

Begründung

zum Bebauungsplan
„Östlich der Oberlinstraße“
im Ortsbezirk Bierstadt

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Anlass und Ziele der Planung	5
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7
4	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	8
5	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	9
5.1	Regionalplan Südhessen	9
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	9
5.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	10
6	Weitere Fachplanungen und Gutachten	10
6.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	10
6.2	Städtebauliche Planungen, Fachbeiträge und Gutachten	10
6.2.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
6.2.2	Baugrund- und Gründungsbeurteilung	12
6.2.3	Brandschutztechnische Stellungnahme	12
6.2.4	Regenwasserkonzept	12
6.2.5	Klimagutachten	13
6.2.6	Prognose der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft und im Planungsgebiet	15
6.2.7	Verkehrsuntersuchung	16
6.2.8	Freiflächenplan (Infrastruktur)	18
6.2.9	Energiekonzept	19
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	21
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1	Art der baulichen Nutzung	21
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
2	Maß der baulichen Nutzung	21
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	21
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	21
2.3	Zahl der Vollgeschosse	22
2.4	Höhe baulicher Anlagen	22
3	Bauweise	22
3.1	Offene Bauweise	22
3.2	Abweichende Bauweise	23
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
4.1	Baugrenze	23
5	Nebenanlagen	23
6	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen	23

6.1	Stellplätze	23
6.2	Tiefgaragen	24
6.3	Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	24
7	Verkehrsflächen	25
7.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße	25
8	Versorgungsleitungen	25
9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
9.1	Dachbegrünung	25
9.2	Fassadenbegrünung	25
9.3	Wasserdurchlässige Befestigungen	26
9.4	Begrünung von nicht überbaubaren Tiefgaragen	26
9.5	Rückhaltung von Niederschlagswasser	26
9.6	Maßnahmen zum Artenschutz	27
9.6.1	Anbringen von in die Fassade eingebundenen Sperlingskoloniehäusern	27
9.6.2	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	27
9.6.3	Verhinderung von Vogelschlag	27
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
11.1	Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen	27
11.2	Maßgeblicher Außenlärmpegel	28
12	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
12.1	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	28
12.2	Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen	29
B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	29
1	Gestaltung baulicher Anlagen	29
1.1	Dachgestaltung	29
1.2	Fassadengestaltung	29
2	Standflächen für Abfallbehältnisse	29
3	Einfriedungen	30
4	Aufschüttungen und Abgrabungen	30
4.1	Aufschüttungen und Abgrabungen	30
4.2	Stützmauern/ Sockelwände	30
5	Werbeanlagen	30
6	Standflächen für Fahrräder	30
7	Verwertung von Niederschlagswasser	30

C	Hinweise	31
1	Denkmalschutz	31
2	Anpassungsstrategien an den Klimawandel	31
3	Schallschutz bei Nebenanlagen	31
4	Anlagenbezogener Gewässerschutz	31
5	Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne	31
6	Ordnungswidrigkeiten	31
7	Schallschutz bei Tiefgaragen	31
8	Artenschutz	32
9	Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung	32
9.1	Vorbeugender Brandschutz	32
9.2	Löschwasserversorgung	33
10	Kampfmittel	34
11	Sonstige Hinweise	34
D	Pflanzliste	34
E	Auswirkungen des Bebauungsplans	34
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	34
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	34
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	35
4	Statistische Angaben	35

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Wiesbaden-Bierstadt. Dieser wird im Westen durch die Oberlinstraße und im Osten durch die Kloppenheimer Straße erschlossen. Der Bereich bildet den östlichen Ortsrand von Bierstadt aus.

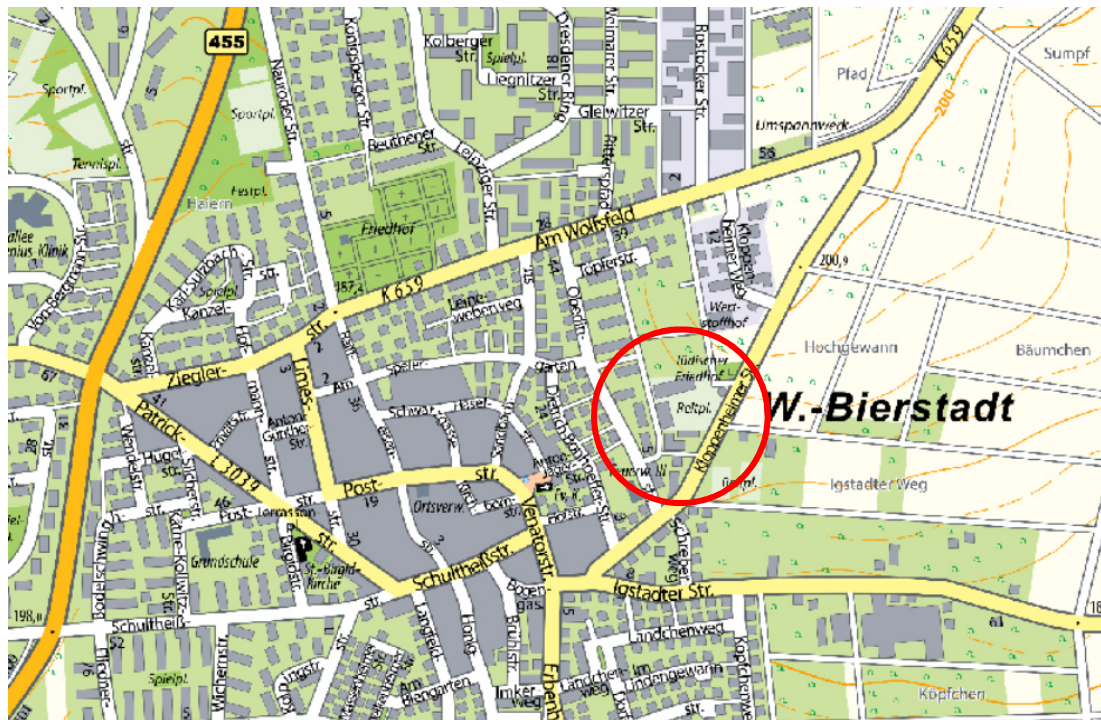


Abbildung 1: Lageplan des Plangebiets (Quelle: LH Wiesbaden)

Die Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- im Norden durch private Kleingärten und einen jüdischen Friedhof,
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Oberlinstraße“,
- im Süden durch die „Oberlinstraße“ und „Kloppenheimer Straße“ mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Osten durch die „Kloppenheimer Straße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha (14.852 m²).

2 Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ befand sich eine Reitsportanlage, deren Nutzung Ende des Jahres 2018 aufgegeben wurde. Eine Fortnutzung als Reitsportanlage wird nicht weiter verfolgt, sodass die Fläche im Rahmen einer städtebaulichen Wiedernutzbarkeit einer neuen Bebauung zugeführt werden soll.

Im Zuge steigender Einwohnerzahlen und dem damit verbundenen Bedarf an Wohnraum ist die Nachverdichtung und Neuausrichtung einer Fläche für Wohnraumzwecke anzustreben. Es ist beabsichtigt, auf dem Areal die Voraussetzungen für die

Entwicklung eines Wohnquartiers zu schaffen. Hierbei soll die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Bierstadt und grenzt an die direkte Bebauung entlang der Oberlinstraße und in Teilen der Kloppenheimer Straße an. Die umliegende Bebauung wird größtenteils vom Geschosswohnungsbau charakterisiert, sodass durch die geplante Ausweisung eines Wohnquartiers die vorhandenen Bebauungsstrukturen aufgenommen werden und der Ortsrand städtebaulich gestärkt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ wird das Ziel verfolgt, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches sich an der vorhandenen Bebauung orientiert und gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung einer ehemals anderweitig genutzten Fläche ermöglicht.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: LH Wiesbaden, 2017)

3 **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines reinen Wohnquartiers vor. Dabei sollen ca. 140 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die Bebauungsstruktur definiert sich durch Zeilen- und Punktbauungen mit einer Geschossigkeit im Durchschnitt von 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss.

Die Punktbauung orientiert sich entlang der Kloppenheimer Straße und bildet den östlichen Bebauungsrand des Wohnquartiers aus. Die Zeilenbauung prägt das städtebauliche Bild maßgeblich und orientiert sich an der Bestandsbauung entlang der Oberlinstraße. Für die nördliche Zeilenbauung ist eine fußläufige Durchwegung aus Gründen der Zuwegung durch die Feuerwehr vorzusehen, die sich auch in Teilbereichen positiv auf die Durchlüftung auswirkt. Dabei soll die Zeilenbauung in Ost-West-Richtung angeordnet werden. Die Geschossigkeit der Gebäude wird in südlicher Richtung zur bestehenden Wohnbauung abgestuft, sodass ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der Bestandsbauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser; II-III Geschosse) und dem geplanten Geschosswohnungsbau entsteht. Zur westlichen Bauung entlang der Oberlinstraße wird die vorhandene Geschossigkeit aufgenommen.

Die Ausnutzungszahlen (Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren sich an den zulässigen Orientierungswerten für Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Zur Verdichtung des Quartiers und der daraus resultierenden Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen (u.a. Nachnutzung einer bereits genutzten Fläche, Beitrag zur Deckung des benötigten Wohnraumbedarfs, schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung), unter der Beachtung einer gezielten Förderung der Innenentwicklung, abweichend eine GRZ von 0,45 festgesetzt; analog gemäß der damit verbundenen Geschossigkeit eine GFZ von max. 1,35. Gemäß §17 BauNVO ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA gegeben. Dies ermöglicht aber weiterhin, dass das Wohngebiet hinsichtlich der Bebauungs- und den Freiraumstrukturen städtebaulich verträglich entwickelt werden kann.

Zentral im Wohnquartier soll ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen, der als Aufenthalts- und Kommunikationsort fungiert. Darüber hinaus erhöhen geplante Grünstrukturen die Qualität des Platzes und stärken die Mitte des Wohnquartiers.

Die Erschließung des Wohnquartiers wird im Osten durch die direkt angrenzende Kloppenheimer Straße und im Westen durch die Oberlinstraße gesichert. Seitens der Kloppenheimer Straße besteht ein direkter Zugang zu dem Quartier, über den auch ein Großteil der anfallenden Zu- und Abfahrten abgewickelt wird. Von der Oberlinstraße aus erfolgt die Erschließung über eine öffentliche Zuwegung, über die auch die Parkmöglichkeiten der angrenzenden Bestandsbauung erschlossen werden. Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über private Erschließungsstraßen, die jedoch auch für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und auch die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Kleingärten ermöglicht. In unmittelbarer Nähe des Quartiers wird mit der Erreichbarkeit der Bushaltestelle „Am Speiergarten“ die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die Anbindung erfolgt barrierefrei über die Zuwegung der Oberlinstraße.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anbindung für die Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Kloppenheimer Straße. Dort wird auch die einzige Zu- und Abfahrt eingeplant. Die Besucherstellplätze werden oberirdisch angeordnet. Innerhalb des Quartiers soll der motorisierte Verkehr auf ein notwendiges Minimum beschränkt und der Quartiersplatz größtenteils verkehrsfrei ausgestaltet werden. Durchgangsverkehr soll dabei ausgeschlossen werden um auch die Bewohner im Quartier selbst aber vor allem auch die angrenzenden Anwohner an der Oberlinstraße durch den anfallenden Verkehr zu entlasten. Einzig für die Müllentsorgung, Feuerwehr etc. sollen Durchfahrtsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers ermöglicht werden.

Die umliegenden Fuß- und Radwege werden aufgenommen und durch das Wohnquartier miteinander verbunden. Innerhalb des Quartiers werden ausreichende Abstellmöglichkeiten geschaffen, um die Fahrradnutzung zu stärken. Darüber hinaus werden die Rahmenbedingungen geschaffen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Fuß- und Radweg entlang der Kloppenheimer Straße realisiert werden kann, welcher gegenüber der Straße durch einen Grünstreifen abgetrennt wird. Die entsprechende Straßenbreite für eine Realisierung wird über den Bebauungsplan geregelt.

Von den geplanten 140 Wohneinheiten sind 30 Wohneinheiten als geförderte Wohnungen (geförderter Wohnungsbau) herzustellen.

4 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das derzeitige Planungsrecht lässt keine Möglichkeit für eine Wohnbebauung zu, da gegenwärtig noch eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ festgesetzt ist.

Zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ für Wohnbauzacke zu schaffen. Die Aufstellung betrifft einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Bierstadt „1992/01 Kloppenheimer Straße“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (mit ca. 5.400 m²) unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt.

Darüber hinaus ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird jedoch durchgeführt. Dadurch wird die frühzeitige Information aller Beteiligten sichergestellt.

Ferner wird laut § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

5 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen

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

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden gilt ein im Großstadtbereich einzuhaltender Dichtewert von mindestens 60 Wohneinheiten je ha. Innerhalb des Geltungsbereichs werden voraussichtlich ca. 140 Wohneinheiten realisiert. Bezogen auf das Bruttobauland von 1,2 ha ergibt sich eine erreichte Dichte von 116 Wohneinheiten je ha. Damit werden die städtebaulichen Dichtewerte übertroffen und gleichzeitig die Ausweisung von Wohneinheiten im Rahmen einer verdichteten Innenentwicklung gestärkt. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt hat zum Ziel, das Areal einer Reitsportanlage nach Aufgabe dieser Nutzung zu einem Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Als Art der baulichen Nutzung werden „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Grundflächenzahl von 0,45 sowie „Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Sondergebiet, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ darstellt. Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche hat eine Größe von rund 14.000 Quadratmetern. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Bierstadt und der im Flä-

chennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für die Fläche gilt der Bebauungsplan Bierstadt „1992 / 01 Kloppenheimer Straße“ im Ortsbezirk Bierstadt, welcher am 21.08.1992 in Kraft getreten ist. Aktuell wird dort eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ ausgewiesen. Durch Aufgabe der Nutzung und der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den geplanten Geltungsbereich notwendig.

6 Weitere Fachplanungen und Gutachten

6.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden unterteilt den Bereich gemäß „Landschaftsplan - Planung (2002)“ in „Siedlung: Wohn- und sonstige Bauflächen“ und „Grünfläche (Sportplätze, Tennisplätze, Reitplätze, Hundeübungsplätze)“. Der „Landschaftsplan - Realnutzung (2012)“ weist den gesamten Bereich als „Sportanlage - Reitplatz“ aus.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen in Teilen den Vorgaben des „Landschaftsplan - Planung“, eine Abweichung besteht zum „Landschaftsplan - Realnutzung“. Aus städtebaulichen Gründen wird für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen ausgewiesen, die durch den Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ und gemäß Kapitel 5.2 auch im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans gesichert werden. Die Abweichung vom Landschaftsplan in Teilen begründet sich in der Auflösung des ausgewiesenen Reitplatzes und der neuen Plankonzeption.

6.2 Städtebauliche Planungen, Fachbeiträge und Gutachten

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden folgende Untersuchungen, Fachbeiträge und Fachplanungen erbracht, die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt sowie eingearbeitet oder berücksichtigt werden:

6.2.1 **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Büro Herrchen + Schmitt, Wiesbaden, September 2017

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Herrchen + Schmitt (Wiesbaden, September 2017), wurde das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie sowie Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie für die im Vorhabensbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ vorkommenden, europäisch geschützten Arten geprüft. Insgesamt wurden 10 Brutvogelarten und 3 Fledermausarten im Vorhabensbereich nachgewiesen. Für fünf Arten wurde eine Konfliktanalyse durchgeführt. Unter Beachtung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufenden

(CEF) Maßnahmen konnte für alle geprüften Arten ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Die Darlegungen der Artenschutzbetrachtung beziehen sich auf die geplante Bebauungsplanänderung. Es wird von der Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgegangen und hierbei eine maximal mögliche Ausnutzung und Bebauung berücksichtigt.

Um die möglichen negativen Auswirkungen der Planung so gering wie möglich zu halten, sind als Empfehlung verschiedene Vermeidungsmaßnahmen geplant bzw. in Teilen bereits durchgeführt, die als textliche Festsetzungen und Hinweise in dem Bebauungsplan zu beachten sind. Dazu gehören insbesondere:

- Kontrolle der nachgewiesenen Nester durch eine fachkundige Person.
- Erhalt der Gehölzbestände entlang der Kloppenheimer Straße
- Die Kontrolle der herauszunehmenden Gehölze vor der Rodung durch eine fachkundige Person.
- Kontrolle aller Gebäude vor Abriss auf Besatz.
- Durchführung von Baumaßnahmen bzw. Rodungsmaßnahmen (insb. Abriss der Gebäude, Maßnahmen der Biotop- und Vegetationsbeseitigung) außerhalb der Vegetations- und Brutzeiten (entsprechend Naturschutzrecht).
- Für die durch das Vorhaben weggefallenen nachgewiesenen Nistplätze der Vogelarten, welche sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden und an die menschlichen Siedlungen angepasst sind, sollten in den erhaltenden sowie in neu geplanten Gehölzstrukturen 17 Nistkästen (Anzahl der nachgewiesenen Brutpaare) aufgehängt werden.

Folgende vorlaufende Maßnahmen für die beiden betroffenen Vogelarten Haussperling und Rauchschwalbe sind zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in die Planunterlagen mit aufzunehmen:

Haussperling:

- Für die Dauer des Abrisses und der Bauzeit sind vorlaufend, sechs Haussperling-Koloniekästen (ein Koloniekasten mit drei Brutmöglichkeiten) an den Häusern, der an den Vorhabensbereich angrenzenden Bebauung aufzuhängen. Diese Maßnahme ermöglicht ein ununterbrochenes Brutgeschäft des Haussperlings auch während der Bauphase.
- Nach Abschluss der Bauphase sind an den Wohngebäuden sechs Haussperling-Koloniekästen aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Rauchschwalbe:

- Vorlaufend, als funktionaler Ausgleich, sind in der Umgebung des Vorhabensbereich an anderen geeigneten Reitanlagen (mit Offenstallhaltung) oder an landwirtschaftlichen Einzelgebäuden / Betrieben Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Die Nisthilfen sollten in frei zugänglichen Gebäuden, an Stellen, welche möglichst dunkel und zugluftfrei sind, angebracht werden.

Anlage von Blühstreifen:

- Vorlaufend als Ausgleich für verloren gehende Nahrungshabitate, besonders für die Avifauna, sind in der Umgebung des Vorhabens Blühstreifen, von mindestens

5 m Breite und mindestens 2.500 m², anzulegen. Das Saatgut sollte aus heimischen, standortangepassten Arten zusammengesetzt sein, wenn möglich Verwendung von Regiosaatgut. Bei der Artenzusammensetzung sollte auf ein, über das ganze Jahr währendes, Blüten- und Nahrungsangebot geachtet werden.

6.2.2 Baugrund- und Gründungsbeurteilung

Büro IfG Friedberg GmbH, Friedberg, April 2019

Durch das Büro IfG Friedberg GmbH (Friedberg, April 2019) ist eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung erfolgt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden zur Erkundung und Beurteilung des Untergrundes insgesamt 18 Rammsondierbohrungen gemäß DIN 4021 sowie 4 schwere Rammsondierungen (DPH) gemäß DIN 4094 bis max. 9,00 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Das Gutachten behandelt dabei neben der Baugrund- und Gründungsbeurteilung auch eine umwelttechnische Beurteilung (u.a. Bodenprobenentnahme in Bezug auf LAGA-Zuordnungswerte) sowie definiert Anforderungen an die Planung und Bauausführung.

6.2.3 Brandschutztechnische Stellungnahme

Büro IBC Ingenieurbau-Consult GmbH, Mainz, August 2021

Zur Überprüfung der beabsichtigten Planung in Bezug auf die Erschließbarkeit durch die Feuerwehr und der Rettungswegsystematik wurde eine brandschutztechnische Stellungnahme seitens durch das Büro IBC Ingenieurbau-Consult GmbH (Mainz, Juli 2019; in geänderter Fassung vom August 2021) erarbeitet. Diese dient als Orientierungshilfe und überprüft diesbezüglich die grundlegende Systematik der Inhalte des Bebauungsplans u.a. in Bezug auf die erforderlichen Aufstellflächen, Zuwegungen der Fahrzeuge, Rettungswege sowie der Anleiterbarkeit. Die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind dabei einzuhalten.

6.2.4 Regenwasserkonzept

Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, März 2021

Durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (Darmstadt, Oktober 2019; in geänderter Fassung vom März 2021) ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet erarbeitet worden. Das Ziel des Regenwasserkonzeptes besteht darin, die ortsspezifischen Randbedingungen zu erfassen um daraus entsprechend den Vorgaben des hessischen Wassergesetzes und den Vorgaben der Stadt Wiesbaden ein Gesamtkonzept zur Bewirtschaftung des zukünftigen anfallenden Niederschlagswassers zu entwickeln. Das Konzept dient als Grundlage für Festsetzungen und Flächendispositionen im Bebauungsplanverfahren sowie für die weitere Erschließungsplanung.

Für das gesamte Plangebiet sind die Vorgaben der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) mit einer max. Einleitebeschränkung von 7,5 Liter pro Sekunde und Hektar einzuhalten. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Es ist als quantitatives Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in Verbindung mit Elementen der zentralen und dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort bewirtschaftet wird. Überschüssiges Regenwasser wird über

Speicherelemente zurückgehalten und gemäß den Anforderungen der ELW in die öffentliche Kanalisation gedrosselt abgeleitet. Das auf den Dachflächen gesammelte Regenwasser der privaten Grundstücksflächen wird durch eine Dachbegrünung reduziert. Die weiteren befestigten Grundstücksflächen werden wasserdurchlässig mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 errichtet. Weiteres Regenwasser wird in Retentionsspeichern auf dem Grundstück selber zwischengespeichert und auf die erforderliche Drosselabgabe reduziert. Das auf gemeinschaftlichen Plätze, Wegen und Zufahrten anfallende Regenwasser wird an drei Punkten im Plangebiet gesammelt, gespeichert und gedrosselt abgeleitet. Der zentrale Quartiersplatz wird über ein im südlichen Teil gelegenen Mulden-Rigolenspeicher ($V_{MRS} = 22 \text{ m}^3$) gesammelt. Der westliche Teil des Plangebietes wird in einen Retentionsspeicher ($V_{RS I} = 18 \text{ m}^3$) gesammelt und gedrosselt abgeleitet. Die östlichen Zufahrtswege und der nördliche Teil des zentralen Quartiersplatzes wird zusammen mit den Drosselabflüssen von zwei Grundstücken zwischengespeichert ($V_{RS II} = 10 \text{ m}^3$) und gedrosselt abgeleitet.

Folgende Festsetzungen und Hinweise sollen zur Sicherung der Belange des Regenwasserkonzeptes in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen.
- Dachbegrünung in Kombination mit einem Retentionsdach.
- Gedrosselte Einleitung von anfallendem Regenwasser auf privaten Grundstücks- und Gemeinschaftsflächen durch geeignete Retentionsspeicher.
- Tiefgaragenbegrünung.
- Beachtung wasserrechtlicher Regelungen.

Nachtrag - Betrachtungen zur Starkregenvorsorge im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (August 2021)

Aufbauend auf dem Regenwasserkonzept wurde im Rahmen der Starkregenvorsorge für das Quartier ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von T 30 Jahren (rechnerisch) sowie ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von T 100 Jahren (textlich argumentativ) betrachtet und welche Anforderungen sich daraus für den Objektschutz sowie der Niederschlagsrückhaltung inklusive Maßnahmenempfehlungen im Rahmen nachfolgender Erschließungs- und Freiraumplanungen ergeben. Gemäß einem Starkregenszenario von T 30 Jahren ist das Niederschlagsvolumen innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten. Eine Überleitung in angrenzende Flächen außerhalb des Plangebiets ist auszuschließen.

6.2.5 Klimagutachten

Büro Ökoplane, Mannheim, Februar 2021

Die Untersuchung der klimaökologischen Belange durch das Büro Ökoplane (Mannheim, April 2019; in geänderter Fassung vom Februar 2021) dient dazu, die Bebauungsstruktur und die Freianlagen im Plangebiet auf die lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe abzustimmen.

Mit Hilfe von Zielvorgaben sollen in der Bestandsbebauung die erforderlichen Belüftungsverhältnisse gesichert werden, um möglichst günstige bioklimatische / lufthygienische Umgebungsbedingungen zu erhalten. Zudem soll durch das Umsetzen der Planungshinweise im städtebaulichen Entwurf ein Gegensteuern bzgl. der zu erwartenden Zunahmehäufigkeit von Hitzetagen / Tropennächten

(Stichwort: „Globaler Klimawandel“) ermöglicht werden.

Zur qualitativen und quantitativen Bewertung der derzeitigen klimaökologischen Situation sowie zur Abschätzung des Einflusses der vorgesehenen Bebauung auf das örtliche klimatische Wirkungsgefüge sind auf Grundlage vorhandener Klimadaten (TARAXACUM 1994A/B, MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT 2011, ÖKOPLANA 2014, DWD 2017) und mit Hilfe mikroskaliger Modellstudien die klimaökologischen Positiv- und Negativeffekte zu bilanzieren. Über die Formulierung von Planungshinweisen sind ggf. klimatische Gunstfaktoren zu sichern bzw. zu entwickeln.

Zur Ausbildung eines möglichst günstigen Eigenklimas sollen u.a. nachfolgende Planungsmaßnahmen einen Beitrag liefern:

- Ausbildung von bebauungsinternen N-S- und E-W-orientierten Belüftungsachsen
- Abstufung der Gebäudehöhe in Richtung der südlich angrenzenden Wohnbebauung.
- Zugunsten eines höheren Freiflächenanteils ist der ruhende Verkehr größtenteils in einer Tiefgaragen unterzubringen. Allein für den Besucherverkehr sind oberirdische Parkplätze geplant.
- Ausbildung eines begrüntem, baumüberstelltem Quartiersplatzes.
- Sicherung eines baumüberstellten Grünstreifens entlang der Kloppenheimer Straße.
- Begrünung der Flachdächer.

Die im vorliegenden Klimagutachten durchgeführten mikroskaligen Modellrechnungen zur Strömungsdynamik und zu den örtlichen Lufttemperaturverhältnissen zeigen, dass das Planungsgebiet von seiner örtlichen Randlage profitiert. Trotz verdichteter Bauweise stellen sich im Planungsgebiet ganztags Lufttemperaturverhältnisse ein, die der westlich benachbarten Wohnbebauung entsprechen. D.h. das ortsspezifische Niveau, das einen klimaökologischen Bewertungsmaßstab bildet, wird nicht überschritten. Auch die planungsbedingte thermische Zusatzbelastung in der angrenzenden Wohnbebauung hält sich bzgl. der Intensität und Reichweite in engen Grenzen.

Angesichts der Folgeerscheinungen des Klimawandels sollten möglichst auch nachfolgende Empfehlungen im Zuge des Planungsprozesses Berücksichtigung finden:

- Sicherung der Grünbestände entlang der Kloppenheimer Straße.
- Dach- und Fassadenbegrünungen.
- Verwendung möglichst heller und wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei Fußwegen/ oberirdischen Parkierungsflächen.
- Naturnah Gestaltung von Spielbereichen und keine Verwendung von Tartanbelägen als Fallschutz.
- Keine versiegelten Flächen im Bereich des Quartiersplatzes sondern ggf. wasserdurchlässiger Schotterrasen verwenden.
- Verwendung heller Fassadenfarben (Albedowert ≥ 0.3).
- Schaffung von Verschattungselementen auf dem Quartiersplatz (z.B. großkronige Bäume oder Pergolen).

Die o.a. Maßnahmen sind in ihrer Summenwirkung geeignet, die negativen klima-ökologischen Folgeerscheinungen der planungsbedingten Oberflächenversiegelung weiter zu minimieren und eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur zu entwickeln.

6.2.6 Prognose der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und im Planungsgebiet

Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden, August 2021

Das Ziel der gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH (Wiesbaden, September 2019; in geänderter Fassung vom August 2021) zur Lärmbeurteilung besteht darin, die Geräuschimmissionen innerhalb des Planungsgebietes, verursacht durch das angrenzende Gewerbe- und Mischgebiet (GE und MI) sowie durch den Straßenverkehr (öffentlich) und zum anderen die Geräuschimmissionen außerhalb des Planungsgebietes, verursacht durch den ebenerdigen Parkplatz und die Tiefgaragen, zu prognostizieren und zu beurteilen.

Der Lärm durch das Gewerbe- und Mischgebiet (GE und MI) ist nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ und der Lärm durch den Straßenverkehr (öffentlich) sowie den ebenerdigen Parkplatz und die Tiefgarage ist nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ bzw. nach der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) - 16. BImSchV“ zu beurteilen. Des Weiteren sind aufgrund des sogenannten „Niersteiner Urteil“ (Az: 1 C 11559/16. OVG, Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 1. Senat) die Auswirkungen der geplanten Wohnanlage auf die Geräuschimmissionen der öffentlichen Straße zu untersuchen. Abschließend ist auch der resultierende Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 an den schutzbedürftigen Räumen des Planungsgebietes zu ermitteln. Hierbei werden die von außen und innen einwirkenden Geräuschemissionen berücksichtigt.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Planungsgebietes durch das Gewerbe- und Mischgebiet erfolgte nach der „TA Lärm“. Dabei werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten eingehalten. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen außerhalb des Planungsgebiets durch den ebenerdigen Parkplatz und die Tiefgaragen erfolgt nach „Beiblatt 1 zu DIN 18005-1“ bzw. „16. BImSchV“. Die Anforderungen konnten erfüllt werden, jedoch sind pegelmindernde Maßnahmen als Voraussetzung zu berücksichtigen:

- Die Abdeckung der Regenrinne (Tiefgarage) muss lärmarm ausgebildet sein z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.
- Der Einbau von Tiefgaragentoren, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Um dem sogenannten „Niersteiner Urteil“ (Az: 1 C 11559/16. OVG, Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 1. Senat) nachzukommen, wurden die Auswirkungen der geplanten Wohnanlage auf die Geräuschimmissionen der öffentlichen Straße untersucht. Die ermittelten Pegeldifferenzen der derzeitigen und zukünftigen Emissionspegel sind als unkritisch einzustufen.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Planungsgebietes durch den Straßenverkehr (öffentlich) erfolgte nach „Beiblatt 1 zu DIN 18005-1“ bzw. „16. BImSchV“. Die Anforderungen konnten nicht erfüllt werden, sodass pegelmindernde Maßnahmen im Rahmen von schallgedämmten Außen-durchlässen in Teilbereichen des Plangebiets bei schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlung und der Nachweis der resultierenden Außenlärmpegel an den schutzbedürftigen Räumen des Planungsgebietes erfolgte nach „DIN 4109:2018-01“. Hierbei wurden die Lärmquellen Gewerbe- und Mischgebiet, ebenerdiger Parkplatz und Tiefgaragen sowie die Lärmquelle Straßenverkehr (öffentlich) berücksichtigt.

6.2.7 Verkehrsuntersuchung

Büro Heinz + Feier, Wiesbaden, April 2021

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde durch das Büro Heinz + Feier (Wiesbaden, September 2019; in geänderter Fassung vom April 2021) das aktuelle Verkehrsgeschehen im Untersuchungsraum in Wiesbaden-Bierstadt zwischen der Straße Am Wolfsfeld im Norden und der Igstadter Straße im Süden an vier ausgewählten Knotenpunkten erfasst und beschrieben. Auf den Ergebnissen der Zählungen aufbauend wurde die im Planfall zu erwartende Belastungssituation im Verkehr abgeschätzt. Der Planfall bzw. Prognose-Planfall charakterisiert dabei den Verkehrszustand im Prognosejahr (2030) nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens.

Zunächst wurde das voraussichtliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall bestimmt. Dieses resultiert aus den Bestandsverkehren und den verkehrlichen Veränderungen, die sich durch sonstige Nutzungsänderungen oder -verdichtungen bis zum Prognosejahr ergeben - die verkehrlichen Wirkungen des geplanten Bauvorhabens sind hierin ausdrücklich nicht enthalten. Die Prognose erfolgte auf der Basis der Bestandsdaten nach Entwicklungslinien, die im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschrieben werden. Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes waren hierin noch nicht berücksichtigt. Danach nehmen die Belastungen bis zum Prognosejahr auf dem das Plangebiet umgebenden Straßennetz zu - mit Ausnahme der Kloppenheimer Straße und der westlichen Igstadter Straße. Die höchsten prozentualen Zuwächse verzeichnet die Oberlinstraße.

Zur Beschreibung des Verkehrsgeschehens im Prognose-Planfall wurden zusätzlich die Verkehre einbezogen, die sich aus der Nutzung der geplanten Wohnbebauung an der Oberlinstraße ergeben. Die zu erwartenden Neuverkehre wurden nach den „Hinweisen zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen - Ausgabe 2006 -“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. und mit Hilfe des Programmsystems Ver_Bau (D. Bosserhoff, 2018) ermittelt. Danach ist werktäglich mit 466 zusätzlichen Kfz-Fahrten zu rechnen, die durch die Wohnanlage erzeugt werden und größtenteils über die Kloppenheimer Straße zu- und abfließen. Der Besucher- und Wirtschaftsverkehr (ca. 20%) erreicht über die Oberlinstraße das Plangebiet. Gegenüber dem Prognose-Nullfall nehmen die Kfz-Belastungen auf der Oberlinstraße und der Kloppenheimer Straße um knapp 5% zu.

Es zeigt sich, dass eine Anbindung der geplanten Tiefgarage an die Kloppenheimer Straße unproblematisch ist. Die dort zusätzlich zu erwartenden Verkehre von und zur geplanten Tiefgarage beeinflussen die Verkehrsabwicklung auf der Kloppenheimer Straße nicht nennenswert. Die hohe Qualität des Verkehrsablaufs auf der Kloppenheimer Straße bleibt auch im Planfall in den Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag erhalten. Eine Aufweitung des Straßenquerschnittes auf der Höhe der zukünftigen Zufahrt zum Gelände, beispielsweise durch die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens, ist aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

Für die bereits im Bestand erfassten Knotenpunkte:

- Am Wolfsfeld (K 659) / Oberlinstraße und
- Am Wolfsfeld (K 659) / Kloppenheimer Straße
- Igstadter Straße (L 3039) / Erbenheimer Straße / Venatorstraße,
- Kloppenheimer Straße / Igstadter Straße (L 3039),

wurden Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichen, um das im Prognose-Planfall erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es zeigte sich, dass alle Knotenpunkte über ausreichende Kapazitäten verfügen, um den Verkehr in der Spitzenstunde am Vormittag abzuwickeln. Dies gilt mit einer Ausnahme auch für die Spitzenstunde am Nachmittag, wenngleich am Nachmittag aufgrund der meist höheren Belastungen geringere Kapazitätsreserven vorhanden sind. Eine Ausnahme stellt der Knoten Igstadter Straße (L 3039) / Erbenheimer Straße / Venatorstraße dar, der bereits im Bestand am Nachmittag hoch ausgelastet ist. Sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall reichen die Kapazitäten am Nachmittag nicht mehr aus, um die Kfz-Verkehre in ausreichender Qualität abzuwickeln.

Für diesen Knoten wurden verschiedene Maßnahmen zur Erhöhung der Kapazitäten untersucht. Im Vordergrund standen betriebliche Maßnahmen, da die räumlichen Gegebenheiten bauliche Veränderungen ohne starke Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz kaum zulassen. Geprüft wurden Änderungen der gegenwärtigen Vorfahrtregelung und eine signalgeregelte Steuerung der Abflüsse am Knotenpunkt. Die untersuchten Maßnahmen führten zu keinen zufriedenstellenden Ergebnissen. Die erzielten mittleren Wartezeiten an den wartepflichtigen Zufahrten lagen über den als hinnehmbar oder zumutbar bezeichneten Richtwerten von 45 [s] für nicht signalisierte und 70 [s] für signalisierte Knoten. Zudem sind aufgrund der nicht ausreichenden Kapazitäten Staus zu befürchten, die über benachbarte Knoten hinausreichen (etwa auf der Igstadter Straße über die Einmündung Kloppenheimer Straße oder auf der Venatorstraße über die Schultheißstraße) und dort die Verkehrsabwicklung nennenswert beeinträchtigen können. Eine Bevorrechtigung der Beziehung zwischen Igstadter Straße und Venatorstraße führt ebenfalls zu langen Staus auf der Erbenheimer Straße, die jedoch wegen der größeren Distanz zur nächstgelegenen Einmündung dort eher selten Störungen hervorrufen dürften.

Abschließend wurde geprüft, ob die im Plangebiet vorgesehenen Wege auch für größere Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sind. Die Überprüfung ergab keine sichtbaren Einschränkungen oder Mängel.

6.2.9 Energiekonzept

Büro ABO WIND AG, Wiesbaden, Juli 2020

Im Rahmen der bauleitplanerischen Entwicklung des Quartiers „Östlich der Oberlinstraße“ hat die Stadt Wiesbaden „Anforderungen an Energiekonzepte für (Wohn-) Quartiere“ definiert, deren Bearbeitung durch das Büro ABO WIND AG erfolgt ist. Konkret soll die energetische Situation des geplanten Viertels beschrieben werden, indem zunächst eine Energiebedarfsabschätzung durchgeführt wird. Anschließend werden darauf aufbauend verschiedene Versorgungsvarianten mit einer sog. Standard-Variante sowohl energetisch als auch ökonomisch verglichen. Die Standard-Variante bezieht sich auf die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), die den derzeit geltenden energetischen Baustandard für Gebäude und Anlagentechnik definiert. Die damit zu vergleichenden alternativen Versorgungsvarianten erfüllen die zugrunde gelegte Anforderung, den Primärenergieeinsatz um 60 % im Vergleich zur EnEV 2016 zu senken.

Konkret sind folgende Varianten hinsichtlich Primärenergieeinsatz, CO₂-Ausstoß und Wirtschaftlichkeit miteinander verglichen worden, wobei natürlich die Versorgungssicherheit in allen Fällen gegeben ist:

- Standard-Variante nach EnEV 2016
- Var. 1: Passivhaus mit Gas-Brennwertkessel und Solarthermie
- Var. 2: Versorgungsnetz mit Blockheizkraftwerk und Gas-Brennwertkessel
- Var. 3: Versorgungsnetz mit Blockheizkraftwerk, Gas-Brennwertkessel und Photovoltaik
- Var. 4: Versorgungskonzept mit Photovoltaik, Wärmepumpe und Pufferspeicher

Insgesamt sind im Vorfeld zu dem Gutachten 13 Versorgungsvarianten untersucht worden, wobei sich die beschriebenen Varianten 1 bis 4 für das Quartier unter den gegebenen Anforderungen herausgebildet haben, da sie sowohl den Primärenergiebedarf der Standard-Variante um 60% unterschreiten als auch wirtschaftlich tragfähig sind.

Bei der Variante 1 werden die Neubauten als Passivhäuser ausgeführt. Die Anlagentechnik entspricht dabei vollständig der Standard-Variante, bestehend aus dezentralen Erdgasbrennwertthermen (Erdgas- BW) und Solarthermie-Anlagen auf den Gebäuden. Die Variante 2 wird mit einem Quartierswärme- und Stromnetz ausgeführt. Der Energiebedarf des Viertels wird durch eine zentrale Heizstation bereitgestellt, die aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einer Erdgas-BW-Anlage als Spitzenlastkessel besteht. Bei der Variante 3 wird das Versorgungskonzept der Variante 2 zusätzlich durch Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden ergänzt. Schließlich sieht die Variante 4 ein Versorgungskonzept vor, das aus Photovoltaikanlagen in Verbindung mit dezentralen, den einzelnen Gebäuden zugeordneten, Wärmepumpen und Pufferspeichern besteht. Die Varianten 1 und 3 wurden darüber hinaus nochmal zur vertiefenden Überprüfung in die Variante 1a (Passivhaus mit PV) und Variante 3a (BHKW + PV im Baustandard Effizienzhaus KfW 55) unterteilt.

Unter Beachtung und Prüfung der definierten Kriterien wurde dabei Variante 3 (BHKW + PV) sowohl aus ökologischer als auch aus wirtschaftlichen Gründen präferiert.

Ergänzend ist aufbauend auf der Variante 3 das Potential für nachhaltige und dezentrale Mobilität im Quartier untersucht worden. Die Variante 3 zeichnet sich dabei aus,

dass der erzeugte Strom die Versorgung der ca. 140 Wohneinheiten für eine nachhaltige Elektromobilität ermöglichen kann. Zum anderen kann damit gegenüber einem vergleichbaren Stadtviertel, in dem fossil betriebene Autos genutzt werden, jährlich 262 t Kohlendioxid eingespart werden.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters und zur städtebaulichen Stärkung der geplanten Wohnnutzung, werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Wohngebiet wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 0,45 festgesetzt.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,45 begründet sich in der städtebaulichen Zielsetzung, ein verdichtetes Wohnquartier mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten zu realisieren und der Stärkung einer Ausweisung von Wohnraum im Hinblick auf die Innenentwicklung (u.a. Nachnutzung einer bereits genutzten Fläche, schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung). Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ (von 0,4 auf 0,45 gemäß Obergrenze für ein WA), wird die Realisierung der dadurch bedingten Gebäudekubaturen sowie der dazugehörigen Terrassenflächen gewährleistet und ermöglicht eine differenzierte Gestaltung der Gebäude- und Wohnungsgrößen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Gemäß §17 BauNVO ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA gegeben

Die Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Dadurch wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen privaten Stellplätze sowie die Errichtung von Nebenanlagen zu sichern. Die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht eine hohe Verdichtung des Quartiers bei gleichzeitiger Wahrung notwendiger Grün- und Freiflächen, die u.a. zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Wohngebiet wird eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bis 1,35 gemäß Planeintrag festgesetzt. Die punktuelle Überschreitung der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet sich in der Anpassung zur Überschreitung der GRZ und der damit ermöglichten Realisierung der geplanten Geschossfläche. Gemäß §17 BauNVO ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA gegeben.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit eingerechnet. Dadurch soll die beabsichtigte städtebauliche Dichte in dem Wohngebiet gewährleistet werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe sichert eine differenzierte Verteilung der Baumassen im gesamten Wohngebiet. Die nach Süden im Wohngebiet ausgerichtete Staffelung der Vollgeschosse begründet sich in einem städtebaulich verträglichen Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung. Die gemäß Planeintrag ausgewiesenen zulässigen Staffelgeschosse definieren sich nach den Vorgaben der HBO.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch das Höchstmaß der Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe benötigen zu ihrer wirksamen und universellen Anwendung der Angabe eines klaren Bezugspunktes. In diesem Bebauungsplan sind die Bezugspunkte durch einen Planeintrag gekennzeichnet. Bei der Gebäudehöhe wird die Oberkante der Attika in die Bemessung einbezogen, um die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein gleichmäßiges Maß zu beschränken. Die maximale Gebäudehöhe wird dadurch effektiv begrenzt und orientiert sich an den im Rahmen der Planungen zu diesem Bebauungsplan ermittelten Gebäudehöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Zur Sicherung der Höhegliederung in Bezug auf die Vollgeschosse von Gebäuden wird ergänzend zur einheitlichen Gestaltung eine maximale Sockelhöhe von 0,6 m festgelegt.

Zur Förderung der Nutzung von Solarenergie dürfen Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie den festgesetzten oberen Bezugspunkt um max. 1,50 m überschreiten, solange die Anlagen vom Erdbodenniveau aus nicht sichtbar in Erscheinung treten. Daher müssen die Anlagen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

Zur Unterbringung der technischen Infrastruktur beim Geschosswohnungsbau, dürfen u.a. die notwendigen Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² überschreiten. Damit diese Überschreitung vom Erdbodenniveau aus nicht einsehbar ist, muss allseitig mindestens ein Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand nachgewiesen werden.

3 **Bauweise**

3.1 Offene Bauweise

Die Ausweisung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO nimmt die bauliche Struktur des Umfelds auf und entspricht dem städtebaulichen Konzept, trotz einer hohen städtebaulichen Dichte größtenteils keine zu großen Gebäudekomplexe im Plangebiet zuzulassen. Darüber hinaus fördert die offene Bauweise die Charak-

teristik einer gelockerten Bebauung im Plangebiet. Die Ausweisung von nur Einzelhäusern sichert die Errichtung von Gebäuden im Geschosswohnungsbau gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung.

3.2 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 70 m errichtet werden. Die notwendigen Zuwegungen und Anforderungen der Feuerwehr sind dabei einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht eine punktuell verortete Flexibilität zwecks der Ausgestaltung von Gebäuden in Bezug auf die Länge und der damit verbundenen Ausweisung der möglichen Anzahl von Wohneinheiten. Die Ausweisung von nur Einzelhäusern sichert die Errichtung von Gebäuden im Geschosswohnungsbau gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung.

4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile auf jeweils zwei Gebäudeseiten dient zum Zwecke der Baukörpergliederung und ermöglicht eine höhere Flexibilität der Fassadengestaltung. Sie sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, solange eine maximale Länge von 50% der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand eingehalten wird und sie nicht über die seitliche Gebäudeflucht hinaustreten.

Die Baugrenzen dürfen von den Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 10 m² und in einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden. Den Terrassen soll ein größerer Freiraum als den Hauptkörpern bei der Größe und Positionierung mit der Festsetzung der Überschreitung eingeräumt werden.

5 **Nebenanlagen**

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Nebenanlagen für die jeweiligen zugeordneten Gebäude realisiert werden können. Durch § 19 Abs. 4 BauNVO wird gesichert, dass maximal 80% der Grundstücksflächen überplant werden dürfen. Aus Gründen der Funktionalität und zur optimalen Erreichbarkeit sind Abfallsammelanlagen im Plangebiet fest verortet.

Um die Entwicklung eines möglichst störungsfreien Wohnumfelds zu ermöglichen, sind die Einrichtungen und der Betrieb von Anlagen für die Kleintierhaltung innerhalb des gesamten Plangebiets von der Zulässigkeit ausgenommen.

6 **Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen**

6.1 Stellplätze

Die ausschließliche Unterbringung der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an privaten Stellplätzen in einer zusammenhängenden Tiefgarage, ermöglicht zum einem das Erscheinungsbild des Wohnumfeldes sowie den Freiraum zu stärken und zum anderem die Oberflächenversiegelung durch Stellplätze zu minimieren.

Die durch Planzeichen festgesetzten oberirdischen Flächen für private Stellplätze dienen zur räumlichen Gliederung sowie zur Begrenzung der maximalen Anzahl im Wohngebiet und ermöglichen ein Angebot für Besucherverkehr.

Die Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig, um die freiräumliche Qualität nicht einzuschränken. Aus diesem Grund sind Garagen und Carports nicht zulässig.

6.2 Tiefgaragen

Im Plangebiet wird eine zusammenhängende Tiefgarage geplant. Dabei wird die Tiefgarage ausschließlich über die Kloppenheimer Straße erschlossen.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist nur an dem gekennzeichneten Bereich zulässig, um den Verkehr innerhalb des Wohnquartiers zu minieren und zu regeln. Dadurch wird gewährleistet, dass die Erschließung der Tiefgarage am östlichen Rand des Plangebiets erfolgt und somit der zentrale Bereich des Wohnquartiers größtenteils autofrei entwickelt wird, was zur Erlangung einer hohen städtebaulichen und stadträumlichen Qualität führt. Darüber hinaus wird durch die Erschließung über die Kloppenheimer Straße ermöglicht, dass die westlich an das Quartier angrenzenden Anwohner der Oberlinstraße nicht durch zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt werden. Dies wird auch dadurch verstärkt, dass durch diese Maßnahme und durch mögliche zusätzliche physische Barrieren am Quartiersplatz (z.B. Poller) der Durchgangsverkehr im Quartier vermieden werden soll.

Aus diesem Grund ist auch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf einen Zugang begrenzt. Die weiteren Festsetzungen zur Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt dienen der Anpassung an den angrenzenden Straßenraum.

6.3 Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung „Quartiersplatz“

Für die Gestaltung und Aufwertung des Wohnquartiers wird zentral ein Quartiersplatz ausgewiesen, der die Funktion einer Platz- und Freiraumanlage erfüllt. Dieser soll neben der Möglichkeit des Aufenthalts im Freien auch Begegnungsstätte und Austauschmöglichkeit bieten. Hierzu ist eine attraktive Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität wünschenswert. Eine intensive Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden und Wasserangeboten bietet kurzfristige Erholung auch an heißen Sommertagen. Die Ausweisung erfolgt als private Fläche, bei der jedoch zu gewährleisten ist, dass diese für die öffentliche Allgemeinheit zugänglich bleibt. Die Ausweisung des Quartiersplatzes als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ermöglicht eine Zuordnung der Fläche bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) für die jeweiligen Grundstücksflächen. Eine Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrads durch eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 unterstützt auch durch Begrünung den positiven Strahlungs- und Temperaturhaushalt. Zusätzlich kann anfallendes Niederschlagswasser zum Teil in den Untergrund passieren, sodass der Gesamtwasserhaushalt gefördert und das städtische Abwassersystem entlastet wird.

7 Verkehrsflächen

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße

Die interne Erschließung des Plangebiets wird nicht öffentlich gewidmet sondern als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße umgesetzt. Die Sicherung für die Durchfahrt von u.a. Müllfahrzeugen und Feuerwehr sind durch ausreichende Straßenquerschnitte und entsprechenden Erschließungsanforderungen zu sichern.

8 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen um die Baufreiheit auf den Baugrundstücken zu erlangen und Störungen aus stadtgestalterischen Gründen zu vermeiden.

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Die Oberfläche über dem öffentlichen Kanal muss innerhalb des Schutzstreifens über eine Breite von mindestens 3,50 m ausreichend befestigt sein. Des Weiteren ist der Verkehrsraum in einer Breite von mindestens 3,50 m und Höhe von mindestens 4,50 m von Astwerk und sonstigen Bewuchs freizuhalten. Öffentliche Kanäle dürfen dabei nur in Grundstückspartzellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.

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

9.1 Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte. Zudem tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können 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. Retentions Gründächer haben dabei in Bezug auf die Regenrückhaltung einen größeren Wirkungsfaktor. Die Festsetzung umfasst grundsätzlich alle Dachflächen der Gebäude im Wohngebiet, ausgenommen sind dabei nur zugängliche Dachterrassen von Staffelgeschossen. Die Begrenzung u.a. technischer Aufbauten und derer Begrünung bei größerer Flächeninanspruchnahme dienen dem Erhalt und der Funktion der Dachbegrünung. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in geeigneter Kombination mit der Dachbegrünung zu errichten.

9.2 Fassadenbegrünung

Geschlossene und zusammenhängende Fassadenflächen mit mehr als 5,0 m horizontaler Länge sind zu begrünen, um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatischen ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Die zusammenhängende Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Darüber hinaus bieten begrünte Wände Rückzugs- und Nahrungsangebote für Vögel und Kleintiere. Daher ist je angefangene zwei Meter horizontaler Wandlänge mindestens

eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung auch positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden. Für die Begrünung von Gebäudeflächen sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung an Außenwände besonders zu beachten. Über die Fassadenbegrünung darf es nicht zu einer Brandweiterleitung in das Gebäude oder in das Dach kommen (§§ 3, 14, 31 HBO).

9.3 Wasserdurchlässige Befestigungen

Die Errichtung von Befestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten. Damit einher geht eine Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, wodurch auch die Entwicklung eines günstigen Eigenklimas im Plangebiet aus stadtökologischer Sicht unterstützt wird.

9.4 Begrünung von nicht überbaubaren Tiefgaragen

Die Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen dient dazu, den Versiegelungsgrad zu begrenzen und zusätzlich Eingriffe in den Boden zu vermeiden und somit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern. Die Festlegung des Mindestaufbaus der Vegetationstragsicht ermöglicht eine wirksame und nachhaltige Vegetation auf den Tiefgaragendecken.

9.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf privaten Grundstücks- und Gemeinschaftsflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionsanlagen zu sammeln und gedrosselt in das Entwässerungsnetz der Landeshauptstadt Wiesbaden abzuleiten. Die Einleitmenge ist auf maximal 7,5 l/s je ha Gesamtfläche (Regenrückhalteanlagen) begrenzt. Zur Sicherstellung der Funktionalität des Drosseleinrichtungen sind die Grundstücksentwässerungseinrichtungen so zusammenzufassen, dass ein Drosselabfluss von 0,5 l/s je Einleitung sichergestellt wird. Den Vorgaben der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) wird entsprochen. Ein entsprechender Antrag auf Einleitungsgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist einzureichen.

Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Bodenverhältnisse ist eine vollständige entwässerungstechnische Versickerung vor Ort nicht möglich, sodass das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird. Für die Drosselung sind auf den Grundstücken selber von den Grundstückseigentümern geeignete Retentionsmaßnahmen (z.B. Retentionsdach, Retentionsflächen oder Retentionszisterne) zu errichten. Im Rahmen des vorliegenden Regenwasserkonzeptes (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, März 2021) wurde die Größe der notwendigen Retentionsanlagen entsprechend dem Stand der Technik für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis ($T_n = 5$ Jahre) exemplarisch abgeschätzt und die Flächenverfügbarkeit nachgewiesen.

Auch für Niederschlagsereignisse mit einer geringeren Wiederkehrhäufigkeit ($T_n > 5$ Jahre) ist das Regenwasser schadfrei entsprechend dem geltenden Stand und Regeln der Technik auf dem Grundstück selber zurück zu halten (Überflutungsschutz). Für größere Grundstücke mit einem Befestigungsgrad größer als $A_v=800 \text{ m}^2$ (DIN 1986 - 100) ist vom Grundstückseigentümer die Erfüllung dieser Pflicht anhand eines Überflutungsnachweises nachzuweisen. Dabei sind Starkregenereignisse mit einer Wiederkehrzeit von T_{30} Jahren zu beachten. Ist ein schadfreier Rückhalt des

Regenwassers seltener Niederschlagsereignisse auf der Fläche nicht möglich, sind die Retentionsanlagen entsprechend zu vergrößern.

9.6 Maßnahmen zum Artenschutz

9.6.1 Anbringen von in die Fassade eingebundenen Sperlingskoloniehäusern

Durch die Ausweisung der möglichen Bebauung und die damit verbundene Neustrukturierung der Gehölzanpflanzungen sowie möglicher Baumfällungen entfallen potentielle Lebensstätten. Mit der Schaffung von Nistkästen für den Sperling werden im Plangebiet Maßnahmen festgesetzt, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten dieser Tierart gerichtet sind. Die im Bebauungsplan festgelegten Nistkästen für den Sperling sind aus dem Artenschutzgutachten (Herrchen + Schmitt, Wiesbaden, September 2017) abgeleitet.

Die im Artenschutzgutachten (Herrchen + Schmitt, Wiesbaden, September 2017) aufgeführte Empfehlung zum Aufhängen der 17 benannten Nistkästen wird im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt. Entgegen der bisherigen Regelung zum Aufhängen in den erhaltenden und neu geplanten Gehölzstrukturen, werden diese jedoch an den Gebäudefassaden angebracht, da auf Grundlage des Baukonzeptes keine ausreichend geeigneten Gehölzstrukturen ermöglicht oder erhalten werden können.

9.6.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Der Bebauungsplan stellt aus Gründen des Artenschutzes, zur Verbesserung des Sehkomforts und zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

9.6.3 Verhinderung von Vogelschlag

Zum Schutz und zur Minimierung einer möglichen Kollision ist die Durchsichtigkeit bei Balkonbrüstungen zu reduzieren und die Reflexion durch entsprechende Verglasung zu begrenzen.

10 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht ermöglicht eine barrierearme Durchquerung des Quartiers für die öffentliche Allgemeinheit sowie Nutzung des Quartiersplatzes. Durch die Verortung wird eine Vernetzung des neuen Quartiers untereinander sowie mit den angrenzenden Siedlungsbeständen und Freiräumen gefördert.

11 **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

11.1 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Um einen gesunden Schlaf zu gewährleisten soll ab einer Belastung durch Straßenverkehrslärm von nachts > 50 dB(A) eine schallgedämmte Belüftung vorhanden sein, damit in Schlaf- und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr vorhanden ist.

Entlang der Kloppenheimer Straße können die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten werden. Tags und nachts kommt es an den zur Kloppenheimer Straße ausgerichteten Fassaden zu Überschreitungen in allen Geschossen. Diesbezüglich sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnräume) in Form schallgedämmter Außenluftdurchlässe vorzusehen. Diese können zur Optimierung der Gebäudetechnik auch durch eine zentrale Lüftungsanlage ersetzt werden, solange die Anforderungen an einen ausreichenden und schallgedämmten Luftaustausch gewährleistet werden.

Auch bei einer fensterunabhängigen Lüftung und bei geplanten Schallschutzmaßnahmen muss der zweite Flucht- und Rettungsweg in jeder Nutzungseinheit über öffenbare Fenster oder Türen sichergestellt werden, sofern kein zweiter baulicher Rettungsweg zur Verfügung steht (§§ 14, 36 HBO).

11.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Gewährleistung des Schutzziels einer ungestörten Kommunikation am Tag hat die Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass bei Realisierung des Plangebiets innerhalb schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eine Kommunikation zwischen Menschen möglich ist. Außerdem ist das Schutzziel des ungestörten Schlafs in der Nacht innerhalb von Gebäuden zu gewährleisten. Zur Sicherstellung der genannten Schutzziele wird innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt, dass beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden die DIN 4109:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) anzuwenden ist bzw. zu dem Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude neue technische Regeln eingeführt worden sind, die zu beachten sind.

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

12.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine Durchgrünung des Plangebiets ab und der damit verbundenen Gestaltung des Stadtbildes sowie der Stärkung der klimaökologischen Funktion.

Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen getroffen. Damit wird das Erscheinungsbild eines durchgrünten innerstädtischen Wohnquartiers unterstützt. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherstellung des Grünvolumens werden die Anzahl und die Qualität der auf dem Grundstück zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume, Gehölze sowie sonstige Bepflanzungen textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt. Das vorrangige Anpflanzen und der dauerhafte Erhalt heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher trägt zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna bei und verhindert ein ausbreiten invasiver Arten.

Die zeichnerische Festsetzung der Neuanpflanzung von standortgerechten Gehölzen entlang der Kloppenheimer Straße sowie im westlichen Planbereich in Bezug zur Oberlinstraße und der angrenzenden Bebauung führt zur einer optischen Aufwertung des Quartiers und fügt dieses grünordnerisch stärker in die direkte Umgebung ein.

Entgegen der Empfehlung des Artenschutzgutachtens (Herrchen + Schmitt, Wiesbaden, September 2017), konnten die bestehenden Gehölze entlang der Kloppenheimer Straße aufgrund des Baukonzeptes nicht erhalten werden. Daher ist vor allem mit der zeichnerischen Festsetzung von 13 Gehölzen entlang der Kloppenheimer Straße die Neubepflanzung verbindlich gesichert um somit die Begrünung dauerhaft wieder zu erhalten.

12.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Steigerung der Qualität der Freiräume und der Aufenthaltsqualität sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies entspricht auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und fördert trotz der hohen städtebaulichen Dichte im Plangebiet die Grünstrukturen der privaten Grundstücksfreiflächen. Das gestalterische Konzept sieht eine Pflanzung aus geschnittenen Hecken, Strauch- und Staudenpflanzungen vor. Die Pflanzbeete auf dem Quartiersplatz erhalten eine Gräserpflanzung. Die Staudenpflanzungen sind in zwei Standorte aufgeteilt: Eine Staudenmischung für Schattenstandorte, anzupflanzen an den Nord- und Westseiten der Gebäude sowie eine Staudenmischung für die Süd- und Ostseiten der Gebäude. Die Staudenpflanzungen sehen eine Staffelung von großen Gerüststauden, kleineren Begleitstauden sowie bodendeckende Stauden vor. Die übrigen Grundstücksfreiflächen werden mit Rasen eingesät.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

1.2 Fassadengestaltung

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

2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Zur Entsorgung des anfallenden Abfalls werden aus stadtgestalterischen Gründen verortete Müllsammelanlagen errichtet. Diese sind einzuhausen und mit heimischen Sträuchern zu begründen sowie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen. Dadurch fügen sich die Müllsammelanlagen verträglich in den Freiraum und das Wohnumfeld ein.

3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen für das Plangebiet dienen einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild und regeln diesbezüglich die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabungen von Gelände bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksflächen keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität u.a. der Nachbargrundstücke oder des Straßenraums herabsetzen. Rechtliche nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

4.2 Stützmauern/ Sockelwände

Die Festsetzungen der Höhen für Stützmauer und Sockelwände dient der Intention, dass sich die Grundstücke in die Landschaft und Topografie städtebaulich einfügen, ohne großflächige Erdbewegungen zu verursachen. Da Stützmauern und Sockelwände aufgrund ihre Massivität durchaus den gestalterischen Gebietscharakter mitprägen, legt der Bebauungsplan eine Anzahl von Varianten der Oberflächengestaltung dieser Elemente der Freiflächengestaltung fest. Rechtliche nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten werden ausgeschlossen, um den östlichen Ortseingang von Wiesbaden - Bierstadt gestalterisch nicht zu beeinträchtigen.

6 Standflächen für Fahrräder

Die Errichtung der Fahrradgaragen ist in geschlossener und überdachter Bauweise herzustellen um ein einheitliches Gestaltungsbild im Plangebiet herzustellen sowie diese verträglich in den Freiraum zu integrieren.

7 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden solange wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange diesem nicht entgegenstehen. Die Forderung der Errichtung geeigneter Bewirtschaftungsanlagen für das Niederschlagswasser oder alternativ dessen gedrosselter Ableitung stellen sicher, dass von privaten Wohngrundstücken kein Oberflächenwasser auf öffentliche oder private Verkehrsflächen gelangt. Dies führt zu einer Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes. Zudem wirken diese Festsetzungen einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenabfluss entgegen.

C Hinweise

1 Denkmalschutz

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht eine Meldepflicht nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

2 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Materialien gegenüber hellen Materialien führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hoher Oberflächentemperatur.

3 Schallschutz bei Nebenanlagen

Der Schallschutz bei Nebenanlagen soll die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten.

4 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Wasser ist die Grundlage des Lebens sowie Lebensraum vieler Tier- und Pflanzenarten und soll dementsprechend besonders geschützt werden. Aus diesem Grund sind beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-AwSV zu beachten und anzuwenden.

5 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans „1992/01 Kloppenheimer Straße“. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

6 Ordnungswidrigkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flora und Fauna entsprechend der gültigen gesetzlichen Grundlagen zu achten und zu gewährleisten. Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

7 Schallschutz bei Tiefgaragen

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebiets sowie angrenzender Wohnbebauungen sind die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen einzuhausen sowie nach dem neusten Stand der Technik auszugestalten um möglichst geringe Emissionen zu erzeugen.

8 Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden vorsorglich artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen die zu beachten sind.

Grundsätzlich stellen spiegelnde Gebäudefronten in gehölzreicher oder landwirtschaftlicher Umgebung ein erhöhtes Kollisionsrisiko da. Zum Schutz und zur Minimierung einer möglichen Kollision ist die Durchsichtigkeit bei großflächigen spiegelnden Gebäudeteilen zu reduzieren und die Reflexion durch entsprechende Verglasung zu begrenzen.

9 Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung

9.1 Vorbeugender Brandschutz

Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltende Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z.B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) bzw. der RStO 12 zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z.B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.). (§§ 5, 14 HBO; Anlage A 2.2.1.1/1, H-VV-TB; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1).

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Aufstellflächen sind so zu befestigen, dass sie einer Flächenpressung (Bodenpressung) von mindestens 800 kN/m² standhält. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleitende Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Zufahrten sind sicher bege-

und befahrbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr erkennbar und benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Falls es in diesem Bereich der Anleiterung und der Erreichbarkeiten z.B. durch spätere Umplanungen, Baumpflanzungen, Stadtmöblierung, Anlage von Parkflächen usw. zu Änderungen durch die Stadt kommt, ist unbedingt eine Beteiligung der Feuerwehr erforderlich. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 14, 36, 38 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

Gebäude müssen in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch die Privatstraßen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Aufstellflächen sind so zu befestigen, dass sie einer Flächenpressung (Bodenpressung) von mindestens 800 kN/m² standhält (auf der gesamten Fläche, auch im Randbereich!). Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. Zwischen dem anzuleitenden Objekt und dem Hubrettungsgerät dürfen sich keine Hindernisse befinden, die eine Anleiterung behindern. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB; §§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 14 HBO).

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

9.2 Löschwasserversorgung

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ = 1,35 > 0,7) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen.

Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge versperrt wer-

den. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr 1 und 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3,14, HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2).

10 Kampfmittel

Die Hinweise zu Kampfmitteln sind erforderlich, da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet und diesbezüglich Maßnahmen zur Vorsorge notwendig werden.

11 Sonstige Hinweise

Weitere planungsrelevante Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ aufgenommen und bei allen baulichen Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

D Pflanzliste

Die Pflanzlisten beinhalten differenzierte und vielfältige Vorschläge zu geeigneten standortgerechten Pflanzarten und bieten eine große Auswahl für die Anpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

E Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke befinden sich zum größten Teil in Privateigentum eines Eigentümers. Der am westlichen Rand liegende Wirtschaftsweg (Flurstück 321/77) soll seitens des Privateigentümers für den Teilbereich des Geltungsbereichs von der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben werden.

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB sind nicht erforderlich.

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

Die Planungs- und Verwaltungskosten werden zu 100% seitens des Privateigentümers der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans finanziert. Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Stadtplanungsamt Wiesbaden und wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) abgerechnet. Der Privateigentümer der Grundstücke wird durch den Abschluss eines städtebaulichen

Vertrags im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten in angemessener Form an den Kosten für die Realisierung des Baugebiets beteiligt.

Die WiSoBoN-Richtlinie der Landeshauptstadt Wiesbaden findet Anwendung.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ und dem damit verbundenen Bau von ca. 140 Wohneinheiten, wird ein Investitionsvolumen von ca. 35.000.000 Mio. € erzeugt.

4 Statistische Angaben

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,5 ha

Die Bruttobaufläche des Baugebiets beträgt ca. 12.000 m²

Die Nettobaufläche beträgt ca. 5.400 m² (GRZ 0,45)

Die Straßenverkehrsflächen (innere Privaterschließung + öffentliche Erschließungsflächen) betragen ca. 2.800 m² (19% der Größe des Geltungsbereichs)

GRZ max. zulässig: GRZ I (0,45) + GRZ II (0,35)

GFZ max. zulässig: 1,35

Wohneinheiten ca. 140