und Schad- stoffe	Lebensbe- dingung	Erlebbar- keit, Struk- turvielfalt	Konkur- renz / Sta- bilität von Populatio- nen	untergeordnete Bedeutung / Funktion		

	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Land-schaft / Stadt-bild	Biologi-sche Viel-falt	Meschen / Bevölke-rung	Kulturgü-ter	Sachgüter
Menschen / Bevölkerung	Lebens- raumkon- kurrenz / Verdrän- gung / Stö- rung, Nah- rung, Er- holungs- nutzung	Wohnqua- lität / Ge- staltung, Klimaresi- lienz	Bauliche Nutzung / Versor- gung, Grünflä- chenan- teil, Wege- verbindun- gen, Ver- siege- lungsgrad	Lebens- grundlage, Versor- gung / (Über-)Nutzung / Versiege- lung	Lebens- grundlage / Versor- gung, Er- holungs- nutzung	Lebens- grundlage	Lebens- grund- rundlage,	Erho- lungsnut- zung, Land- schaftsge- nuss / -Be- einträchti- gung / In- anspruch- nahme	Nahrung, Naturer- lebbarkeit	Konkurrie- rende Nut- zung von Gebäu- den, Stra- ßen	Stille Er- holung auf dem Ge- lände des Südfried- hofs mög- lich	-
Kulturgüter	Lebens- raum	Kultur- landschaft	Standort von Kultur- gütern	Archiv- funktion	-	Luftbelas- tungen / Schad- stoffe wir- ken auf empfindli- che Bau- stoffe	Gebäude als Ab- flussbarri- eren für Ventilati- onsbah- nen	Kultur- land- schafts- element	Kultur- land- schafts- element	Erlebbar- keit, Ein- schrän- kung auf- grund Er- halt	Konkurrie- render Rauman- spruch, Ensem- blewir- kung	-
Sachgüter	Lebens- raum	-	Standort von Sach- gütern	Inan- spruch- nahme	Inan- spruch- nahme	Luftbelas- tungen / Schad- stoffe wir- ken auf empfindli- che Bau- stoffe / Sachgüter mit Funk- tion zur Luftrein- haltung	Gebäude als Ab- flussbarri- eren, In- frastruktu- ren zur Er- zeugung / Transport regenera- tiver Ener- gien	Mögliche Belastung / Struktur- anreiche- rung	-	Nutzung	Konkurrie- render Rauman- spruch	Konkurrie- render Rauman- spruch / Zusam- menwir- ken

2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Fläche, Boden- und Wasser

Luft und Klima

Landschaft / Stadtbild

Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

3 Angaben zum Vorhaben / Wirkfaktoren

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1. Bauphase (temporär)

3.2. Vorhandensein des Vorhabens (dauerhafte Nutzung)

3.3. Nutzung von Energien

3.4. Eingesetzte Techniken und Stoffe

4 Prognose nach der Durchführung der Planung

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

- 4.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
- 4.2 Fläche
- 4.3 Boden
- 4.4 Wasser
 - Grundwasser**
 - Oberflächenwasser**
- 4.5 Luft
- 4.6 Klima sowie Klimawandel
 - 4.6.1 Klima
 - 4.6.2 Überschlägige Klimabilanz / CO₂ Bilanz
 - Herleitung**
 - Strom**
 - Einsparpotenzial
 - Wärme**
 - Einsparpotenzial
 - Zusammenfassung**
 - 4.6.3 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
 - Temperaturregime: Hitzebelastung - Aufheizung von Siedlungsbereichen sowie Höhere Empfindlichkeit von Böden, Georisiken und Gefährdung von Tieren und Pflanzen und der Biodiversität**
 - Niederschlagsregime, Wasserhaushalt: Starkregen und Hochwasser sowie Wassermangel und Niedrigwasser**
 - Wind, Sturm, Extremer Schneefall**
- 4.7 Landschaft / Stadtbild
- 4.8 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - Bauphase**
 - Vorhandensein des Vorhabens (Betriebsphase)**
 - Verkehrslärm
 - Schallimmissionen der Betriebe

4.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

4.10 Wechselwirkungen

4.11 Schwere Unfälle oder Katastrophen

In Anbetracht der zulässigen Nutzungen im Planungsraum besteht keine gesteigerte Gefahr / Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind weitgehend auszuschließen.

4.12 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten

Quelle: Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanung (o-sp.de)

Rechtskräftige Bauleitpläne

Derzeit wird die Bebauung im Bereich der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne 2001/03 Gerstengewann, 1. Änderung (1992 / 01 Im Gerstengewann) umgesetzt. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Teilflächen des aktuellen Geltungsbereiches als Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen genutzt.

Die großformatigen Verwaltungsgebäude schirmen den das Plangebiet teilweise gegen eine Verlärmung der östlich verlaufenden B 54 ab. Die Anordnung der Gebäude soll vorhandene Ventilationsbahnen nicht einschränken.

Bauleitpläne im Verfahren

Mainzer Straße Bereich F südlich der Weidenbornstraße (Bebauungsplan im Verfahren) im Ortsbezirk Südost

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt einen Bebauungsplan im Bereich zwischen Siegfriedring, Mainzer Straße, Weidenbornstraße und Hasengartenstraße aufzustellen. Ziel ist es für den Bereich eine standortgerechte Nutzungs- und Bauungsqualität sowie eine städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es sollen am Standort vorhandene Betriebe planungsrechtlich gesichert und die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Außerdem sollen durch begleitende Straßenbaumaßnahmen die bestehenden Verkehrsverhältnisse den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings (Bebauungsplan im Verfahren) im Ortsbezirk Südost, Biebrich

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt einen Bebauungsplan im Bereich zwischen Siegfriedring, der Hagenstraße, dem ehemaligen Industriebahngelände westlich der Gernodstraße und der Bahnstrecke Wiesbaden - Mainz aufzustellen. Ziel ist es für den Bereich eine standortgerechte Nutzungs- und Bauungsqualität sowie eine städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es sollen am Standort vorhandene Betriebe planungsrechtlich gesichert und die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Außerdem sollen durch begleitende Straßenbaumaßnahmen die bestehenden Verkehrsverhältnisse den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

5 Aktuelle planungsrechtliche Situation

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Maßnahmenkonzept

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Baumschutz

Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt fünf Höhlenbäume mit Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wie Baumhöhlen und Spalten, die von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten potenziell als Quartier bzw. Niststätte genutzt werden können, festgestellt. Durch die Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraumes (1.11. bis 28.2. gem. §39 (5) BNatSchG) sowie durch eine Kontrolle der Baumhöhlen vor der Fällung kann eine Tötung und Verletzung von Individuen vermieden werden.

Jeweils ein Revier dieser beiden Arten wird durch das Vorhaben überplant. Für die Klappergrasmücke sind entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Für den Girlitz sind im Umfeld des Eingriffsbereichs jedoch ausreichend Ausweichhabitate vorhanden (bspw. im Bereich der Kleingärten oder des Südfriedhofs), so dass nicht zuletzt aufgrund der Anspruchslosigkeit der Art an das Bruthabitat die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Folgende Artenschutzmaßnahmen werden durchgeführt, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1 VAS	Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen	Vögel, Fledermäuse
2 VAS	Baumhöhlenkontrolle	Vögel, Fledermäuse
3 VAS	Gebäudekontrolle vor Abriss	Fledermäuse, Vögel
4 VAS	Vogelfreundliche Verglasung	Alle Vogelarten
1 ACEF	Ersatz potenzieller Fledermausquartiere	Fledermäuse

2 ACEF Herstellung eines Ersatzlebensraumes für Klappergrasmücke
die Klappergrasmücke

Quelle: PGNU, A. Malinge und Marc Fecher: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Südlich des Dankwardwegs“, 30.10.2020

Fläche und Boden

Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Wasser

Vermeidung von Abflussspitzen durch Gründächer

Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser mithilfe von Zisternen und einem separaten Brauchwassernetz z.B. zum Wässern von Grünflächen und Gärten.

Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser in flachen Mulden

Luft und Klima

Die Klimastudie von Ökoplane (2015) beschreibt Maßnahmen, die die klimaökologische Optimierung der Planung zum Ziel haben. Diese wurden durch das vertiefende Klimagutachten vom 17.02.2021 durch Ökoplane bestätigt.

- Fortsetzung der im angrenzenden B-Plan Gerstengewann festgesetzten „Freihaltezone“ als Ventilationsbahn
- max. GRZ von 0,4 zur Schaffung eines gut durchgrüntes Wohnquartiers
- aus Immissionsschutzgründen sollte die Bebauung entlang des Siegfriedring min. 10 m vom Fahrbahnrand abgerückt sein
- Um eine Be- und Entlüftung des Planungsgebietes zu gewährleisten, sollten zwischen den 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten Abstandstiefen Berücksichtigung finden, die ca. dem Verhältnis Gebäudehöhe zu Abstandsbreite von 1:1 entsprechen.
- Für die Lage der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung bietet sich der Übergangsbereich zu den Kleingärten (Dankwardweg) an. Die daraus resultierende aufgelockerte Baukörperstruktur sichert die klimaökologischen Ausgleichsleistungen der Kleingärten im Planungsgebiet (Kalt- und Frischluftzufuhr, Ventilationseffekte). Hier sollte grundsätzlich die Baukörperhöhe auf max. 2 (+DG) Geschosse beschränkt bleiben.
- die potenzielle Bebauung soll derart angeordnet werden, dass sich sowohl in Südwest-Nordost-Richtung als auch in Südost-Nordwest-Richtung auf die Bauungsstruktur abgestimmte Ventilations- und Belüftungsachsen ergeben.
- Im Bereich von bebauungsinternen Ventilationsachsen / Gebäudeabstandsflächen ist als Form grünordnerischer Gestaltung die Anordnung durchströmbarer Vegetation anzustreben. Auf dichte oder regelartige Begrünung sollte zugunsten einer lockeren bzw. gruppenartigen Gehölzstellung weitgehend verzichtet werden. Ein überschlägiges Maß für aufgelockerte, durchströmbare Baumstellungen ergibt sich aus der Distanz benachbarter ausgewachsener Baumkronen. Der Pflanzbestand sollte so bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsenen Baumkronen der Abstand von ca. einer Baumkrone Platz findet
- Sicherung thermischer Gunstflächen (Grünflächen)

- Baumpflanzungen entlang der Straßenzüge zur Reduzierung der Aufheizung des Straßenraumes
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden mit schattenspendenden Bäumen zu überstellen und wasserdurchlässig zu befestigen
- Dach- und Fassadenbegrünung; eine Kombination begrünter Dächer und der Nutzung für Solarthermie bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig / erwünscht
- helle Fassaden- und Oberflächengestaltung
- Verschattung von Sitzplätzen auch durch begrünte Pergolen möglich
- Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Maß insbesondere auch bei der Verwendung von Tartanbelägen als Fallschutz rund um Spiel- und Sportgeräte sowie Kita-Außenflächen

Flächige Wasserspiele mit Fontänen- und Sprudlerfeldern zur temporären Abkühlung auf Platzflächen; von Wasserflächen als solches ist abzuraten da sie insbesondere in Nächten durch ihr hohes Wärmespeichervermögen wärmer als die Umgebungsluft sind und so eine nächtliche Abkühlung derselben mindern.

Landschaft / Stadtbild

Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Begrenzung der Lärmimmissionen durch aktive und passive Maßnahmen des Schallschutzes

Reduzierung der Folgen des Klimawandels durch einen hohen Grünanteil im Quartier

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß Hinweisen des LFDH sind im gesamten Geltungsbereich Vorkommen von Bodendenkmälern möglich. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Bauphase (temporär):

Anzeigepflicht und Meldung gemäß § 21 HDSchG bei den zuständigen Fachämtern. Erhaltung der Funde und Fundstellen im unveränderten Zustand und Schutz in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Beim Auftreten von Bodendenkmälern Begleitung der Bodeneingriffe durch eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten.

Beim Auftreten von bedeutenden Resten vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Schwere Unfälle oder Katastrophen, Krisenfälle

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Soweit das Planungsvorhaben nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild verursacht, sind diese nach den Vorgaben des BNatSchG sowie des BauGB im Geltungsbereich auszugleichen oder alternativ durch planexterne Maßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren.

Für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sieht der Umweltbericht einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB vor. Flächen, die bereits anderweitig planungsrechtlich durch rechtskräftige Bauleitpläne gesichert sind, sind auf Basis der rechtskräftigen Nutzungen zu beurteilen und auszugleichen.

Das Planungsvorhaben bereitet Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie des Mikroklimas und einen Verlust von Habitatfunktionen auf den brachgefallenen Flächen des Erwerbsgartenbaus vor.

Rechnerisch ergibt sich bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung ein Biotopwertpunktedefizit im Geltungsbereich. Daher sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen bzw. vorhandene Ökopunkte dem Planungsvorhaben zuzuordnen.

Die CEF-Maßnahme zur Herstellung eines Ersatzlebensraumes für die Klappergrasmücke wird in der Bilanzierung berücksichtigt und als „Planteil B“ planungsrechtlich gesichert.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

6.4 Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung (Ausgleichsberechnung)

Naturschutzrechtliche Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung wird im Lauf des weiteren Verfahrens, spätestens bis zur Offenlage gemäß § 4 (1), (2) BauGB ergänzt.

Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 Punkt 2 Hessische Kompensationsverordnung:

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 (GVBL 2018 S.652).

Da die vorgegebenen Flächenklassifizierungen der Kompensationsverordnung (KV) auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung beruhen und zudem innerörtliche, zumeist sekundäre Habitate nur teilweise berücksichtigen, können sich situationsbedingt Korrekturzu- oder abschläge von bis zu 10 Wertpunkten je Quadratmeter ergeben (vergleiche hierzu Anlage 2; Punkt 2 Zusatzbewertung). Die erfolgte Zusatzbewertung wird verbal-argumentativ begründet.

Beurteilung von Einzelbäumen / Präzedenzfall Dankwardweg 3

Gemäß handschriftlicher Anmerkung des Umweltamtes Wiesbaden vom 31.1.2019 zur „Eingriffs-/Ausgleichsplanung im Rahmen des Abbruchs von Gebäuden eines Erwerbsgartenbaus und damit verbundener Beseitigung von Vegetationsbeständen; Dankwardweg 3“, [erstellt von Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten GbR] werden Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fallen, **nicht gesondert bilanziert**, da sie im Biotoptyp enthalten sind. Über eine Kompensation der betroffenen Bäume wurde hier nach der Baumschutzsatzung beschrieben.

Ist dagegen in der Grundausrprägung eines Biotoptyps der vorhandene Baumbestand nicht enthalten, sind die Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung fallen, gesondert in der Bilanz zu berücksichtigen. Über eine Kompensation der betroffenen Bäume wird nach der Baumschutzsatzung beschrieben.

Flächen mit Baum- und Gehölzsukzession infolge aufgegebener Nutzungen im NW des UG

In der Biotopkartierung der Landeshauptstadt Wiesbaden [2012] erfolgte eine Zuordnung zu **02.200** „Gehölze trockener und frischer Standorte mit überwiegend einheimischen Arten, 39 WP/m²“ sowie **09.123 (B)** „Ruderalflur mit beginnender Verbuschung“ [Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation, 25 WP/m²]

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz [erstellt durch M. Fuhrmann; 2016] wird die Fläche als **04.600 (B)** Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50%; 50 WP/m² (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch) angesprochen.

In Anbetracht der tatsächlichen Ausprägung der Biotopfläche wird dieser Einschätzung nicht weiter gefolgt, sondern die ursprüngliche Kategorisierung erneut aufgegriffen, jedoch infolge der fortgeschrittenen Sukzession durch Zusatzbewertungen an die heutige Ausprägung angepasst:

Die Flächen sind mittlerweile mit einem dichten, extrem engständigen Gehölzaufwuchs bewachsen. Der dichte Bewuchs lässt kaum Habitate für Tiere und Pflanzen zu. Daher erfolgt ein Korrekturabschlag von -3 WP / m² im Hinblick auf das Arten- und Biotopschutzpotenzial und die biologische Vielfalt.

Unabhängig davon, dass die Flächen derzeit nicht öffentlich zugänglich sind, so mindert das Erscheinungsbild das Stadtbild entlang der Straßen und Wege. Die offensichtlich ausbleibende Pflege hat vielmehr Unbekannte dazu angeregt, die Flächen zur Entsorgung von Hausrat und -müll zu nutzen. Daher erfolgt ein Korrekturabschlag von -3 WP / m² im Hinblick auf das Stadtbild (Landschaftsbild).

02.200/	Gehölze trockener und frischer Standorte mit überwiegend einheimischen Arten	39 WP/m ²
	Arten- und Biotopschutz / biologische Vielfalt	-3 WP/m ²
	Landschaftsbild	-3 WP/m ²
02.200		33 WP/m²

Ebenso kann argumentiert werden dass es sich bei den Flächen um durch Gehölzsukzession veränderte Standorte handelt. Diese werden mit 27 WP/m² bewertet. Da

die Flächen trotz der dichten Gehölzbestände und der damit einhergehenden verminderten Biodiversität noch Funktionen für das Klima und zum Wasserrückhalt übernehmen kann hier durch entsprechende Zusatzbewertungen ebenfalls eine Bewertung von insgesamt 33 WP/m² veranschlagt werden.

02.700	durch Gehölzsukzession veränderte Standorte	27 WP/m ²
	Klima / Klimaresilienz	+3 WP/m ²
	Boden / Wasser	+3 WP/m ²
02.700		33 WP/m ²

Brachgefallene Gartenparzellen mit altem Baumbestand und ausgeprägten Brombeerhecken nördlich des Dankwardwegs

Infolge unterlassener Pflegearbeiten hat sich in den beiden ehemaligen Hausgärten nördlich des Dankwardwegs eine undurchdringliche Strauchschicht gebildet.

11.222 B	Brachgefallene Gartenparzelle mit altem Baumbestand	25 WP/m ²
	Landschaftsbild	-3 WP/m ²
	Boden und Wasser (unversiegelte Böden; Niederschlagswasser versickert)	+1 WP/m ²
	Stadtklima	+2 WP/m ²
11.222 B _z		25 WP/m ²

Darüber hinaus werden hier die vorhandenen Einzelbäume zusätzlich in der Bewertung berücksichtigt.

Die Tabelle mit der ausführlichen Bilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Dachbegrünung (A 2.1, A 9.1)

Grundflächenzahl (A 2.1)

Grundstücksfreiflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen (A 2.1, A 5, A 9.3, A 10.1, A 10.2)

Standortfremde Hecken- und Gebüsche (A 10.1)

Baumpflanzungen (F)

Verkehrsplanung / Straßenverkehrsfläche (Abb. 9 und Planzeichnung)

Tab. 8. Berücksichtigung der Festsetzungen als Standard-Nutzungstypen mit Wertpunkten je m² - Beispiel
© HMULV, 2018 - angepasst

Die Tabelle wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte hier ergänzt. Die derzeit vorliegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bezieht sich noch auf den Planungsumgriff vom April 2021. Seitdem wurde auch der Geltungsbereich vergrößert.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Umweltbelang Boden

C Zusätzliche Angaben

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1. **Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**
Archäologische Denkmäler
Umwelttechnische Belange
2. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**
Beschreibung der Planung
Basisszenario
Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung
Prognose nach der Durchführung der Planung
Angaben zum Vorhaben
Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange
Fazit

Maßnahmenkonzept

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Referenzliste der Quellen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Fachgutachten

Karte

Bestand Standard-Nutzungstypen (M 1:1.500)