

# Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans  
„Aukammallee / Kirchbachstraße“  
im Ortsbezirk Bierstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>   | <b>4</b>  |
| 1          | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich   | 4         |
| 2          | Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung  | 5         |
| 3          | Übergeordnete Planungen   | 6         |
| 3.1        | Regionalplan Südhessen  | 6         |
| 3.2        | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)   | 8         |
| 3.3        | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)  | 9         |
| 4          | Weitere Fachplanungen und Gutachten   | 11        |
| 4.1        | Landschaftsplan der LH Wiesbaden  | 11        |
| 4.2        | Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+   | 12        |
| 4.3        | Fachgutachten   | 12        |
| <b>II</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>   | <b>15</b> |
| 1          | Rahmenbedingungen des Vorhabens   | 15        |
| 2          | Städtebauliches Konzept   | 15        |
| 3          | Wohnstruktur  | 16        |
| 4          | Freiräume und Grünstrukturen  | 16        |
| 5          | Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr  | 19        |
| 6          | Schallschutz  | 19        |
| 7          | Technische Infrastruktur  | 20        |
| <b>III</b> | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>   | <b>22</b> |
| <b>A</b>   | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>22</b> |
| 1          | Art der baulichen Nutzung   | 22        |
| 2          | Maß der baulichen Nutzung   | 22        |
| 2.1        | Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)   | 22        |
| 2.2        | Höhe baulicher Anlagen  | 23        |
| 2.3        | Höhenlage baulicher Anlagen   | 24        |
| 3          | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 24        |
| 4          | Nebenanlagen  | 25        |
| 5          | Stellplätze und Garagen   | 25        |
| 6          | Verkehrsflächen   | 25        |
| 7          | Versorgungsanlagen und -leitungen   | 25        |
| 8          | Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie   | 26        |
| 9          | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 26        |
| 9.1        | Maßnahmen zum Artenschutz   | 26        |
| 9.2        | Grünordnerische Festsetzungen   | 28        |
| 9.3        | Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers; Ausführen befestigter Flächen   | 30        |
| 10         | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  | 30        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>B</b>  | <b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>     | <b>31</b> |
| <b>1</b>  | <b>Gestaltung baulicher Anlagen</b>  | <b>31</b> |
| <b>2</b>  | <b>Einfriedungen und Stützmauern</b>   | <b>31</b> |
| <b>3</b>  | <b>Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder</b> | <b>31</b> |
| <b>C</b>  | <b>Pflanzliste</b>   | <b>31</b> |
| <b>D</b>  | <b>Hinweise und Empfehlungen</b>   | <b>32</b> |
| <b>1</b>  | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>32</b> |
| <b>2</b>  | <b>Artenschutz</b>   | <b>32</b> |
| <b>3</b>  | <b>Sonstige Hinweise</b>   | <b>32</b> |
| <b>IV</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>   | <b>33</b> |
| <b>V</b>  | <b>UMWELTPLANUNG</b>   | <b>34</b> |
| <b>1</b>  | <b>Einleitung</b>  | <b>34</b> |
| 1.1       | Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans                                       | 34        |
| 1.2       | Hinweise zum Verfahren und Methodisches Vorgehen                                   | 34        |
| <b>2</b>  | <b>Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen</b>                          | <b>35</b> |
| 2.1       | Fläche und Boden   | 35        |
| 2.2       | Wasser   | 37        |
| 2.3       | Pflanzen   | 39        |
| 2.4       | Tiere  | 41        |
| 2.5       | Luft und Klima   | 45        |
| 2.6       | Erneuerbare Energien   | 49        |
| 2.7       | Ortsbild   | 49        |
| 2.8       | Mensch und seine Gesundheit  | 49        |
| 2.9       | Kultur- und Sachgüter  | 52        |
| <b>3</b>  | <b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>  | <b>52</b> |
| <b>4</b>  | <b>Quellenverzeichnis</b>  | <b>52</b> |

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in städtischer Lage östlich des Zentrums von Wiesbaden, im Ortsbezirk Bierstadt. Nördlich schließt das Baugrundstück an die Straße „Aukammallee“ an, welche die Begrenzung zum Landschaftspark „Aukammtal“ bildet. Dieser erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb eines großflächigen Grünzugs in Wiesbaden, der sich vom Kurpark über die Kuranlagen, die Aukammtalanlagen und den Landschaftspark bis hin zum Apothekergarten zieht. Der künstlich angelegte Aukambach durchfließt das Aukammtal in ost-westlicher Richtung und mündet auf Höhe der Fichtestraße in den Kuranlagen in den Rambach. Die bebaute Umgebung des Plangebiets ist durch verschiedene Typologien geprägt. Im Osten grenzt das Klinikareal der „Deutschen Klinik für Diagnostik“ an, im Süden befindet sich das zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Schwesternwohnheim in der „Von-Leyden-Straße“, und im Westen stehen Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise, die von der „Kirchbachstraße“ erschlossen werden. An der Straßenkreuzung „Aukammallee / Kirchbachstraße“ befindet sich darüber hinaus ein zweigeschossiger Kirchenbau der evangelischen Kirchengemeinde.

Der ca. 0,75 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aukammallee / Kirchbachstraße“ umfasst das Flurstück 75/10 und Teilbereiche aus den Flurstücken 199/17 (Aukammallee) und 200/2 (Kirchbachstraße) aus der Flur 56.

Das Areal wird wie folgt begrenzt:

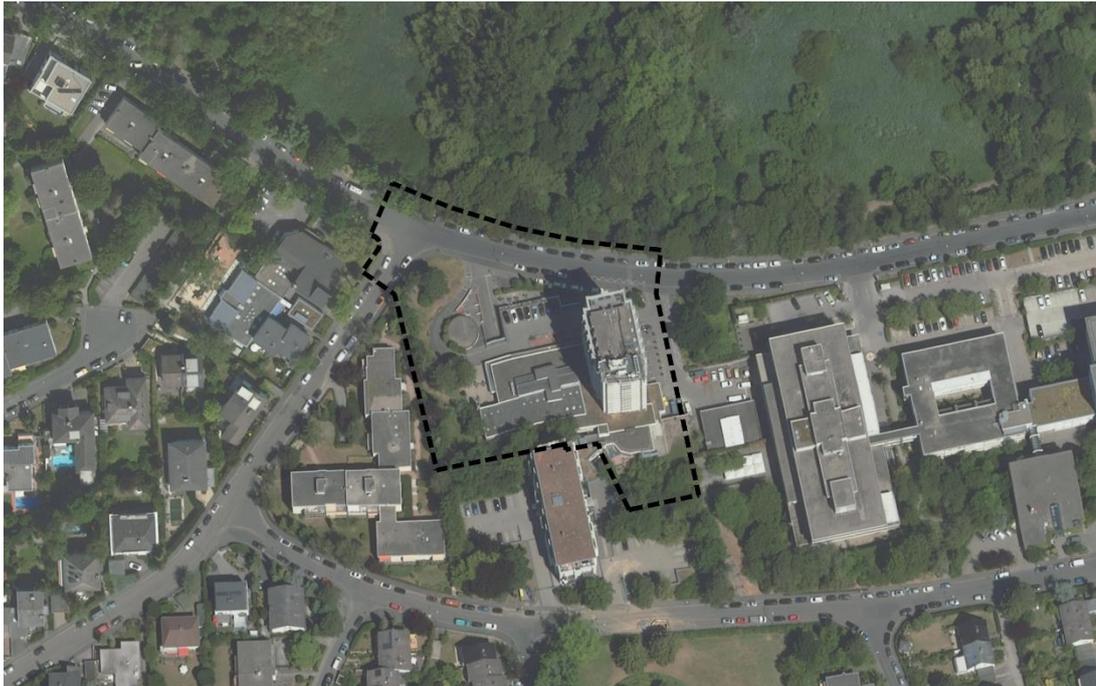
- Im Norden erstreckt sich der Landschaftspark „Aukammtal“,
- im Osten das Gelände der Deutschen Klinik für Diagnostik (DKD),
- im Süden das Nachbargrundstück des ehemaligen Schwesternwohnheims, und
- im Westen die Wohnbebauung der Kirchbachstraße 37 und 39.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Aukammallee / Kirchbachstraße"  
© Stadt.Quartier, 2021

## 2 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem Flurstück 75/10 befindet sich derzeit ein Hochhaus der NH Hotels, welches auf einem breiten Sockelgeschoss steht. Der Gebäudekomplex ist größtenteils mit einer Tiefgarage unterbaut, die in das hängige Gelände eingeschoben ist. Zusätzlich gibt es ein Parkdeck mit elf Stellplätzen. Die Fläche weist damit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich in den westlichen und südlichen Randbereichen befinden sich Bäume und verschiedene Gehölze. Seit mehreren Jahren steht der Gebäudekomplex leer und wird lediglich für diverse Zwischennutzungen, wie beispielsweise ein Impfzentrum, genutzt. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Aukammallee an der nördlichen Grundstücksgrenze.



Orthofoto Geltungsbereich Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2021

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Entwicklung und die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche gesteuert und planungsrechtlich gesichert werden. Es besteht die Chance, Wohnbaupotenziale nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung zu erschließen und damit einen Beitrag zur Deckung der hohen Wohnraumnachfrage in der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden zu leisten.

Da der Gebäudebestand veraltet und sanierungsbedürftig ist und nicht adäquat für Wohnzwecke umgenutzt werden kann, wird die gesamte bestehende Anlage abgebrochen. Ein Projektträger, die City-1-Group, hat das ca. 5.730 m<sup>2</sup> Baugrundstück im Bereich des Plangebiets erworben und plant eine Neubebauung mit Wohnnutzung. Der Standort soll oberflächlich entsiegelt werden und mit vier locker angeordneten Punktwohnhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage bebaut werden. Ein Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung eines stark durchgrüneten Quartiers, um einen Übergang in den nördlichen gelegenen Landschaftspark zu schaffen.

Insgesamt eröffnet sich die Möglichkeit, ein zeitgemäßes, grünes Wohnquartier in städtischer, aber naturnaher Lage zu entwickeln, welches eine hohe Aufenthaltsqualität und urbane Dichte aufweist und sich nahtlos in die Umgebung einfügt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, weil erhebliche Anpassungen des aktuell gültigen, seit den 1970er Jahren bestehenden Bauplanungsrechts erforderlich sind, um die gewünschte Entwicklung umsetzen zu können. Daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 10. Dezember 2020 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans "Aukammallee / Kirchbachstraße" nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Als übergeordnetes Planwerk ist der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Regionalversammlung Südhessen mit der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 heranzuziehen. Die Fläche des Geltungsbereichs ist dort als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" ausgewiesen. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 hat die Ausweisung von Wohnflächen unter anderem in diesen Gebieten stattzufinden; dem kommt der Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO nach. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist zum größten Teil ebenso als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" im Regionalplan festgelegt. Nördlich schließt mit dem Aukammtal ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ an.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen mit Verortung des Plangebiets  
© Regierungspräsidium Darmstadt, 2010

#### Schonung des Bodens vor Neuversiegelung

Im Regionalplan Südhessen wird mit dem Ziel Z3.4.1-4 die Innenentwicklung der Städte zur Schonung des Bodens vor Neuversiegelung gefordert. Gemäß der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bei der räumlichen

Entwicklung der Gemeinde insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungsmöglichkeiten und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung anzuwenden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Rhein-Main-Gebiet wird aufgrund von stetigen Zuzügen von einer steigenden Bevölkerungszahl geprägt. Dadurch steht das derzeitige Wohnraumangebot der Landeshauptstadt unter einem hohen Druck. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist folglich die Förderung von Wohnnutzung auf den städtebaulich integrierten und zeitnah brachfallenden Flächen vorgesehen.<sup>1</sup> Das geplante Vorhaben wird auf der Fläche des weitestgehend leerstehenden, ehemaligen NH Hotels errichtet. Somit nimmt die Planung nur bereits versiegelte Flächen in Anspruch und kommt damit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen und der Bodenschutzklausel nach.

### **Wohnungsdichte**

Der Regionalplan Südhessen legt für verschiedene Siedlungstypen regionalplanerische Dichtewerte fest. Diese dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch zu hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastrukturen. Das genannte regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbau land, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Für den oberen Dichtewert gelten keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen. Das Vorhaben befindet sich im Großstadtbereich, sodass in diesem Fall keine Obergrenze, sondern die Mindestanforderung von 60 Wohneinheiten je Hektar gilt.

Da eine eindeutige Zuordnung zu einem der Siedlungstypen und somit als Gebiet mit eigenständigem Charakter erst ab einer Größe von ca. 5 ha sinnvoll möglich ist, werden bei der Einordnung des vorliegenden Bebauungsplans benachbarte Bebauungspläne hinzugezogen. Dabei wird der in dem betreffenden Bebauungsplan zulässige Dichtewert (1 WE / 100 m<sup>2</sup> GF) berücksichtigt. In die Berechnung gehen der Bebauungsplan „Von-Leyden-Straße 25“ aus dem Jahr 2008<sup>2</sup> im Süden des Plangebiets sowie das südwestlich angrenzende Wohngebiet, das Teil des Bebauungsplans „Aukammallee 1. Änderung“<sup>3</sup> bzw. „2. Änderung“<sup>4</sup> ist, mit ein. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Dichtewerte der genannten Planungen.

- 
- 1 Landeshauptstadt Wiesbaden (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+. Wiesbaden.
  - 2 Landeshauptstadt Wiesbaden (2008): Bebauungsplan „Von -Leyden-Straße 25“ im Ortsbezirk Bierstadt (Satzungsbeschluss Oktober 2008).
  - 3 Landeshauptstadt Wiesbaden (1968): Bebauungsplan „Aukammallee 1. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ im Ortsbezirk Bierstadt (Satzungsbeschluss Februar 1968).
  - 4 Landeshauptstadt Wiesbaden (1976): Bebauungsplan „Aukammallee 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ im Ortsbezirk Bierstadt (Satzungsbeschluss Dezember 1976).

|                                 | Bruttowohnbauland | Wohneinheiten<br>( 1 WE / 100 m <sup>2</sup> GF) | Brutto-Wohnungsdichte  |
|---------------------------------|-------------------|--|------------------------|
| „Von-Leyden-Straße 25“          | 0,44 ha           | 44   | 100 Wohneinheiten / ha |
| „Aukammallee 1. Änderung“       | 3,91 ha           | 196  | 50 Wohneinheiten / ha  |
| „Aukammallee 2. Änderung“       | 0,70 ha           | 49   | 70 Wohneinheiten / ha  |
| „Aukammallee / Kirchbachstraße“ | 0,76 ha           | 78*  | 103 Wohneinheiten / ha |
| GESAMT                          | 5,81 ha           | 655  | 113 Wohneinheiten / ha |

\* Der Wert der Wohneinheiten für das vorliegende Vorhaben ist der Objektplanung von HS02 entnommen.

Die Werte verdeutlichen eine hohe Wohnungsdichte des Gesamtgebiets, wobei die neueren Vorhaben „Aukammallee / Kirchbachstraße“ und „Von-Leyden-Straße 25“ im Vergleich etwas höher liegen, und rechtfertigen sich mit der Lage der Projekte im dicht bebauten Stadtgebiet der hessischen Landeshauptstadt (Oberzentrum). In diesem Fall ist keine Obergrenze, sondern die Mindestanforderung von 60 Wohneinheiten je Hektar aus dem Regionalplan heranzuziehen. Das Ziel Z3.4.1-9 ist damit für das Vorhaben „Aukammallee / Kirchbachstraße“ erfüllt.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Die Plandarstellung des gültigen Flächennutzungsplans der LH Wiesbaden aus dem Jahr 2003 weist den Geltungsbereich flächendeckend als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus.

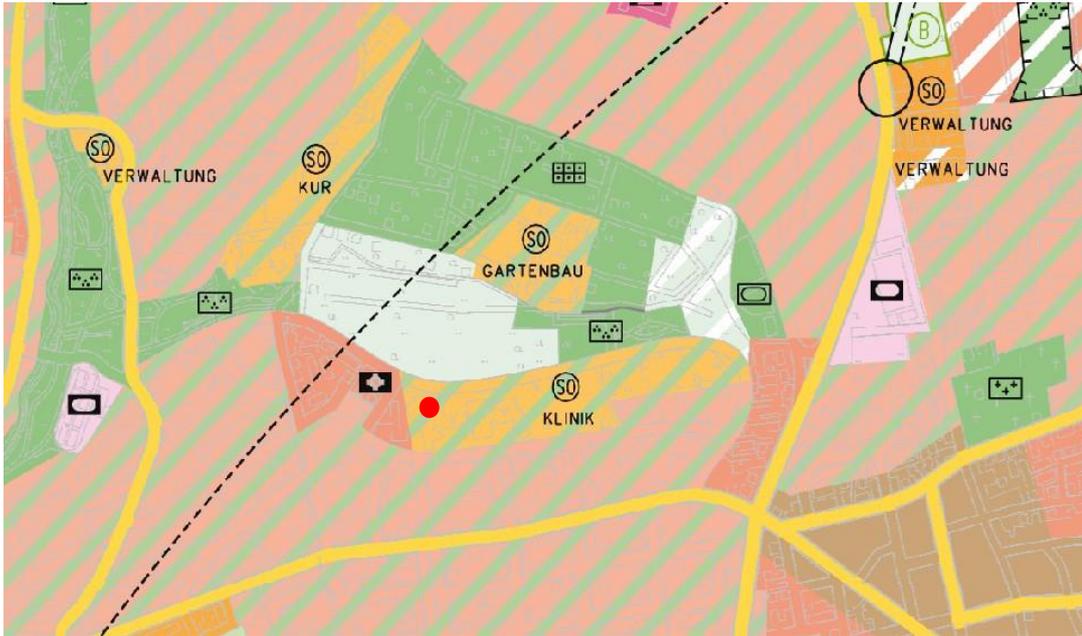
Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist im Osten ebenso als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Südlich angrenzend erfolgte im Jahr 2008 eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Von-Leyden-Straße 25“. Der berichtigte Bereich wurde in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt. Im Westen grenzt eine „Wohnbaufläche - Bestand“ an den Geltungsbereich an. Das Gebiet nördlich der Aukammallee ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines „Bauschutzbereichs Flugplatz“ mit einem Radius von 6 km um den Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim bzw. Wiesbaden Army-Airfield. Aufgrund der geringeren Höhen der geplanten Gebäude im Vergleich zum Bestand ergeben sich hieraus jedoch keine Konsequenzen für das Vorhaben.

Stadtplanerisches Ziel für die Siedlungsentwicklung der LH Wiesbaden ist der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", verbunden mit einer ressourcen- und flächenschonenden Bebauung (FNP 2010 - IV. 1.03). Die städtebauliche Entwicklung des Vorhabens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ folgt diesem Grundsatz, indem Flächenpotenziale auf einer brachgefallenen Fläche mit einer behutsamen Neuentwicklung reaktiviert werden.

Da sich die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, ist aufgrund des Bebauungsplan-Verfahrens

nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2010



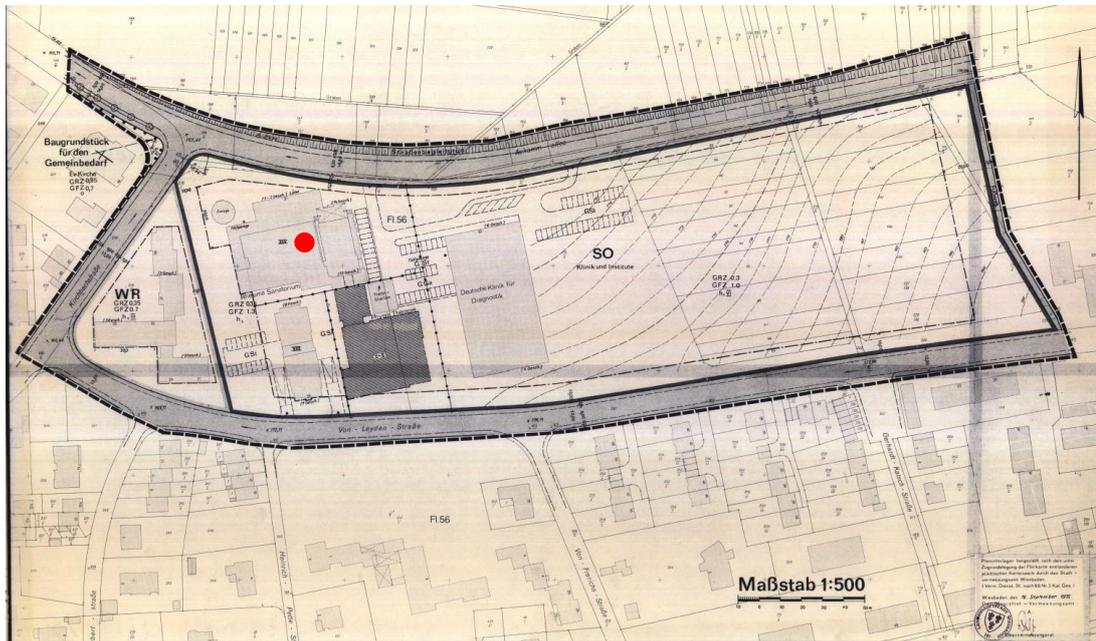
Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplans zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan „Von-Leyden-Straße 25“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2011

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

#### Gültiger Bebauungsplan

Das Plangebiet "Aukammallee / Kirchbachstraße" liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ aus dem Jahr 1976. Dieser weist das Grundstück als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Klinik und Institute“ aus. Das Maß der baulichen Nutzung liegt für den Bereich des Plangebiets bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 sowie einer Höhe von maximal 14 Vollgeschossen.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans. Dies betrifft insbesondere die Art der Nutzung, die Verteilung der Kubaturen und die Geschossigkeit.

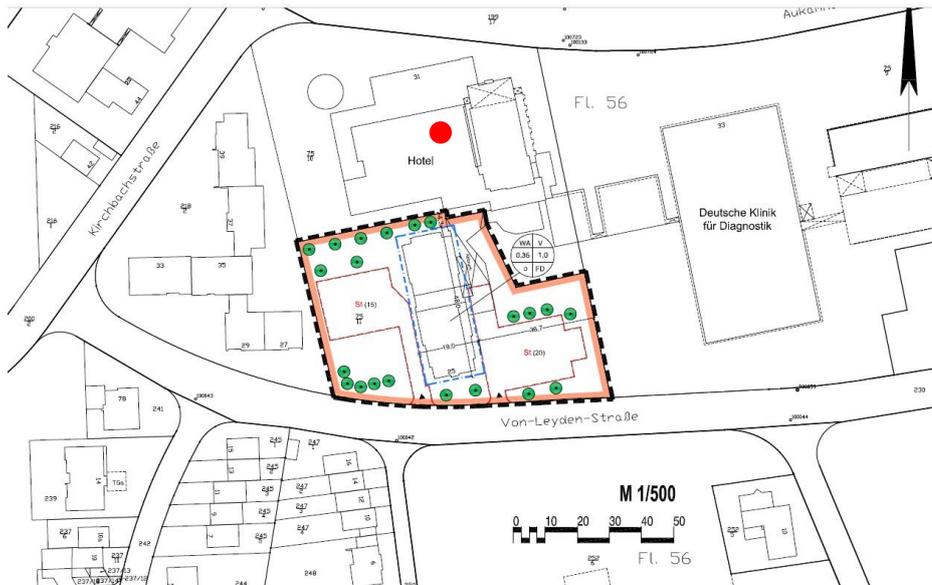


Planzeichnung des Bebauungsplans „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 1976

### Angrenzende Bebauungspläne

Für das östlich sowie das westlich angrenzende Grundstück gilt ebenfalls der oben erwähnte Bebauungsplan „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“. Auf dem Areal der Deutschen Klinik für Diagnostik ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,0 und eine Höhe von maximal sechs Vollgeschossen festgesetzt. Die westlich anschließende Wohnbebauung ist als „Reines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,35, einer GFZ von 0,7 und maximal drei Vollgeschossen ausgewiesen.

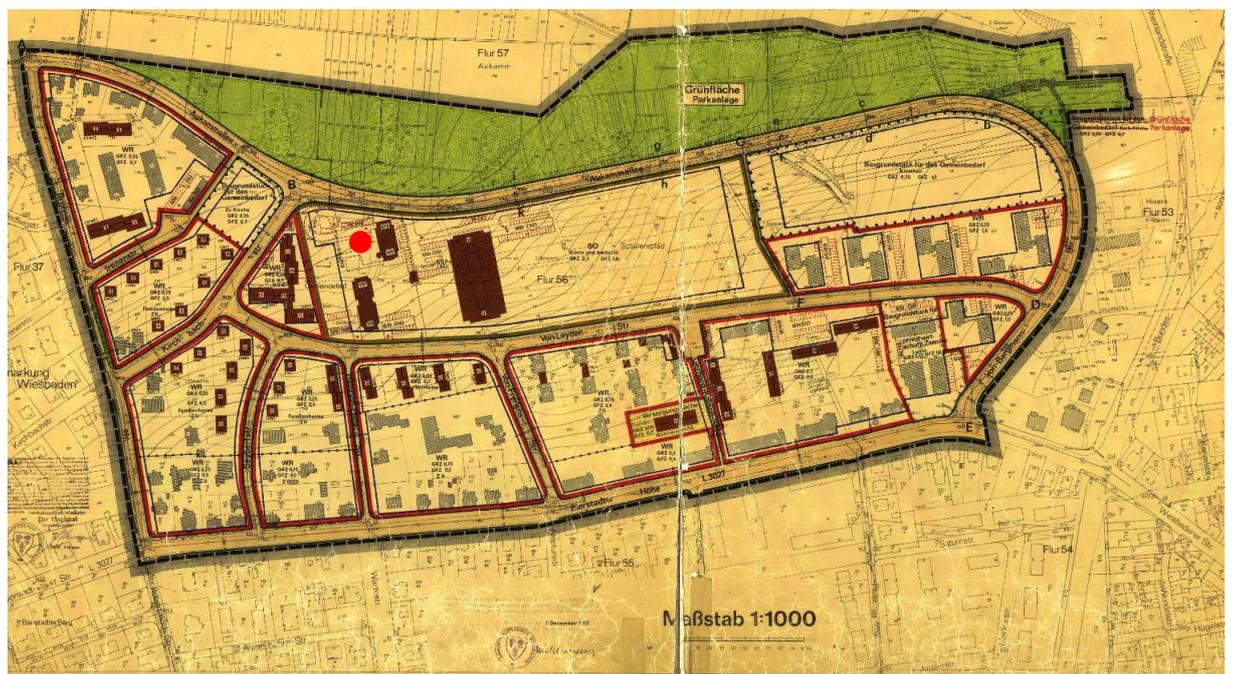
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Von-Leyden Straße 25“ trifft die planungsrechtlichen Festsetzungen für das südlich angrenzende Grundstück. Innerhalb dieses Vorhabens wurde das ehemalige Personalwohngebäude der DKD saniert und zu einem zeitgemäßen Wohngebäude umgebaut. Dafür wurde das ehemalige Grundstück geteilt und ein neuer Bebauungsplan für den südlichen Bereich beschlossen. Die Höhe des Baukörpers wurde um zwei Geschosse verringert. Außerdem sollte der Verbindungsgang zwischen Hotel und Wohngebäude zurückgebaut werden, um eine klare Trennung der beiden Bereiche zu erzielen. Es wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,35, einer GFZ von 1,0 und fünf Vollgeschossen festgesetzt.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Von-Leyden-Straße 25“ mit Verortung des Plangebiets

© LH Wiesbaden, 2008

Das Aukammtal nördlich der Aukammallee ist im Bebauungsplan „Aukammallee - 1. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ als „Grünfläche - Parkanlage“ ausgewiesen.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Aukammallee - 1. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ mit Verortung des Plangebiets

© LH Wiesbaden, 1968

#### 4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

##### 4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der genehmigte Landschaftsplan von 2002 ist in den Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle

Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig werden die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dargestellt und Konfliktbereiche gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan / Bestand wird das Plangebiet als "Wohn- und sonstige Baufläche" dargestellt. Die nördlich der Aukammallee angrenzenden Grünflächen sind als bestehende „Wiese, Krautflur - feucht vernässt“ und „kleine Gehölze“ ausgewiesen.

In der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018 wird die Fläche dem Biotoptyp „Großformenbebauung, Hochhausbebauung, Band- und Punkthaus“ zugewiesen. Aufgrund des massiven Defizits in der Bestandssituation der Grünausstattung wird als Planungsziel bei Bebauung die Entwicklung von Durchgrünung im Bereich des Plangebiets formuliert. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Heilquellenschutzgebiet, das sich über einen Großteil der Wiesbadener Stadtfläche erstreckt. Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Bereich des Plangebiets nicht anzutreffen.

#### **4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+**

Die LH Wiesbaden ist eine dynamisch wachsende Großstadt in der prosperierenden Rhein-Main-Region. Damit einhergehend stehen künftig große Herausforderungen im Fokus der Stadtentwicklung. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ werden mittel- bis langfristige Ziele und Strategien aufgezeigt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden soll. Dabei werden gezielt räumliche und inhaltliche Schwerpunkte gesetzt, die sich an den wichtigsten aktuellen Herausforderungen orientieren. Das Konzept betrachtet alle in der Stadt relevanten Themenfelder integrativ und zeigt Zusammenhänge sowie Lösungsansätze bei räumlichen Konflikten auf. In gesamtstädtischer Maßstäblichkeit, ähnlich wie der Flächennutzungsplan, trifft das Stadtentwicklungskonzept flächenhafte Aussagen und bereitet so die Aktualisierung und Fortschreibung rechtlich bindender Planwerke vor.

Für den Geltungsbereich trifft das Stadtentwicklungskonzept keine spezifischen Aussagen. Dennoch kommt dem Umgang mit dem hohen Wohnungsdruck und der Erschließung neuer Wohnbauflächen eine bedeutende Rolle zu. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist daher in den dicht bebauten Stadtgebieten die Förderung von Wohnnutzung auf den städtebaulich integrierten und zeitnah brachfallenden Flächen vorgesehen.<sup>5</sup> Indem die leerstehende Gewerbefläche umgenutzt wird, schafft das Projekt „Aukammallee / Kirchbachstraße“ neuen Wohnraum in Wiesbaden, ohne dass hierfür neue Flächen versiegelt werden. Damit unterstützt das Vorhaben die nachhaltige Wohnraumentwicklung in der Landeshauptstadt.

#### **4.3 Fachgutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in der Begründung zur städtebaulichen Planung (Abschnitt II), zu den textlichen Festsetzungen (Abschnitt III) und zur Umweltplanung (Abschnitt V) erläutert. Manche Beiträge befinden sich aktuell noch in der Erarbeitung und werden zum Entwurf des Bebauungsplans nachgereicht.

---

<sup>5</sup> Landeshauptstadt Wiesbaden (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+. Wiesbaden.

### **Bodengutachten**

Die „Dr. Hug Geoconsult GmbH“ hat ein Baugrundgutachten verfasst, das die Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie mögliche vorhandene Altlasten im Plangebiet untersucht.<sup>6</sup> Hierzu wurden im Herbst 2021 eine Maschinenkernbohrung sowie fünf kleinkalibrigen Aufschlüsse mit der Rammkernsonde durchgeführt.

### **Artenschutzgutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Zu diesem Zweck hat das Büro „Plan Ö“ einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>7</sup> erstellt. Die faunistischen Untersuchungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht als relevant eingestuft werden.

### **Verkehrsgutachten inklusive Mobilitätskonzept**

Das Büro „Lademacher planen und beraten“ wird ein komprimiertes, auf den Standort angepasstes Verkehrsgutachten mit integriertem Mobilitätskonzept erarbeiten. Das Konzept soll verkehrsplanerische und mobilitätsmanagementbezogene Beiträge zum Planungs- und Entwurfsprozess sowie die im Bauleitplanverfahren erforderlichen Herleitungen, Begründungen und Nachweise liefern. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die objektbezogenen Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität gelegt.

### **Schallgutachten**

Die „Interakustik GmbH“ hat eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ durchgeführt.<sup>8</sup> Der Bericht fokussiert auf die Gewerbelärmeinwirkung der benachbarten Deutschen Klinik für Diagnostik auf das geplante Wohnquartier. Es beinhaltet neben der Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet auch die Bemessungsgrundlagen für geeignete Lärmschutzmaßnahmen. Darüber hinaus ist aufgrund vorliegender Beschwerden über die Lautstärke des benachbarten Betriebshofs der DKD eine zusätzliche schalltechnische Stellungnahme in der Vorbereitung und wird nachgereicht.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, ist keine nennenswerte Lärmeinwirkung durch die geplanten Wohngebäude auf die Nachbarschaft zu erwarten.

### **Klimagutachten**

Das Büro „Ökoplana“ erstellt ein Klimagutachten zum Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“.<sup>9</sup> Untersucht werden die im Plangebiet und in dessen

- 
- <sup>6</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2021): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.
- <sup>7</sup> Plan Ö GmbH (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.
- <sup>8</sup> Interakustik GmbH (2022): Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen. Errichtung von vier Wohngebäuden in der Aukammallee 31. Schmittlen.
- <sup>9</sup> Ökoplana (2022): Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Mannheim.

Umfeld auftretenden strömungsdynamischen und thermischen bzw. bioklimatischen Verhältnisse. Im Fachgutachten werden die resultierenden stadtklimatischen Folgeerscheinungen für das Vorhaben beurteilt und konkrete bauliche Maßnahmen und Empfehlungen zur städtebaulichen Anpassung erläutert. Eine Aktualisierung des Gutachtens auf Grundlage der angepassten Freianlagenplanung ist derzeit in Bearbeitung und wird ergänzt.

### **Energiekonzept**

Derzeit lässt der Projektträger ein Energiekonzept für das Vorhaben „Aukammallee / Kirchbachstraße“ erarbeiten, welches die energetische Gestaltung des Quartiers untersucht. Die LH Wiesbaden hat sich ausgehend von den allgemein anerkannten Anforderungen des Klimaschutzes zur Vermeidung von Emissionen zum Ziel gesetzt, bei der Planung, der Neuentwicklung oder der Ertüchtigung bestehender Quartiere frühzeitig im Planungsprozess die energetische Qualität der Quartiere mitzudenken. Daraus resultiert die Anforderung des Stadtplanungsamtes und des Umweltamtes, ein Energiekonzept vorzulegen, welches die energetische Situation beschreibt und die ökologischen Auswirkungen bewertet.

### **Entwässerungskonzept**

Ziel der LH Wiesbaden ist es, bei der Planung von Baugebieten den hydrologischen Verhältnissen des unbebauten ursprünglichen Zustands (natürlicher Gebietsabfluss) möglichst nahe zu kommen. Vor dem Hintergrund der Zunahme von Starkniederschlägen, Hitze- und Trockenperioden im Zuge des Klimawandels sind die ökologischen und ökonomischen Potenziale einer wassersensiblen Stadt zu verbessern und Schäden zu vermeiden.

Auf Grundlage dieser allgemeinen Anforderungen wird begleitend zur Bauleit- und Objektplanung ein Konzept zum Niederschlagswassermanagement vom Planungsbüro Fantur erstellt.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Planungsbüro Fantur (2022): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

## II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 Rahmenbedingungen des Vorhabens

Für die Hochbauplanung beauftragte der Projektträger das Architekturbüro „Huthwelker Stoehr & Partner“ (HS 02) zur Erstellung eines städtebaulichen Konzepts inklusive Objektplanung. Das Konzept dient dabei als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und ist in Abstimmung mit den Ämtern der LH Wiesbaden erarbeitet worden.

Übergeordnete Ziele der Planung sind die Schaffung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebots, eine bauliche und räumliche Bezugnahme auf die angrenzenden Strukturen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen mit urbanem Charakter.

### 2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bildet die Basis des aufzustellenden Bebauungsplans. Der Entwurf folgt der Idee, die Gebäudekörper harmonisch in die umgebende Bebauung einzufügen. Ähnlich wie die Nachbarbebauung stehen die geplanten vier Punktwohnhäuser abgerückt und gedreht zur Aukammallee, wodurch sich vielfältige Freiräume zur Straße und untereinander ausbilden. Die lockere Anordnung der Gebäude erlaubt Einblicke und Durchblicke in den begrüneten, autofreien Innenbereich, der durch diverse Baum- und Strauchpflanzungen sowie kleinere Quartiersplätze geprägt ist. Im Südosten ist ein naturnaher Spielbereich für die gesamte Bewohnerschaft angedacht.

In Anlehnung an die Höhen der Umgebungsbebauung ist eine Abstufung der Geschossigkeit von sieben Vollgeschossen im Nordosten bis zu vier Vollgeschossen im Nordwesten vorgesehen. Alle Gebäude verfügen über begrünete Flachdächer und zurückgesetzte Staffelgeschosse, wodurch sich großzügige Dachterrassen ausbilden. Darüber hinaus werden die fensterlosen Sockelbereiche der östlichen und westlichen Fassaden der Häuser B und C begrünt.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Südosten nach Nordwesten um circa acht Meter ab, in jenem Bereich, der bebaut werden soll, um etwa vier Meter. Die aktuelle Objektplanung sieht vor, diese Gefällezugabe auszunutzen und die erforderlichen Stellplätze und Nebennutzungen in einer in den Hang geschobenen Tiefgarage unterzubringen. Darüber hinaus werden die beiden südlichen Gebäude ebenfalls in den Hang gebaut, wodurch sich ein Höhenunterschied von etwa einem Geschoss ergibt. Die daraus resultierenden Hanggeschosse sind derzeit für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, Müllcontainern und Abstellräumen vorgesehen. Um den Geländesprung in den unbebauten Bereichen im Süden abzufangen, ist eine begrünete Stützmauer geplant.

Die verschiedenen Höhenplateaus im Plangebiet werden über Treppenanlagen erschlossen. Der Eingang ins Quartier erfolgt im Norden von der Aukammallee. Dort liegen auch die Zufahrten in die Tiefgarage und für die Feuerwehr.

Die derzeitige Objektplanung sieht für die äußere Gestaltung der Gebäude Lochfassaden mit bodentiefen Fenstern vor. Über eine farbliche Akzentuierung der jeweiligen Sockelbereiche sollen die einzelnen Gebäude unterschieden werden. Unter Verwendung hochwertiger Materialien und vielfältiger Begrünungsmaßnahmen trägt die Gestaltung zur Adressbildung des neuen Quartiers bei.

Insgesamt soll ein neues, durchgrüntes Wohnquartier mit verschiedenen privaten und halböffentlichen Platzbereichen entstehen.



Lageplan Objektplanung  
© HS 02, 2022

### 3 Wohnstruktur

Die vier Punktwohnhäuser sind als Mehrfamilienhäuser angelegt. Es sind knapp 80 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant, um eine ausgewogene soziale Mischung des neuen Quartiers zu fördern.

Die Nutzung der Gebäude beschränkt sich vorrangig auf Wohnen. Eine gemischte Nutzung in dieser randstädtischen Lage, umgeben von Wohnbebauung, würde zusätzliche Verkehre verursachen, die nur schwer mit dem begrenzt leistungsfähigen Straßen- und Wegenetz zu vereinbaren wären. Zudem wird auf diese Weise ein wichtiger Beitrag zur Deckung der hohen Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt geleistet.

Der Anteil an geförderten Wohnungen liegt gemäß der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen WiSoBon-Richtlinie bei 22 %. Das bedeutet, dass ca. 18 Wohneinheiten mit Grundrissen gemäß der Richtlinie des Landes Hessens zur sozialen Mietwohnraumförderung angelegt werden.

### 4 Freiräume und Grünstrukturen

Die übergeordneten Ziele des Freiraumkonzepts, welches ebenfalls in Abstimmung mit dem Projektträger und den Ämtern der LH Wiesbaden auf Grundlage der Objektplanung erstellt wurde, beinhalten die Entwicklung einer Grünbrücke zwischen dem

Aukammtal und den südlich gelegenen Wohnquartieren sowie eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft.

Die Freiraumstruktur des Quartiers ist geprägt durch die Gefällelage sowie durch die punktartige Verteilung der Gebäude, die abgerückt und schräg zur Aukammallee angeordnet sind. Dabei sind die Freiflächen in Abstufungen von halböffentlichen bis privaten Freiräumen gegliedert. Zur Aukammallee ergeben sich angelagerte Freiflächen in Form grüner Aufweitungen. Sie dienen der repräsentativen Gestaltung und Begrünung mit hochwertigen Stauden, Sträuchern und Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straße.

Die grüne Verbindung von Norden nach Süden wird über kompakte Grünstrukturen entlang der westlichen und östlichen Grundstücksränder erreicht. Die dort vorgesehenen freiwachsenden Blütenhecken dienen auf der Ostseite zudem als Sichtschutz zum Anlieferhof der benachbarten Klinik und bieten auch für Bienen und Vögel einen Mehrwert. Ergänzt werden die Heckensträucher durch die Anpflanzung von Laubbäumen, welche auch grenznah platziert werden können. Auf der westlichen Seite ist teilweise ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück gegeben, sodass dort auch großkronige Bäume gepflanzt werden können.

Das Grundelement der Freiraumstruktur innerhalb des Quartiers bilden mehrere kleine, begrünte Plätze. Sie sollen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte für die Gemeinschaft dienen und gleichzeitig die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr bieten, wodurch eine unnötige zusätzliche Versiegelung vermieden wird. Daneben sorgen Mietergärten für private Freiräume im Geschosswohnen.

Im Rahmen der Errichtung des naturnahen Spielbereichs im südöstlichen Plangebiet sollen die vorhandenen Gehölze weitestgehend erhalten und so gut wie möglich in die Spielplatzgestaltung integriert werden. So dienen sie auch den benachbarten Grundstücken als Sichtschutz. Ebenso ist geplant, die vorhandene Böschung für die Gestaltung des Spielplatzes zu nutzen, um ein vielfältiges Spielerlebnis zu schaffen.

Die baulichen Anlagen und die Freiflächen des Plangebiets werden klimagerecht gestaltet, sodass ganzjährig gesunde Wohnverhältnisse im Quartier bestehen. Das Mikroklima innerhalb der Bebauung wird durch die begrünten Dächer aller Wohngebäude, die Verdunstungskühle der vorgesehenen Bäume und eine gezielt angebrachte Fassadenbegrünung in den Sockelbereichen geeigneter Gebäude positiv beeinflusst. So lässt sich die sommerliche Wärmebelastung reduzieren. Zudem wirken sich die begrünten Fassaden positiv auf das Stadtbild aus.

Daneben erzeugen die im Quartier vorgesehenen Bäume natürlich beschattete Bereiche, die im Sommer einen längeren Aufenthalt im Außenbereich ermöglichen. Die Struktur der Baumpflanzungen unterstützt den optischen grünen Übergang in das nördliche Aukammtal. Auf der Fläche der Tiefgarage ist eine ausreichende Überdeckung mit Substrat vorgesehen, um kleinkronige Bäume in jenen Bereichen zu pflanzen, die nicht für die Feuerwehraufstellflächen genutzt werden. Außerhalb der Tiefgarage ist in Bereichen mit Erdanschluss soweit möglich die Pflanzung von großkronigen Bäume geplant, die sich dort qualitativ und langfristig stabil entwickeln können.



**Legende**

|   |                                    |   |                                |   |   |
|---|------------------------------------|---|--------------------------------|---|---|
|  | Grundstücksgrenze                  |  | Treppe                         |  | Baum, Neupflanzung<br>kleinkronig                   |
|  | Eingang                            |  | Natursteinquader               |  | Baum, Neupflanzung<br>mittelkronig mit Erdanschluss |
|  | Höhe Planung                       |  | Ausstattung<br>A-PL            |  | Baum, Neupflanzung<br>großkronig mit Erdanschluss   |
|  | Höhe Bestand                       |  | A-ML                           |  | Bestandsbaum  |
|  | Weg/Oberflächen<br>W-BP            |  | Mastleuchte                    |  | Hecke   |
|  | Betonpflaster 1                    |  | Entwässerung/Leitungen<br>L-RS |  | Fassadenbegrünung                                   |
|  | Betonpflaster 2                    |  | Revisionskasten                |  | Strauchpflanzung                                    |
|  | Wassergeb. Wegedecke/<br>Kiesdecke |  | Revisionskasten<br>L-KR/L-FR   |  | Staudenpflanzung                                    |
|  | Traufstreifen                      |  | Rinne                          |  | V-ST  |
|  | Wassergeb. Wegedecke/<br>Kiesdecke |  | Ablauf                         |  | Rasenfläche   |
|  | Wassergeb. Wegedecke/<br>Kiesdecke |  | Fläche für die<br>Feuerwehr    |   |   |

Lageplan Freianlagen mit Legende  
© Plan° D, 2022

## 5 Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Wohnquartier wird über die im Norden liegende Aukammallee erschlossen. Dort befinden sich neben der Tiefgaragenzufahrt auch zwei Zufahrten für die Feuerwehr sowie Wege für Fußgänger und Radfahrer.

Über die Aukammallee besteht eine schnelle Anbindung an die B 455 in Richtung Friedberg, die auf die Autobahnen A 3 und A 66 führt. Eine Anknüpfung an die Wiesbadener Innenstadt erfolgt über die Bierstadter Straße. Über sechs reguläre Buslinien (Linien Nummer 17, 21, 22, 23, 24 und 37) sind zudem verschiedene Wiesbadener Stadtgebiete per ÖPNV zu erreichen. Sie fahren von der circa 550 Meter entfernten Haltestelle „Wartestraße“ in der Bierstadter Höhe ab.

Die innere Erschließung des Grundstücks beruht auf einem autofreien Konzept. Die Wohngebäude sind fußläufig über barrierefreie Wege erschlossen. Diese dienen zum Teil auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr. Durch den Einsatz von Rasenwaben sollen diese weitestgehend begrünt und in die Gestaltung der Außenanlagen miteingebunden werden.

Der ruhende Verkehr wird über die gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Quartier abgewickelt. Die Tiefgarage wird mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos ausgestattet, wobei die Zahl der Ladepunkte derzeit noch nicht feststeht. Zudem sind auch Abstellplätze mit Stromanschluss für Sonderfahräder vorgesehen. Die sonstigen Fahrradabstellplätze befinden sich darüber hinaus voraussichtlich in den Kellergeschossen der Häuser A und D und ebenerdig zugänglich in den Hanggeschossen der Häuser B und C. Oberirdisch soll es über das Quartier verteilt weitere offene Abstellplätze für Fahrräder geben, um den Anreiz für Bewohner zu erhöhen, das Fahrrad zu nutzen. Außerdem bieten sie für Besucher eine unkomplizierte und kurzfristige Abstellmöglichkeit.

Insgesamt können dadurch im Plangebiet nach gegenwärtigem Planungsstand circa 62 Pkw-Stellplätze und 185 Fahrradabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

[Weitere Aussagen, zum Beispiel zum Thema Elektromobilität und zur Stellplatzbilanz, werden nach Erstellung des Verkehrsgutachtens und des Mobilitätskonzepts zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

## 6 Schallschutz

Der Verkehrslärm der Aukammallee kann für die Planung des Wohngebiets vernachlässigt werden, da eine hohe Dämmung der Außenwände und Fenster aufgrund der Ausbildung in Anlehnung an den KfW 40 Standard vorgesehen ist (siehe Abschnitt II - Kapitel 7). Betroffen wären insbesondere die beiden nördlich gelegenen Gebäude Haus A und D.

Hingegen verlangt die Ansiedlung von Wohnen neben dem Betriebshof der DKD eine fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema Schallschutz. Hier ist insbesondere das Haus C betroffen. Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung<sup>11</sup> wurden daher mehrere Messungen mit Messpunkten an der östlichen Fassade des Hotel Hochhauses durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten dabei keine erhöhten Werte gemäß TA Lärm und DIN 4109.

---

<sup>11</sup> Interakustik GmbH (2022): Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen. Errichtung von vier Wohngebäuden in der Aukammallee 31. Schmitt.

Somit besteht vorerst keine Notwendigkeit der Implementierung spezieller Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden.

Jedoch ist aufgrund vorliegender Beschwerden über die Lautstärke des benachbarten Betriebshofs der DKD eine zusätzliche schalltechnische Stellungnahme in Planung und wird ergänzt.

Näheres zur Untersuchung findet sich in Abschnitt V - Kapitel 2.8.

## 7 Technische Infrastruktur

### Entwässerung

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser spielt in Bebauungsplänen eine immer größere Rolle, da aufgrund des Klimawandels Starkregenereignisse begünstigt werden. Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser gemäß dem „Schwammstadt-Prinzip“ möglichst vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und dadurch Niederschlagsabflüsse zu minimieren.

Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept<sup>12</sup> erfolgt die Regenrückhaltung über Retentionsboxen auf der gesamten Tiefgaragendecke. Ergänzt werden diese durch Retentionszisternen, an Stellen, an denen die Rückhaltung über die Retentionsboxen konstruktionstechnisch nicht möglich ist. Zusätzlich kommen sogenannte „blaugrüne Dächer“, also begrünte Retentionsdächer, zum Einsatz, um die strenge Vorgabe zur Abflussbegrenzung von 7,5 l/s/ha einhalten zu können. Auf Rigolen oder ähnlichen Versickerungsbauwerke wird verzichtet, da gemäß Bodengutachten<sup>13</sup> aufgrund der Baugrundverhältnisse eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser nicht umzusetzen ist.

Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung der Grünflächen und Bepflanzungen genutzt werden.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt teilweise innerhalb des Gebäudes im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über zwei getrennte Systeme gesammelt, in jeweils einem Revisionsschacht geführt, und danach als Mischwasser über zwei vorhandene Kanalanschlüsse der Aukammallee an das öffentliche Mischwasserkanalnetz angebunden.

[Weitere Aussagen, insbesondere zur Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen, werden zum Entwurf des Bebauungsplans nachgereicht.]

### Energieversorgung

Das Bauvorhaben in der Aukammallee wird in Anlehnung an den KfW 40 Standard realisiert. Ein wesentliches Ziel besteht darin, den Primärenergiebedarf durch eine hohe Wärmedämmleistung der Bauteile zu reduzieren.

Dem regenerativen Anspruch aus dem Gebäudeenergiegesetz wird durch einen CO<sub>2</sub>-neutralen Energiemix Rechnung getragen. Über Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude in Verbindung mit Wärmepumpen sollen die Grundlasten bewerkstelligt werden, für höhere Lasten und Spitzenlasten ist eine Pelletanlage für alle Gebäude geplant. Die Wärmeversorgung der vier Mehrfamilienhäuser erfolgt

---

12 Planungsbüro Fantur (2022): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

13 Dr. Hug Geoconsult GmbH (2021): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

voraussichtlich über eine Heizzentrale in einem der Kellergeschosse der vier Gebäude in Verbindung mit einem Nahwärmenetz.

Im weiteren Verfahrensprozess wird für das Vorhaben ein energetisches Konzept gemäß den Vorgaben der LH Wiesbaden ausgearbeitet, welches die energetische Qualität des geplanten Quartiers genauer untersucht und bewertet.

#### **Sonstige Leitungsinfrastruktur**

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung problemlos gewährleistet werden kann.

### III FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung

###### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der größte Teil des Plangebiets wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird die Intention unterstrichen, auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche vorrangig Wohnen zu etablieren, um einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung haben allgemeine Wohngebiete die Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Das städtebauliche Konzept sieht im gesamten Baugebiet ausschließlich Mietwohnungen vor. Dessen ungeachtet soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage dafür schaffen, auch Wohnfolgeeinrichtungen etablieren zu können, z. B. in Form einer Betreuungseinrichtung für Kinder. Außerdem sollen kleinteilige und wohnungsnahе Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Ansiedlung nicht störender gewerblicher oder sozialer Nutzungen sowie von Dienstleistungen möglich sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dies liegt an der Unvereinbarkeit dieser Nutzungen mit der baulichen und verkehrlichen Struktur des wohnlich genutzten Quartiers sowie an dem Störgrad, der von diesen Nutzungen ausgeht und mit dem Schutzanspruch der Wohnnutzung nicht vereinbar ist.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe (OK bzw. OK<sub>SG</sub>) bestimmt. Ergänzend wird der Versiegelungsgrad des Wohngebiets durch die sogenannte „GRZ2“ begrenzt.

###### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung des Überbauungsgrades und der Baudichte legt der Bebauungsplan relative Maße für die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche in Bezug auf das jeweilige Baugebiet (WA1 und WA2) fest.

Aus der Planzeichnung gehen die Grund- und Geschossflächenzahlen der einzelnen Baugrundstücke hervor, welche sich direkt aus dem städtebaulichen Konzept ableiten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird für jedes Baugrundstück definiert, welcher Anteil der Grundstücksfläche maximal mit Gebäuden überbaut werden darf. Zur Fläche der Gebäude sind gegebenenfalls vorhandene Anbauten sowie die ebenerdigen (an das Gebäude angebauten) Terrassen zu addieren. Die der Berechnung zugrundeliegenden Größen der Grundflächen wurden anhand von Funktionsgrundrissen der Erdgeschosse und der Regelgeschosse je Gebäude überprüft. Um mögliche Änderungen in der Objektplanung abzufangen, wurden die Grundflächenzahlen im Bebauungsplan mit einem geringfügigen Zuschlag auf die in der Objektplanung vorgesehenen Grundflächen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen ergeben sich rechnerisch aus den solchermaßen ermittelten Grundflächen je Bauteil, multipliziert mit der möglichen Zahl der

Vollgeschosse in Bezug auf das jeweilige Baugebiet. Dazu zählen auch die Hanggeschosse. Stellplätzen und Garagen, welche sich in Vollgeschossen befinden, sind nicht hinzuzurechnen. Dagegen sind Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen (betrifft z. B. Staffelgeschosse). Dies führt zu einer GFZ, die höher als der Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete liegt. Trotz dieser Dichte sind aufgrund der qualitätvollen, begrünten Freiräume zwischen den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Da die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Bestandshochhaus zurückfallen, ist zudem von keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung auszugehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen je Baugebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte „Kappungsgrenze“; GRZ2). Dies ermöglicht insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen, die gebietsübergreifend von Bedeutung sind, wie beispielsweise die Feuerwehraufstellflächen mit ihren Zufahrten oder technische Anlagen zur Energieversorgung. Die Erforderlichkeit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ2 von 0,75 im allgemeinen Wohngebiet WA1 und bis zu einer GRZ2 von 0,55 im allgemeinen Wohngebiet WA2 ergeben sich aus den im städtebaulichen Konzept dargelegten Rahmenbedingungen zur Etablierung eines qualitätvollen, autofreien Wohnquartiers.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung des Vorhabens wird über die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen gesteuert. Dadurch kann die im städtebaulichen Konzept angestrebte Höhenstaffelung für das gesamte Quartier umgesetzt werden (vgl. Abschnitt II - Kapitel 2).

Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaß vertikal über einen in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt (BP) festgesetzt, welcher der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss entspricht (OK<sub>RB</sub> E00). Dieser Bezugspunkt gilt für das gesamte Plangebiet und vereinfacht damit die Nachvollziehbarkeit und das Abtragen der Gebäudehöhen sowie der Höhenlage der Tiefgarage (vgl. Kap. 2.3). Staffelgeschosse werden über die Festsetzung von abweichenden maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit eigenständigen Baugrenzen planungsrechtlich abgesichert.

Für den Bau von notwendigen Technik- und Erschließungsanlagen auf den Dächern der Gebäude wie Technikeinhausungen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenaufgängen darf die maximale Gebäudehöhe für Staffelgeschosse (OK<sub>SG</sub>) auf einer begrenzten Fläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen dabei jedoch mindestens einen Abstand zur Außenkante des Dachs einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Damit wird ein Sichtwinkel von mindestens 45 Grad gewährleistet.

Die Staffelung der Gebäudehöhen schafft Qualitäten, die mit einer durchgängigen Gebäudehöhe nicht zu erreichen wären. Um gleichzeitig städtebaulich an die umgebende Bebauung - die dreigeschossige Wohnbebauung im Westen und die fünfgeschossige Wohnbebauung im Süden sowie das sechsgeschossige Klinikgebäude im Osten - anzuschließen, bedarf es dieser differenzierten Festsetzung der Höhenentwicklung.

## 2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des hängigen Geländes ist zur Absicherung der angestrebten Höhenstufung sowie zur eindeutigen Bestimmung der Abstandsflächen die Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese entspricht dem Schnittpunkt der nach der Verwirklichung der Planung hergestellten Geländeoberfläche mit der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes.

Die gemäß den textlichen Festsetzungen zu ermittelnde Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt damit als Geländeoberfläche für die Baugebiete und ist zum Beispiel im Rahmen der Berechnung der Abstandsflächen als unterer Bezugspunkt heranzuziehen. Dies soll Unstimmigkeiten im Baugenehmigungsverfahren vorbeugen.

### Tiefgarage

Durch die Festsetzung der Höhenlage der Tiefgarage wird gewährleistet, dass eine Tiefenlage von mehr als vier Metern unter Geländeoberfläche und damit eine Sprinklerung vermieden wird. Über die Angabe von Mindest- und Höchstmaßen in Relation zum festgesetzten Bezugspunkt wird ein Spielraum gewährleistet, um flexibel auf mögliche Veränderungen bezüglich Aufbauten zur Begrünung etc. reagieren zu können.

## 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus vier einzelnen mit Baugrenzen umschlossenen Baufenstern sowie den jeweiligen mit eigenständigen Baugrenzen abgegrenzten Teilflächen für die Staffelgeschosse. Auf diese Weise wird das Grundgerüst des städtebaulichen Konzepts, welches diese aufgelockerte Bebauungsstruktur in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und zur Ausbildung großzügiger, differenzierter Freiräume vorsieht, planungsrechtlich umgesetzt. Die Baufenster gewähren an ausgewählten Stellen, die keinen Konflikt mit dem Abstandsflächenrecht nach der Hessischen Bauordnung (HBO) erzeugen, einen Spielraum von ein bis zwei Metern im Vergleich zum städtebaulichen Konzept.

Die kleinräumig definierten Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen sind städtebaulich verträglich und vermeiden nachträgliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten betreffen Vordächer, Fluchttreppen, Loggien, Balkone und ebenerdige Terrassen. Die genannten Elemente erfüllen wichtige funktionale und / oder gestalterische Aufgaben für das Quartier und werden daher bewusst begünstigt. Gleichzeitig werden sie fallbezogen exakt definiert und begrenzt, um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schränken die sich aus den Baufenstern ergebende Gestaltungsfreiheit unter städtebaulichen und stadtklimatischen Gesichtspunkten ein und begrenzen sie auf das Maß, welches dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegt.

In den Bereichen, in denen die Abstandsflächen nach der HBO unberührt bleiben, ist von privaten Nachbargrenzen immer ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter. Dabei dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte liegen, was hier die Aukammallee betrifft.

## **4 Nebenanlagen**

Aus einer hohen Nutzungsdichte resultiert zwangsläufig ein entsprechender Flächenbedarf für Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter. Diese dürfen in Gebäuden, Tiefgaragen oder ebenerdigen Standorten mit geschlossenen Umhausungen untergebracht werden. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Versiegelungsgrad) sollte die Unterbringung in einer größeren baulichen Anlage vorgezogen werden.

## **5 Stellplätze und Garagen**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen besteht gemäß Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Abstellplätzen für Fahrräder.

Der Stellplatzbedarf, der sich durch die Wohnnutzung im Quartier ergibt, wird durch ein projektbezogenes Verkehrsgutachten inklusive Mobilitätskonzept ermittelt, welches sich derzeit in Bearbeitung befindet. Aufgrund dieser standortbezogenen Berechnung kann es zu Abweichungen von der Stellplatzsatzung kommen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Wohnungen in der Tiefgarage zu realisieren, um ein autofreies Quartier ohne Durchgangsverkehr und damit verbundenen hohen Freiraumqualitäten zu schaffen.

Die Abstellplätze für Fahrräder werden sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage bereitgestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Erläuterungen zur verkehrlichen Erschließung in Abschnitt II - Kapitel 5 verwiesen. Zur Lage und Position der Abstellplätze für Fahrräder trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, da für diese im weiteren Verlauf der Freiflächenplanung Änderungen zu erwarten sind.

## **6 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Vorhabens erfolgt über die Aukammallee. Um auch hier Doppelungen zu vermeiden, wird ebenfalls auf die Erläuterungen zur verkehrlichen Erschließung in Abschnitt II - Kapitel 5 verwiesen. Festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche sichert der Straßenabschnitt der Aukammallee im Bereich des Geltungsbereichs die Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen, einschließlich des Kanalnetzes und der sonstigen leitungsgebundenen Infrastruktur.

Die Grünfläche zwischen der Aukammallee und dem Baugrundstück auf Höhe des Hauses A ist als Verkehrsgrünfläche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung dient neben dem Erhalt der vorhandenen Vegetation als Puffer zwischen der Straße und dem Wohngebiet.

## **7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

### **Leitungsgebundene Infrastruktur**

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung problemlos gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

## 8 Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie

Als Beitrag zum Klimaschutz werden über den Bebauungsplan klimaschutzbezogene Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf die Umsetzung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 5 BauGB, um den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieses Erfordernis leitet sich einerseits aus dem Klimaschutzgesetz des Bundes (KSG § 13, Abs. 1) und andererseits aus Beschlüssen der LH Wiesbaden wie dem Klimanotstandsbeschluss (Nr. 291 vom 27.06.2019) ab.

Zur Unterstützung eines möglichst CO<sub>2</sub>-neutralen Quartiers gilt die Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % und höchstens 70 % der begrünten Dachflächen von Gebäuden im Plangebiet. Damit werden Flächen wie Terrassen oder Dachaufbauten, die ebenso wenig für die Aufstellung von Solaranlagen in Betracht kommen würden, von der Bezugsfläche ausgeklammert. Gleichzeitig vereinfacht sich durch die Verwendung einer bereits vorhandenen Bezugsfläche der rechnerische Nachweis für die Solarpflicht. Das Höchstmaß von 70 % ist vorgegeben, um eine möglichst langfristige Erhaltung der Dachbegrünung in Kombination mit den Photovoltaikanlagen zu gewährleisten.

Aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude mit vier bis sieben Vollgeschossen und der überwiegend niedrigeren Umgebungsbebauung ist eine Auseinandersetzung mit Gesichtspunkten der Verschattung durch Bestandsgebäude nicht erforderlich. Umgekehrt verhält es sich so, dass die Höhenentwicklung der neuen Bebauung Rücksicht auf die Umgebung nimmt und diese geringer verschattet als in der Vergangenheit. Die geplante Bebauung ist außerdem vergleichsweise homogen. Alle Gebäude werden mit Staffelgeschossen realisiert. Nur diese dürften für die Errichtung von Solaranlagen in Betracht kommen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Fläche für Solaranlagen ganz oder teilweise Anlagen für die Brauchwassererwärmung errichtet werden. Dadurch sind vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht gewährleistet. Denn es ist nicht auszuschließen, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Anlagen zur Brauchwassererwärmung installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

## 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

#### Nistelemente für Fledermäuse

Für die durch die Planung betroffene Fledermausart (Zwergfledermaus) werden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch das Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätte wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zwar nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen auch nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im

Siedlungsraum jedoch zunehmend eingeschränkt ist, werden zum Erhalt, der Aufwertung und der Funktion der Lebensstätten von Fledermäusen qualitative und quantitative Maßnahmen festgelegt, die unmittelbar aus dem Artenschutzgutachten<sup>14</sup> abgeleitet sind (Fledermauskästen).

### **Nistelemente für Vögel**

Aus den gleichen Gründen wird auch für den durch die Planung betroffenen Hausrotschwanz die Anbringung von Nistkästen festgesetzt. Aufgrund des günstigen Erhaltungszustands des Hausrotschwanzes wird ein vorlaufendes Anbringen der Nistkästen jedoch nicht für notwendig erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die betroffene Art aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Gehölzpflanzungen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfindet. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

### **Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fensterflächen**

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft mit tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glasfassaden oder Fensterscheiben werden außerdem Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlicheren Fassadengestaltung führen. Die Festsetzung bezieht sich dabei insbesondere auf großflächige Glasfassaden, typische Lochfassaden sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Der festgelegte maximale Reflexionsgrad von maximal 15 % orientiert sich an der Richtlinie der Schweizerischen Vogelwarte.<sup>15</sup>

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren um Lichtquellen erfordert viel Energie und führt regelmäßig zu ihrem Tod; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Um den durch Straßenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich.

### **Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen**

Neben einem attraktiven und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild des Wohngebiets dient die Festsetzung der Verbesserung des Strahlungs- und Temperaturhaushalts. Durch die helleren Farbtöne kann eine Überwärmung insbesondere während heißer Sommertage signifikant verringert werden. Dennoch bleibt ein ausreichender individueller Freiheitsgrad bei der Außengestaltung der Gebäude und der Oberflächen durch die eingeräumten Ausnahmen erhalten.

Der RAL-Farbfächer weist den L-Wert (Skala von 0 = schwarz bis 100 = strahlendes weiß) für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

---

14 Plan Ö GmbH (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.

15 Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte. Sempach.

Zusätzlich sollte an den Südfassaden die Verwendung künstlicher Verschattungselemente geprüft werden, um Aufheizungen an heißen Sommertagen weiter zu reduzieren.

## 9.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Entwicklung einer erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab - insbesondere hinsichtlich der Durchgrünung des Stadtbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets. Dazu zählen im Einzelnen:

### **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung von Pflanzstreifen entlang der östlichen und westlichen Ränder des Baugrundstücks (P1 und P2). Diese stellen einerseits eine Pufferzone zwischen bestehenden und zukünftigen Nutzungen dar und bilden andererseits grüne Übergänge vom Quartier in die umgebende Landschaft aus. Die Bestimmung, zweireihige Gehölzreihen zu pflanzen, sorgt dafür, dass sich ein angemessen dichter Bewuchs entwickeln kann, der insbesondere am östlichen Grundstücksrand (P2) auch als Sichtschutz zum angrenzenden Betriebshof der DKD dient. Darüber hinaus soll die Festsetzung die Entstehung von blühenden Hecken bewirken, die auch Bienen und Vögeln einen Lebensraum und ein Nahrungsangebot bieten. Über die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von mittel- bis großkronigen Bäume wird die grüne Verbindungsfunktion des Quartiers zwischen den südlichen Wohngebieten und dem nördlichen Aukammtal unterstützt. Aufgrund des geringen Abstands der Pflanzfläche P2 zum Nachbargrundstück und den angrenzend verlaufenden Erschließungswegen muss in diesem Bereich auf die Pflanzung von großkronigen Bäumen verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Pflanz- und Erhaltungsfläche (P3) im südöstlichen Böschungsbereich des Plangrundstücks stellt sicher, dass das dort befindliche und durch Sukzession entwickelte, einheimische Gehölz erhalten wird, soweit es die bautechnischen und statisch notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudebestandes ermöglichen. Der Erhalt begründet sich durch die vorhandenen, gemäß Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden geschützten Bäume, sowie den höheren ökologischen Wert des Gehölzes, welches eine Schutzfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung bildet. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass unvermeidbare Abgänge in angemessener Qualität ersetzt werden.

Um eine qualitätvolle Durchgrünung des gesamten Wohnquartiers zu bewirken und gleichzeitig Gestaltungsspielraum zu gewähren, wird die Art der Begrünung der sonstigen nicht überbauten und befestigten Grundstücksfreiflächen textlich festgesetzt. Hierzu ist die Pflanzung von Wildstauden vorgesehen, wobei Unterbrechungen für bestimmte funktionale Flächen wie Mietergärten oder Spielflächen möglich sind. Diese begrünten Bereiche mit Bodenanschluss werden durch 35 zeichnerisch festgesetzte Laubbäume I. und II. Ordnung in Anlehnung an das Freianlagenkonzept von plan° D ergänzt. Damit ist sichergestellt, dass genügend Bäume in hoher Qualität gepflanzt werden, um den sommerlichen Wärmeschutz zu unterstützen. Insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen dem Wohnquartier und der Aukammallee sind die geplanten Baumpflanzungen von hoher Bedeutung, um attraktive und beschattete Grünräume mit halböffentlichem Charakter ausbilden. Ergänzt wird dies durch die Pflanzung von zwei weiteren Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünfläche.

### **Sonstige Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung)**

Um den grünen Charakter des Quartiers zu unterstützen, sind auch die unbefestigten Oberflächen der Tiefgarage als Vegetationsflächen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Für die Baumstandorte auf der Tiefgaragendecke wird eine ausreichend hohe Aufschüttung vorgeschrieben, um frühzeitigen Abgängen vorzubeugen. Die vorgesehene Retentionschicht kann auf die Substratstärke angerechnet werden. Dies stellt eine durchgehende Befeuchtung der Bepflanzung sicher. Als Bezugsgröße für die Ermittlung der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume auf der Tiefgaragendecke ist die gemäß Planzeichnung eingetragene nicht überbaute Tiefgaragenfläche heranzuziehen.

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Dachaufbauten und Nebenanlagen fachgerecht gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dachbegrünungen verringern die baubedingten Aufheizungseffekte und tragen zudem zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. So können sie gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich nicht zuletzt positiv auf das Ortsbild aus. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, einen hohen Begrünungsanteil zu erreichen, der jedoch auf die individuellen Möglichkeiten des jeweiligen Gebäudes abgestimmt ist. So werden von der Begrünungspflicht grundsätzlich nur jene Oberflächen ausgenommen, die objektiv nicht begrünbar sind, wie erforderliche technische Anlagen und Aufbauten. Durch die Festlegung von bestimmten Substrathöhen wird eine Mindestqualität der Dachbegrünung gewährleistet. Bereiche, die mit Photovoltaikanlagen überstellt werden, sind zur Gewährleistung einer dauerhaften Begrünung und der Funktionsfähigkeit der Solaranlagen extensiv zu begrünen. Dabei sind nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneten Anlagen zu verwenden. Um eine Nutzung der Dachflächen als Freiräume, gerade in baulich verdichteten Gebieten, zu fördern, lässt der Bebauungsplan darüber hinaus auch explizit intensiv begrünte Dachgärten und Anbauflächen zu.

Die zuvor aufgeführten positiven Effekte werden durch die Festsetzung zur Fassadenbegrünung unterstützt. Hierfür wurden gezielt Gebäudefassaden ausgewählt, die eine möglichst flächendeckende Begrünung erwarten lassen. Die Festsetzung beschränkt sich daher auf den Sockelbereich der jeweiligen Gebäude, wodurch mögliche Schäden an den Fassaden minimiert werden. Außerdem sind oberirdische Wände der Tiefgarage sowie Stützmauern und mögliche oberirdische Abfallsammelanlagen aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten soweit wie möglich zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind wie alle anderen Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

### **Qualitätsbestimmungen und sonstige Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen**

Die allgemeinen Bestimmungen dienen der Sicherung von Mindestqualitäten der Pflanzmaßnahmen.

Infolge der Option, zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte um bis zu 5 m verschieben zu dürfen, können nachträgliche Ausnahmen oder Befreiungen vermieden werden, ohne die Grundkonzeption und das Gestaltungsziel des Bebauungsplans zu beeinträchtigen.

Aus der gleichen Überlegung heraus wird auch die Möglichkeit einer Unterbrechung von Pflanzflächen aus brandschutztechnischen Gründen eingeräumt, um das

Herstellen von Anleiterstellen für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Weiterhin dürfen befestigte Wege auf Pflanzflächen angelegt werden, wenn dies entweder für den Zugang zum Gebäude oder für die Reinigung und Instandhaltung der Fassaden angrenzender Gebäude erforderlich ist.

### **9.3 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers; Ausführen befestigter Flächen**

Nach dem Baugrundgutachten von Dr. Hug Geoconsult<sup>16</sup> ist aufgrund der Baugrundverhältnisse im Bereich des Plangebiets eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des DWA-Regelwerks nicht realisierbar. Daher gilt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, die sich über der Tiefgarage befinden, auf den Dächern der Gebäude bzw. auf dem Dach der Tiefgarage einzustauen ist. Mit der Wahlmöglichkeit bleibt eine gewisse Flexibilität für die technische Ausführung. Alternativ kann das Regenwasser direkt in Retentionszisternen geleitet werden, falls es konstruktionstechnisch nicht anders möglich ist. Das eingestaute Wasser der Tiefgaragendecke bzw. Gebäudedächer ist anschließend ebenfalls in die Zisternen zu leiten. Das dort gesammelte Wasser ist soweit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden. Das übrige Wasser ist gedrosselt mit maximal 7,5 l/s/ha abzuleiten. Diese strenge Vorgabe trägt dazu bei, den Gesamtwasserhaushalt positiv zu unterstützen und das städtische Abwassersystem zu entlasten. Entsprechend des Entwässerungskonzepts<sup>17</sup> sind Flachdächer bis 5° Neigung als Retentionsdächer auszuführen. Um die darüber hinaus gehende vorgesehene Regenwasserrückhaltung auf der Tiefgarage bzw. in den Retentionszisternen zu unterstützen, sind befestigte Flächen außerhalb der Tiefgaragenfläche mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Eine Ausnahme gilt für die Zufahrt in die Tiefgarage, die aus statischen Gründen auch vollversiegelt ausgeführt werden darf. Das überschüssige Niederschlagswasser dieser Flächen ist in Bodenrinnen zu sammeln und ebenfalls in die Zisternen einzuleiten.

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

Auf der westlichen Grundstücksseite des Plangebiets verläuft eine Abwasserleitung, die an die östliche Grundstücksgrenze neben die Tiefgarage verlegt wird, um im westlichen Bereich großkronige Baumpflanzungen zu ermöglichen. Eine bestehende eingetragene Grunddienstbarkeit zu Gunsten des südlich gelegenen Grundstücks (Flurstück 75/11) wird planungsrechtlich über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert, sodass die Nutzung des Abwasserkanals und die Betretung des Grundstücks für Wartungs- und Reparaturarbeiten aufrechterhalten bleiben. Die exakte Planung der Leitungsverlegung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans. Um die Pflanzungen entlang der östlichen Grundstücksseite so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist vorgesehen, die Leitung mit einem beidseitigen Abstand von mindestens 2,50 m zu führen. Sollte dieser Abstand in der voranschreitenden Planung nicht eingehalten werden können, werden betroffene Bäume mit Wurzelschutz gepflanzt.

---

<sup>16</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2021): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

<sup>17</sup> Planungsbüro Fantur (2022): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet weisen die Gebäude überwiegend Flachdächer auf. Um den Eindruck der Geschlossenheit zu erzeugen, wird die Dachform im gesamten Plangebiet damit ebenfalls auf Flachdächer beschränkt. Zudem ergibt sich damit einerseits die Möglichkeit Dachbegrünungen umzusetzen und Retentionsdächer auszubilden und andererseits die Dachflächen für eine regenerative Energiegewinnung zu nutzen. Diese Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und zum Klimaschutz. Gleichzeitig erleichtert die Festsetzung von Flachdächern die Nutzung der Dachflächen durch die Bewohner (Dachgärten und Dachterrassen).

### **2 Einfriedungen und Stützmauern**

Prägend für den Charakter des neuen Quartiers ist die aufgelockerte Bebauung mit Durchblicken auf die Quartiersplätze im Gebietsinnern. Aus diesem Grund sollen die Einfriedungen ebenfalls einen offenen Charakter haben. Die Errichtung von geschlossenen Mauern bzw. Zäunen wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich ausgeschlossen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus gestalterischen Aspekten nur Heckenbepflanzungen zulässig. Einfriedungen werden außerdem auf eine Höhe von max. 1,5 m über Gelände begrenzt und müssen zur Gewährleistung der Passierbarkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m aufweisen. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen ist auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten sinnvoll, da sie dazu beitragen kann, nicht einsehbare Bereiche zu vermeiden. Für Stützmauern, die zum Abfangen topografisch bedingter Geländeunterschiede erforderlich sind, gilt diese Höhenbegrenzung nicht. Vielmehr wird deren gestalterische Qualität durch Festsetzungen zur Materialität gesichert.

### **3 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder**

[Wird nach Ermittlung des Stellplatzbedarfs im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens inklusive Mobilitätskonzept ggf. nachgetragen.]

## **C Pflanzliste**

Die Pflanzliste ist ein Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Sie ist als Empfehlung zu verstehen und enthält differenzierte Vorschläge zur Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten Bäumen und sonstigen Pflanzen.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen sollen auf Belange aufmerksam machen, die im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans mit besonderer Sorgfalt zu beachten sind.

### **1 Denkmalschutz**

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

Im Rahmen der als Umweltplanung bezeichneten Teil der Begründung (Abschnitt V) werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das archäologische Kulturgut ermittelt, beschrieben und bewertet. Außerdem werden die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Dies gilt auch für vermutete Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind durch geeignete, langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erhalten.

### **2 Artenschutz**

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in diesem Fall über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der LH Wiesbaden.

### **3 Sonstige Hinweise**

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

[Die Hinweise und Empfehlungen werden im Entwurf des Bebauungsplans soweit erforderlich ergänzt.]

## **IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

[Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

## V UMWELTPLANUNG

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ beabsichtigt die Landeshauptstadt Wiesbaden die Schaffung von knapp 80 Wohneinheiten für den Ortsteil Bierstadt. Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplans werden in Abschnitt I - Kapitel 2 aufgezählt. Eine Berücksichtigung der übergeordneten Planungen findet durch Abschnitt I - Kapitel 3 und 4 statt. Die Inhalte der Planung werden in Abschnitt II und III erläutert.

#### 1.2 Hinweise zum Verfahren und Methodisches Vorgehen

Der Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten im Bereich der Umweltplanung gegenüber dem Regelverfahren aus:

- Keine Umweltprüfung:  
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:  
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans hervorgerufenen Umweltauswirkungen. Die Darstellung der umweltrelevanten Aspekte erfolgt schutzgutweise. Hierbei liegt jedem Schutzgut der folgende Aufbau zu Grunde:

#### **Ermittlung und Beschreibung**

Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale, ihrer Betroffenheit und des derzeitigen Umweltzustands.

#### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Abschätzung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und Einschätzung der Auswirkungen bei Umsetzung der Maßnahmen sowie Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung.

## 2 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen

### 2.1 Fläche und Boden

#### Ermittlung und Beschreibung

##### Fläche

Der ca. 7.500 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich weist durch die Bestandsbebauung (Hotelgebäude und die dazugehörige Tiefgarage) einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Der Hotelbetrieb wurde vor einigen Jahren aufgegeben, weshalb der Großteil des Gebäudekomplexes bis auf gelegentliche Zwischennutzungen (z. B. Impf-Zentrum) seit Längerem leer steht. Im Westen der Bebauung befindet sich ein unversiegelter Grünstreifen mit mehreren Bäumen im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung. Im südlichen Bereich liegt eine zusammenhängende Gehölzstruktur.

##### Bodenaufbau

Nach der Geologischen Karte von Hessen im Maßstab 1:25.000, Blatt 5915 Wiesbaden, stehen im Plangebiet tertiärer Kalk und Mergel (Hydrobienschichten) an.<sup>18</sup> Über den anstehenden tertiären Hydrobienschichten sind quartäre Deckschichten und künstliche Auffüllungen zu erwarten.<sup>19</sup>

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens<sup>19</sup> liefern detaillierte Informationen zur Beschaffenheit des Bodens. Hierzu wurden im Herbst 2021 eine Maschinenkernbohrung sowie fünf kleinkalibrige Bohrungen mit der Rammkernsonde nach DIN EN ISO 22475-1 an verschiedenen unbebauten Orten im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde eine Aufschlusstiefe von 7,0 bis 10,0 m bei den kleinkalibrigen Bohrungen sowie 18,0 m mit der Maschinenkernbohrung erreicht. Nach jedem Schichtwechsel wurden Bodenproben entnommen und diese fotografisch festgehalten. Drei repräsentative Proben wurden außerdem im Rahmen eines bodenmechanischen Laborversuchs untersucht.

Die generell erwarteten Untergrundverhältnisse wurden im Wesentlichen bestätigt. In absteigender Richtung stellt sich der Aufbau des Untergrunds im Plangebiet grob gegliedert wie folgt dar, wobei Gehängelehme nicht einheitlich angetroffen wurden:

- Schicht 1: Künstliche Auffüllungen
- Schicht 2: Gehängelehme (Quartär)
- Schicht 3: Tone, Schluffe und Sande (Hydrobienschichten, Tertiär).

##### Versickerungsfähigkeit

Für Versickerungsanlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kommen nach dem anzuwendenden DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitswerte im Bereich zwischen  $k_f = 5 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse im Plangebiet, die geprägt sind von schwach durchlässigen bis sehr schwach durchlässigen Gehängelehmen, Schluffen und Tonen sowie darin unsystematisch eingelagerten, wasserführenden Sandschichten ist

---

<sup>18</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) GeologieViewer Hessen. Internet: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> (abgerufen am 26.01.2022).

<sup>19</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2021): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

gemäß Baugrundgutachten eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des DWA-Regelwerks nicht realisierbar.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der städtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrads erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle auf die Bodenfunktion eingegangen.

#### Altlasten

Die abfalltechnische Analyse der entnommenen Bodenproben (Mischproben) kommt zu dem Ergebnis, dass für keinen der untersuchten Schadstoffparameter eine Überschreitung des jeweiligen Grenzwerts für eine Zuordnung in die Einbauklasse Z 0 vorliegt. Sowohl die erfassten Auffüllböden als auch die tertiären Tone sind als schadstoffunbelastet zu betrachten.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

#### Fläche

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans findet eine Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung statt.

Zum Ausmaß der zu erwartenden Versiegelung lässt sich im Vorentwurf noch keine verlässliche Aussage treffen, da weitere Abstimmungen zwischen Architektur, Landschaftsarchitektur, Erschließungsplanung und der Planung der Energieversorgung erforderlich sind. Nach gegenwärtigem Planungsstand ist jedoch keine Verschlechterung im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten. Aufgrund der angestrebten Bebauungsdichte und dem Bau der Tiefgarage wird der Wert des Versiegelungsgrads voraussichtlich aber auf einem ähnlichen Niveau bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan eine ganze Reihe von Maßnahmen ergreift, die nachhaltig dazu beitragen die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Festlegungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Zudem führt der Erhalt der Gehölzstruktur im Südosten des Plangebiets sowie die festgesetzten Pflanzflächen dazu, dass der Anteil der Böden mit Erdanschluss möglichst hoch ist, indem diese Flächen weder überbaut und größtenteils auch nicht unterbaut werden können.

#### Boden

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind weitestgehend mit Gebäuden überbaut oder versiegelt. Darunter befinden sich meist künstliche Auffüllungen, unter denen die natürlichen Bodenschichten aus Gehängelehmen und Tonen, Schluffen und Sanden anstehen. Daraus wird ersichtlich, dass im Plangebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, da zumindest der obere Bodenbereich durch Bebauung bzw. Versiegelungen stark anthropogen verändert worden ist. Die Böden im Untersuchungsgebiet haben hinsichtlich der im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten natürlichen Funktionen (z. B. Filter- und Pufferfunktion) nur eine geringe Bedeutung und werden aufgrund der starken Beanspruchung als nicht schutzwürdig eingestuft. Die festgesetzte Pflanzmaßnahmen tragen jedoch zu einer Verbesserung der oberen belebten Bodenschicht bei, die Lebensraum für bestimmte Pflanzen und

Tierarten ist. Dazu wird an dieser Stelle auf die Kapitel 2.3 und 2.4 verwiesen, in denen beide Schutzgüter ausführlich thematisiert werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Bodenverhältnisse sind nicht für eine Versickerung geeignet, da sie nur schwach bis sehr schwach durchlässig sind. Daher wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen verzichtet. Stattdessen geschieht die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet mithilfe einer Regenwasserrückhaltung über Retentionsboxen und -zisternen und einer anschließend gedrosselten Einleitung in das öffentliche Mischwasserkanalnetz. Näheres zur Entwässerung findet sich in Abschnitt II - Kapitel 7 sowie in Abschnitt V - Kapitel 2.2.

Die festgesetzte Dachbegrünung kann die Bodenfunktionen zwar nur eingeschränkt übernehmen, dennoch unterstützt sie die Versickerungsfähigkeit des Plangebiets. Extensiv begrünte Dachflächen speichern Niederschlagswasser und geben es zeitverzögert ab, so dass bei auftretenden Starkregenereignissen der Einfluss in die Kanalisation reduziert bzw. zeitlich verzögert wird.

Erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens, die eine Flächenkennzeichnung erforderlich machen würden, konnten nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden nicht zu erwarten. Die Festsetzungen gewährleisten insgesamt, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf bodenschutzrelevante Funktionen verbleiben.

## 2.2 Wasser

### Ermittlung und Beschreibung

#### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keinerlei Fließ- oder Stehgewässer. Im unmittelbaren Umfeld verläuft in einer Entfernung von ca. 150 Metern der Aukambach durch das nördlich gelegene Aukammtal und mündet in den westlich befindlichen Kuranlagen in ca. 650 Metern Entfernung in den Rambach.

#### Grund- und Schichtwasser

Über die durchgeführten Erkundungsbohrungen im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens wurde mit Ausnahme einer Bohrsondierung Wasser im Baugrund festgestellt. Die Wasseranschnitte erfolgten innerhalb der sandigen Schichten ab einer Tiefe von 0,9 m.

Hinweise auf gespannte Wasserführungen fanden sich im Rahmen der Bohrungen nicht, können aber nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Geländesituation kann davon ausgegangen werden, dass Wasser aus höheren Hanglagen weitgehend rückstaufrei abfließt.

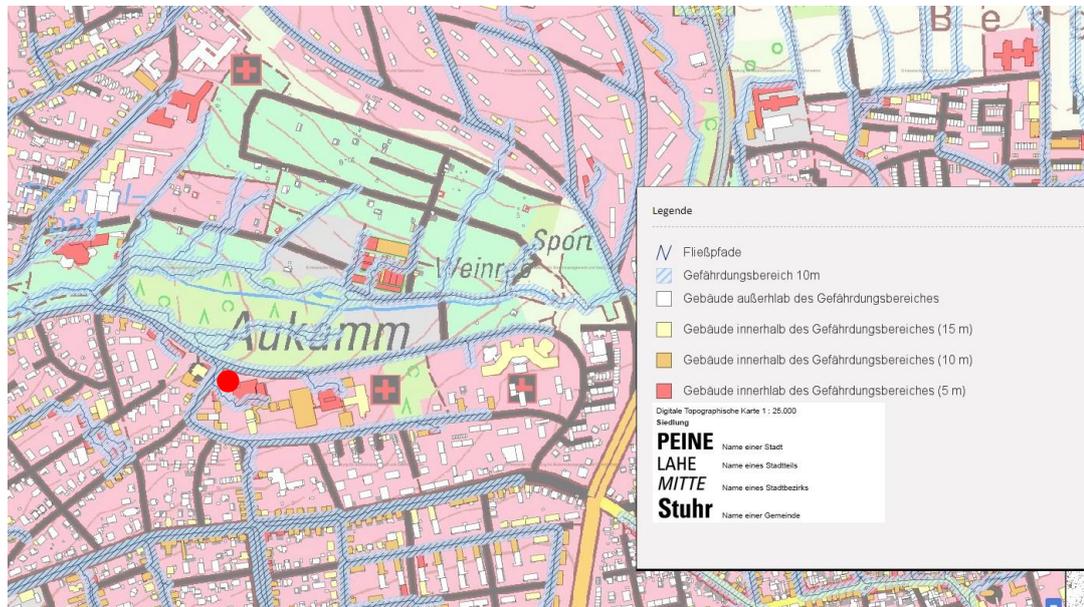
Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu langjährigen Grundwasserbeobachtungen vor. Das Gutachten<sup>20</sup> empfiehlt daher, zu erwartende Grundwasserhöchststände für die Planung zugrunde zu legen.

---

<sup>20</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2021): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

## Hochwasser

Aufgrund des Klimawandels werden Starkregenereignisse begünstigt und müssen in der Bauleitplanung umfassend mitgedacht werden. Hierzu hat die LH Wiesbaden eine Starkregengefährdungskarte für das Stadtgebiet entwickelt. Diese weist den Gebäudebestand auf dem Plangrundstück als innerhalb des Gefährdungsbereichs von fünf Metern aus (höchste Gefährdungsstufe). Ein potenzieller Fließpfad fließt vom Gebiet nach Westen ab.



Starkregengefährdungskarte mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2021

## Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt, wie der Großteil der Stadtfläche von Wiesbaden, im Bereich des Heilquellenschutzgebiets.

## **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Oberflächengewässern besteht keine große Gefahr von Überschwemmungen durch Fließ- oder Stehgewässer im Plangebiet.

Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels spielt jedoch die Niederschlagsentwässerung in Baugebieten aufgrund der steigenden Bedrohung durch Starkregenereignisse eine große Rolle. Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine zuverlässige Versickerung nicht zulassen, setzt der Bebauungsplan das Einstauen von Regenwasser auf den begrünten Gebäudedächern bzw. der Tiefgaragendecke fest, um das Risiko von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse zu minimieren. Das eingestaute Wasser wird gemäß Entwässerungskonzept<sup>21</sup> in Zisternen geleitet und, soweit es nicht zur Bewässerung von Grünflächen und Bepflanzungen verwendet wird, anschließend gedrosselt mit der Vorgabe von 7,5 l/s/ha über zwei Bestandsanschlüsse in das öffentliche Mischwasserkanalnetz an der Aukammallee eingeleitet.

<sup>21</sup> Planungsbüro Fantur (2022): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der in der Starkregengefährdungskarte eingetragene Fließpfad nach Umsetzung des Bebauungsplans entfällt. Denn durch den voraussichtlich oberflächlich geringeren Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand sowie die umfassenden geplanten Begrünungsmaßnahmen kann das anfallende Niederschlagswasser besser abfließen bzw. wird in den vorgesehenen Rückhalteeinrichtungen eingestaut, die in ihrer Dimensionierung auf Starkregenergieereignisse ausgelegt sind. Die exakte Berechnung hierfür erfolgt für den Entwurf des Bebauungsplans.

Es ist zu erwarten, dass unter der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbleiben.

## 2.3 Pflanzen

### Ermittlung und Beschreibung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen und Baumstandorte zusammenfassend dargestellt. Die Bestandsaufnahme fand im September 2021 statt. Eine weitere Begehung und Erfassung des Baumbestandes im Südosten des Plangebiets erfolgte Ende April 2022.



Biotoptypen gemäß „Wertliste nach Nutzungstypen“  
© Stadt.Quartier, 2022

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche. Der größte Teil besteht aus dem Gebäudekomplex des NH Hotels mit angrenzenden versiegelten Flächen aus Betonsteinen und -platten sowie der asphaltierten Straße der Aukammallee (1. Bereich). Im westlichen Bereich stehen mehrere Bäume (2. Bereich), von denen jedoch nur wenige der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets hat sich ein naturnaher Bereich entwickelt (3. Bereich).

#### 1. Bereich:

Der östliche Teil des Gebäudekomplexes diente als Hauptgebäude des NH Hotels mit Empfangshalle und Hotelzimmern. Auf dem Gelände ist eine kreisrunde Sauna

gebaut worden. Im westlichen Teil des Gebäudekomplexes stehen niedrige Gebäude mit Flachdächern, auf denen sich bereits eine lockere Ruderalvegetation eingestellt hat. Die Flächen um den Gebäudekomplex des NH Hotels sind mit Betonsteinen (Rechteckpflaster, Doppel-T-Pflaster) und Betonplatten (größtenteils Waschbeton Platten) befestigt. Im Bereich der Sauna sind auch Naturstein-Polygonalplatten verlegt worden. Um den Geländeunterschied von den höher gelegenen Flächen im Süden des Plangebiets zu den tiefer liegenden Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets zu überwinden, sind Treppenanlagen gebaut worden. Südlich des Gebäudekomplexes des NH Hotels befindet sich eine vernachlässigte, mit Bürgersteigplatten befestigte Fläche. In den Plattenfugen sind zahlreiche Arten ruderaler Standorte wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) oder Kleiner Pippau (*Crepis capillaris*) aufgekommen. Vor der Rezeption befinden sich kleine verwilderte Beete aus nicht heimischen Gehölzen, wie Rhododendron, Rosen etc. Hier ist ein Bachlauf ohne Wasser mit Kaskaden angelegt worden. An der Terrasse westlich des Gebäudekomplexes liegt ein kleinflächiger, naturnah gestalteter Gartenbereich mit Gehölzen und Gräsern wie Walnuss (*Juglans regia*), Bambus (*Phyllostachys spec.*), Strauch-Wacholder (*Juniperus communis*) und Eibe (*Taxus baccata*) sowie ein kleinflächiges Teichbecken. Der Gartenbereich wird bereits seit Jahren nicht mehr gepflegt.

## 2. Bereich:

Am Westrand des Plangebiets wächst ein Gehölzstreifen aus größtenteils nicht heimischen Bäumen und Sträuchern. Die prägenden Sträucher in diesem Bereich sind: Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Großblättrige Berberitze (*Berberis julianae*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eibe (*Taxus baccata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Im offenen Bereich an der Aukammallee hat sich eine recht artenreiche ruderale Wiese eingestellt, die sich auch unter den Bäumen in südlicher Richtung fortsetzt. Bestandsbestimmend ist der Rot-Schwengel (*Festuca rubra*). Weitere Wiesenarten sowie Arten ruderaler Standorte sind beigemischt. Von den 24 Einzelbäumen, die in diesem Bereich stehen, sind 14 Bäume nach der Baumschutzsatzung<sup>22</sup> Wiesbaden geschützt. Hinzugerechnet sind hierbei auch vier abgestorbene Bäume. Die geschützten Arten umfassen Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*), einen Tartaren-Ahorn (*Acer tataricum*), Hemlocktannen (*Pseudotsuga menziesii*), eine Blutpflaume (*Prunus cerasifera* 'Nigra'), Eiben (*Taxus baccata*), Laubbäume und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*).

## 3. Bereich:

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wächst auf einem nord-exponierten Hang ein Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Von den vier Einzelbäumen, die dort innerhalb der Plangebietsgrenze stehen, sind drei gemäß der Wiesbadener Baumschutzsatzung geschützt. Darunter fallen eine Sal-Weide (*Salix caprea*), ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und eine Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Unter den Bäumen hat sich eine dichte Strauchschicht eingestellt. Ursprünglich sind auf dem Hang Schneebeeren (*Symphoricarpos chenaultii*) angepflanzt worden. Einige Sträucher dieser Bepflanzung sind noch vorhanden. Durch Sukzession haben

---

<sup>22</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).

sich jedoch zahlreiche Sträucher wie Hasel (*Corylus avellana*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) eingestellt. Insbesondere die Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) hat sich stark ausgebreitet.

Einige Mauerreste im Hangbereich zeugen noch von einer früheren Nutzung. Das Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort und wird als erhaltenswert eingestuft. Es besitzt aufgrund seiner Naturnähe einen höheren ökologischen Wert und eine Schutzfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Der größte Teil des Plangebiets ist stark versiegelt (NH Hotel und Tiefgarage). Von größerer ökologischer Wertigkeit sind mehrere gemäß der Wiesbadener Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume auf der Westseite des Plangrundstücks sowie die naturnahe, heimische Gehölzstruktur im südöstlichen Randbereich inklusive dreier Einzelbäume. Davon liegt jedoch nur der nördliche Böschungsteil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Erhaltung der schützenswerten Bäume ist aufgrund des Baus der Tiefgarage und der damit einhergehenden Verlegung der Abwasserleitung an den östlichen Grundstücksrand in diesem Bereich unwahrscheinlich. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts ist aufgrund der sich erst im Anfangsstadium befindlichen Freiraum- und Erschließungsplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan die Neuanpflanzung von 35 Einzelbäumen auf der privaten Fläche und zwei Bäumen in der öffentlichen Verkehrsgrünfläche sowie weiterer kleinkroniger Bäume im Verhältnis zur nicht befestigten Tiefgaragendecke festgesetzt wird. Die Gehölzstruktur im südöstlichen Bereich kann zum derzeitigen Stand der Planung erhalten werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen sonstigen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Entwicklung einer erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab - insbesondere hinsichtlich der Durchgrünung des Stadtbildes, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets. Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den zeichnerisch festgesetzten Standorten der Einzelbäume und innerhalb der Pflanzflächen sowie den Regelungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen werden größere zusammenhängende Vegetationsflächen und damit ein möglichst hoher Anteil an begrünter Flächen im Plangebiet gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wirken sich darüber hinaus positiv auf das Mikroklima aus. Sie verringern die baubedingten Aufheizungseffekte und tragen zudem zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich die Situation gegenüber der Ausgangssituation deutlich verbessert. Der Durchgrünungsanteil nimmt zu, erhebliche negative Effekte sind nicht erkennbar.

## **2.4 Tiere**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund hat das Büro „Plan Ö“ aus

Biebertal einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>23</sup> erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammenfassend dargestellt.

Die Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht durch die geplante Nutzung betroffen sind. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse und Reptilien als potenziell betroffene Artengruppen bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind aufgrund fehlender geeigneter Habitatbedingungen im Plangebiet nicht betroffen. Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten von Mai bis August 2021.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015).

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Stufe III: Ausnahmeverfahren (falls erforderlich)

### **Ermittlung und Beschreibung**

#### Vögel

Reviervögel: Die Ergebnisse zeigen, dass sich im Plangebiet und dessen Umgebung sieben Vogelarten mit neun Revieren aufhalten. Hierbei wurden keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie identifiziert. Es handelt sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschland noch in der des Landes Hessens geführt werden. Generell können Eingriffe in Gehölzbereiche und Gebäude einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.

Nahrungsgäste: Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnte mit dem Turmfalken (*Falco tinnunculus*) eine streng geschützte Art (BArtSchV) festgestellt werden. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Der ebenfalls als Nahrungsgast identifizierte Mauereisvogel (*Apus apus*) weist in Hessen aktuell einen als ungünstig bis unzureichend bewerteten Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) auf. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose

---

<sup>23</sup> Plan Ö GmbH (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.

Bindung an den Planungsraum aufweisen und gegebenenfalls auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

#### Fledermäuse

Im Untersuchungsraum konnten durch akustische Erfassungen zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Der Planungsraum erweist sich als Lebensraum für Fledermäuse. Erwartungsgemäß wird das Gebiet von den nachgewiesenen Arten unterschiedlich genutzt. Aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen sind Quartiere der Rauhauffledermaus innerhalb des Geltungsbereichs unwahrscheinlich. Quartiere von Zwergfledermaus sind dagegen aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen und Nachweishäufigkeit innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

#### Reptilien

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum keine Reptilien nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise von Reptilien werden diese in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

#### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnten keine artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Vögel und Reptilien nachgewiesen werden. Die angerufene Fledermausarten sind hingegen artenschutzrechtlich besonders zu prüfen, da sie wie alle heimischen Fledermausarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen und damit zu den nach § 7 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen. Artenschutzrechtliche Konflikte zeigen sich jedoch nur im Zusammenhang mit der Zwergfledermaus.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Abbruchmaßnahmen entfallen maximal temporär genutzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Zwergfledermäusen. Damit wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zwar nicht gefährdet, weshalb auch keine CEF-Maßnahmen festgesetzt werden. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum jedoch zunehmend eingeschränkt ist, setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen fest, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten von Zwergfledermäusen gerichtet sind. Die im Bebauungsplan qualitativ und quantitativ festgelegten Maßnahmen sind dabei unmittelbar aus dem Artenschutzgutachten<sup>24</sup> abgeleitet.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand wird aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierzu sind im Bebauungsplan generelle Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna festgesetzt

---

<sup>24</sup> Plan Ö GmbH (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.

(Rodungspause zur Brutzeit, ökologische Baubegleitung, reflexionsarme Verglasungen). Für den Hausrotschwanz, der als Reviervogel im derzeit bebauten Plangebiet identifiziert wurde, ist jedoch die Schaffung von Ersatzlebensraum und die Anbringung von geeigneten Nistkästen für den Hausrotschwanz zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die sonstigen betroffenen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Gehölzpflanzungen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird daher nicht als notwendig erachtet.

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Mauersegler und Turmfalke, artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste, ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem moderaten Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und gegebenenfalls auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

### **Weitere Maßnahmen zum Artenschutz**

#### Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen

Insgesamt werden durch die Dachbegrünung und die Pflanzmaßnahmen aus dem vorangegangenen Kapitel die Habitatbedingungen für eine Vielzahl von Tierarten erheblich aufgewertet.

#### Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist daher eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % festgesetzt.

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

Bei entsprechender Beachtung der zuvor beschriebenen Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## 2.5 Luft und Klima

### Ermittlung und Beschreibung

#### Klima

In der Klimafunktionskarte der LH Wiesbaden (Stadt Wiesbaden - Umweltamt 2017) wird das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ (Üx-Gebiet) beschrieben.<sup>25</sup> Ausgehend von dieser klimafunktionellen Einschätzung wird das Gelände in der Klimabewertungskarte als „klimaökologische Sanierungszone“ ausgewiesen. Für das Plangebiet gilt der Planungshinweis, in den dichter bebauten Bereichen der Überwärmungsgebiete (Üx-Gebiete) gegensteuernde Maßnahmen vorzusehen. Als Beispiele werden eine Entsiegelung und anschließende intensive Begrünung aufgeführt. Dabei sollte die Durchströmung und die Abkühlungswirkung nicht eingeschränkt werden. Auch die Planungskarte 2018 zum Landschaftsplan der LH Wiesbaden strebt zur Aufwertung von Grün-Defizitbereichen zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet an.

Das vorliegende Klimagutachten<sup>26</sup> zum Bebauungsplan vom Büro „Ökoplana“ untersucht die im Plangebiet auftretenden strömungsdynamischen und thermisch-bioklimatischen Verhältnisse und beurteilt die aus den vorgesehenen Planungen resultierenden Folgeerscheinungen.

Die Analyse des ortsspezifischen Strömungsgeschehens zeigt, dass im Plangebiet im Allgemeinen Winde aus südwestlichen bis westlichen, nördlichen und östlichen bis ost-südöstlichen Richtungen vorherrschen. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt laut Messungen der HLNUG von 1977 - 1979 in Tallagen zumeist weniger als 2,0 m/s. Dabei sind am Tag durch den allgemein intensiveren vertikalen Luftaustausch gegenüber den Nachtstunden höhere Windgeschwindigkeiten zu erwarten. An Strahlungstagen mit geringer Bewölkung (ca. 22 % der Tage im Jahr) wird das Ventilationsgeschehen zunehmend durch lokal und regional angelegte Luftströmungen bestimmt, die am Planungsstandort und in dessen Umfeld einen markanten tagesperiodischen Windrichtungswechsel bewirken.

Laut Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes<sup>27</sup> nimmt in sommerlichen Strahlungsnächten die durchschnittliche Windgeschwindigkeit im Aukammtal ab und die Häufigkeit von Winden aus südöstlichen Richtungssektoren steigt deutlich an. Das Aukammtal fungiert als Kaltluftentstehungs-, Kaltluftammel- und Kaltluftabflussgebiet, wodurch ein auffallender Talabwind entsteht. Er forciert lokal den bodennahen Luftaustausch (= Frischluftzufuhr) und führt in seinem Einwirkungsbereich mit der abkühlenden Wirkung in den Nachtstunden zu einer Reduzierung der sommerlichen Wärmelast. Darüber entwickeln sich regional angelegte Effekte (Ausgleichströmung vom kühlen Taunus in die warme Rhein-Main-Ebene / Wiesbadener Bucht,

---

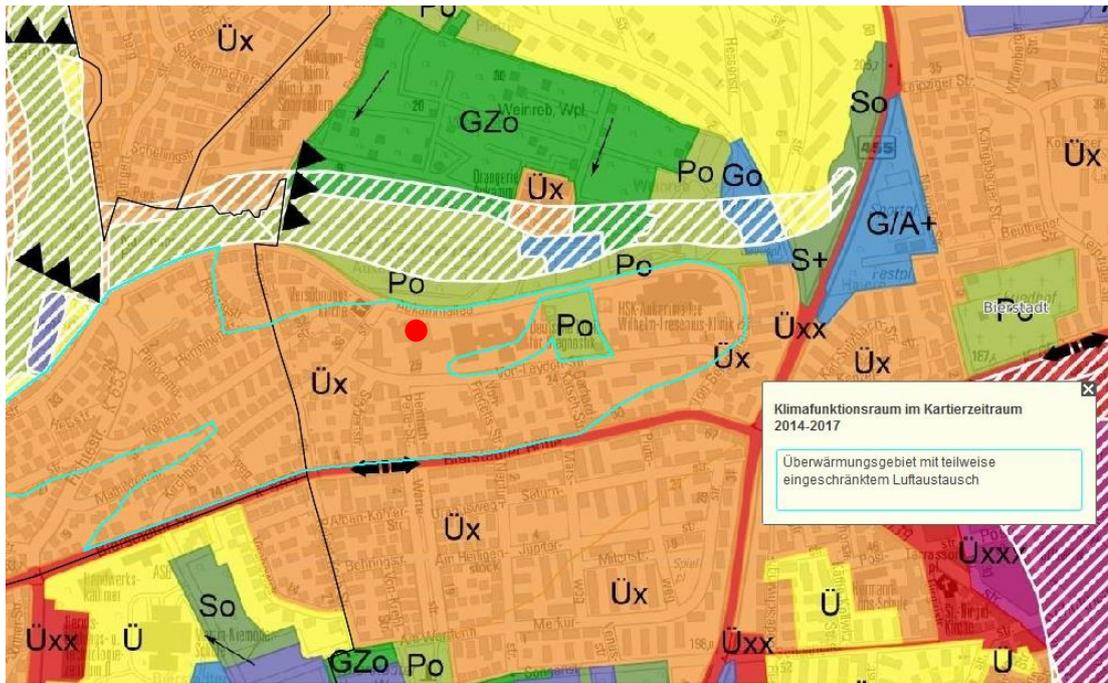
<sup>25</sup> Umweltamt Wiesbaden: Klimafunktionskarten. Internet: Fachgutachten Stadtklima | Landeshauptstadt Wiesbaden (abgerufen am 02.08.2021).

<sup>26</sup> Ökoplana (2022): Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Mannheim.

<sup>27</sup> DWD - Deutscher Wetterdienst (2017): Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz. Berichte des Dt. Wetterdienstes Nr. 249. Offenbach am Main.

wodurch Taunushangabwinde entstehen). Ihre abkühlende Wirkung in Bodennähe ist jedoch deutlich geringer als die der lokalen Kaltluftabflüsse.

Die thermische / bioklimatische Situation am Planungsstandort ist insbesondere von der örtlichen Flächennutzung geprägt. An stadtklimatisch besonders relevanten heißen Sommertagen befindet sich der Planungsstandort „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in einer wärmebelasteten Stadtlage. Es herrschen gegenüber der Wiesbadener Innenstadt (Marktplatz) nur um ca. 1,0 - 1,5 K niedrigere Lufttemperaturen vor. Bioklimatisch sind dann zusätzliche Verschattungseffekte durch Bäume von hoher Bedeutung, da sie die erhöhte thermische Belastung durch die direkte Sonneneinstrahlung spürbar mindern. In den Nachtstunden befindet sich das Plangebiet außerhalb der innerstädtischen Wärmeinsel und ist damit als mäßig überwärmt einzustufen. Der Einfluss der Kaltluftbewegungen entlang des Aukammtals sowie die durchgrünte Wohnbebauung im Planungsumfeld machen sich thermisch / bioklimatisch positiv bemerkbar.



**Städtische Klimafunktionsräume**

- Üxxx** **Höchst intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch**  
Der sehr hohe Versiegelungsgrad (ca. > 90%) mit geringem Vegetationsanteil führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu sehr verzögerten und nur geringen Abkühlungen.
- Üxx** **Intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch**  
Der hohe Versiegelungsgrad (ca. 70-90%) mit geringem Vegetationsbestand führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.
- Üx** **Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch**  
Der mittlere bis geringe Versiegelungsanteil (ca. 40-70%) mit mittlerem Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.
- Ü** **Geringfügig überwärmte Gebiete, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung**  
Der mittlere bis geringe Versiegelungsanteil (ca. 10-40%) mit hohem bis sehr hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen und weist damit auf bioklimatische Behaglichkeitszonen hin.  
*Anmerkung:*  
In der Darstellung der Überwärmungsgebiete sind die Luftbelastungen durch Kfz-Emissionen mit berücksichtigt

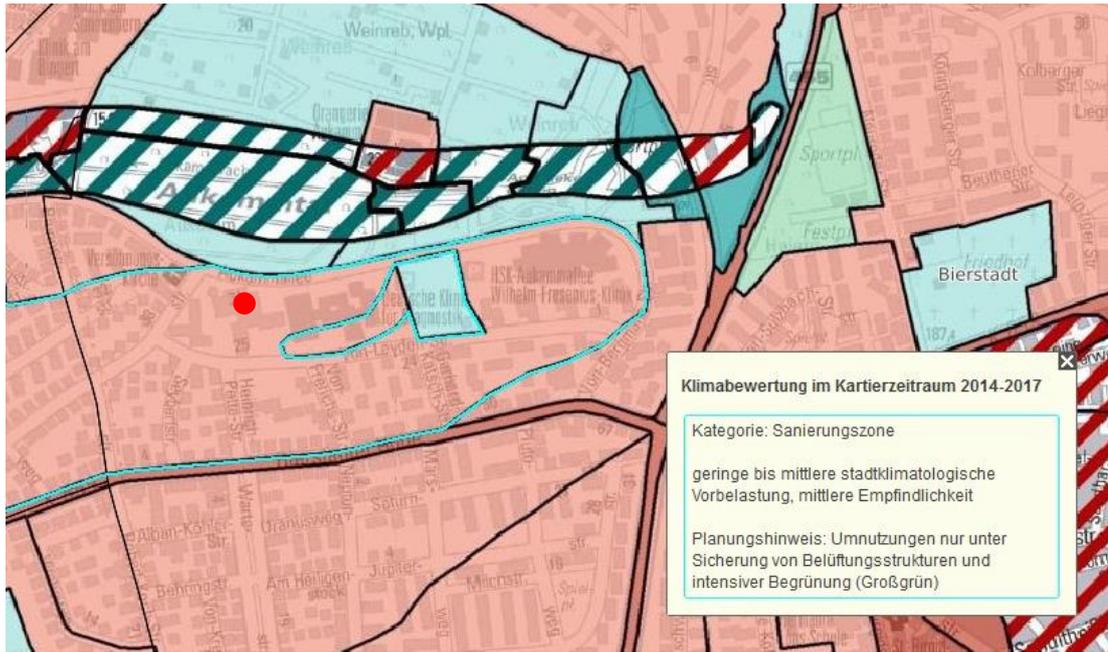
**Klimatische Pufferzonen**

- P** **Parkklima**  
Parks, Grünanlagen oder Friedhöfe weisen aufgrund ihres hohen Gehölzbestandes (Schattenwirkung) und eigener Zirkulationsentwicklung insbesondere im Sommer auf bioklimatische Behaglichkeitszonen hin, die allerdings nur eine geringe Außenwirkung besitzen.
- GZ** **Klimate der Gartenbauzone**  
Die klimatische Wirkung der Gartenbauzone ist nur noch vereinzelt durch versiegelungsbedingte Überwärmungen bestimmt. So stellen die überwiegend durch Kleingärten oder Erwerbsgartenbau dargestellten Flächen eine Art Pufferzone zwischen dem städtischen Überwärmungsraum und den kalliflutproduzierenden Flächen dar.  
*Anmerkung:*  
Die zusätzliche Symbolik bei den Parkklimaten (P) und Gartenklimaten (GZ) \*, +, o, - weisen auf sehr hohe, hohe, mittlere und schwache Reliefenergien bzw. Hangneigungswirkungen hin

**Klimafunktionsräume im Freiland**

- S** **Potentiell kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Streuobstwiese**  
Die Streuobstwiesen stellen eine Übergangszone zwischen der städtischen Überwärmung und der Kalliflutproduktion des agrarisch genutzten Umliegungsraumes dar. Andererseits steht dieser Klimatyp für Gehölzbestände, die der Klimewirkung von Streuobstwiesen entsprechen (z.B. lockerer Gehölzbestand mit - nahrungswiese - Grünlandvegetation).
  - WF** **Potentiell kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Weinbaufläche**  
Die Weinbauflächen stellen die besonders aktiven Kalliflutgebiete während nächtlicher Ausstrahlungsbedingungen dar. Dieser Klimatyp wird auch von einzelnen anderen Flächennutzungen bewirkt (z.B. süd- bzw. südwestexponierte Streuobstwiesen) durch diesen Klimatyp repräsentiert.
  - A** **Potentiell aktives kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Ackerland**  
Die überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen mit geringem Gehölzbestand stellen die besonders aktiven Kalliflutgebiete während nächtlicher Ausstrahlungsbedingungen dar. Dieser Klimatyp wird auch von einzelnen anderen Flächennutzungen bewirkt (z.B. junge Sukzessionsflächen, Jungbrachen, unversiegelte Sportplätze).
  - G** **Potentiell aktives kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland**  
Die potentielle nächtliche Kalliflutentstehung während günstiger Ausstrahlungsbedingungen wird für den Grünlandbereich mit geringem bis mittlerem Gehölzbestand initiiert. Diesem Klimawirkungsraum werden auch Ackerbrachen, Kleingärten sowie Rasenflächen zugeordnet.
  - W** **Potentiell Frischluftentstehungsgebiet Wald**  
Die strahlungsbedingte Frischluftentstehung der mit W gekennzeichneten Räume entwickelt sich über Wäldern (z.B. Laub-, Misch-, Nadelwald, Schonungen) oder größeren Gehölzbeständen.
  - GK** **Potentielle Gewässerklimate**  
In der Regel entwickeln sich über Seen oder Fließgewässern eigene Klimate, die insbesondere während des Sommerhalbjahres in der Wechselwirkung zu den benachbarten Klimaräumen zirkulationsfordernd wirken.  
*Anmerkung:*  
Die dem Flächenkennbuchstaben (z.B. S für das potentielle Frisch- bzw. Kalliflutentstehungsgebiet Streuobstwiese) in der Klimafunktionskarte nachgestellte Symbolik charakterisiert die Aktivität der über dieser Oberfläche entstandenen Frisch- bzw. Kalliflut:  
\* bedeutet sehr hoch aktives Frisch- bzw. Kalliflutquellgebiet,  
+ bedeutet hoch aktives Frisch- bzw. Kalliflutquellgebiet,  
o bedeutet aktives Frisch- bzw. Kalliflutquellgebiet,  
- bedeutet schwach aktives Frisch- bzw. Kalliflutquellgebiet.
- Zwei bzw. drei der im Folgenden aufgezählten in eine Fläche eingetragen. Kennbuchstaben A/G oder G/A und W/F/S oder S/W/F weisen auf eine Doppelnutzung dieser Flächen hin mit der vorrangigen klimafunktionalen Wirkung der ersten genannten Kennung

Klimafunktionskarte aus dem Fachgutachten „Stadtklima Wiesbaden“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2017



**Schutzzonen**

- Strömungsstrukturen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**

Es handelt sich um Flächen der intakten Luft- und Ventilationsbahnen. Umnutzungen baulicher Art (z.B. Neubauten) müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Waldflächen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens**

Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Frischluftquellegebiete (hoher topographischer Gradient).

Umnutzungen baulicher Art müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Wasserrflächen hoher klimatischer Empfindlichkeit mit großer Bedeutung für die Be- und Entlüftung Wiesbadens**

Bei diesen Gewässerflächen, insbesondere von Rhein und Main, handelt es sich um Luftleitbahnen von lokaler bzw. regionaler Bedeutung. Umnutzungen baulicher Art müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Freiflächen hoher klimatischer Empfindlichkeit und mit großer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**

Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Kaltluftquellegebiete.

Umnutzungen baulicher Art sollten aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.

**Vorrangzonen**

- Waldflächen hoher bis durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit hoher Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens**

Bei diesen Waldflächen in mäßig bis gering geneigten Hängen handelt es sich um mäßig aktive Frischluftentstehungsgebiete.

Umnutzungen baulicher Art sollten aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**

Diese Flächen (z.B. Grünflächen, Kleingärten, Weinbaugelände oder Streuobstgärten etc.) in mäßig geneigten Hangbereichen weisen sich als aktive Kaltluftquellegebiete aus; zudem können sie Filterfunktionen übernehmen und wirken entsprechend als Frischluftquellegebiete.

Nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen sollten aus klimafunktionaler Sicht Umnutzungen ermöglicht werden.
- Flächen mit geringer klimatischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlichkeit**

Diese Gebiete unterschiedlicher Nutzungen (Streuobstweiden, Kleingärten, Parks, Weinbaugelände etc.) in schwach geneigten Hängen oder Ebenen müssen hinsichtlich der Aktivität (Kaltluftproduktion und -abfluss) als gering eingeschätzt werden; aber sie können, je nach Gehölzbestand und Strömung, aufgrund der Filterwirkung als Frischluftentstehungsgebiete wirken.

Teilbereiche dieser Flächen können unter Auflagen aus klimafunktionaler Sicht umgenutzt werden (Berücksichtigung der Belüftungsstrukturen, der Rangfolgeparameter, des Versiegelungsgrades etc.).

**Sanierungszonen**

- Strömungsstrukturen mit Beeinträchtigungen und hoher klimatischer Empfindlichkeit, aber mit hoher potentieller Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens**

In diesen baulich geprägten Zonen innerhalb der Leitbahnen sollen die Strömungsfunktionen durch Erkennungs-, Entlastungs- und Begrüßungsmaßnahmen gefördert werden.

Von weiteren baulichen Verdichtungen in diesen Zonen ist aus klimafunktionalen Gründen nachdrücklich abzuraten.
- Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (B1)**

Extrem hohe Versiegelungsanteile in diesen Flächen bewirken insbesondere im Sommer zu geringe nächtliche Abkühlungen und Feuchtezunahmen.

Unter dem klimakologischen Sanierungsaspekt sollten gegenstrebende Massnahmen (z.B. Dachentwässerungen und anschließende intensive Begrünungen) erfolgen.

Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Nachbesserungen zu tragen.
- Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (B2)**

In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd und Baustrukturen belüftungseinschränkend.

Unter dem klimakologischen Sanierungsaspekt sollen in den dichteren bebauten Bereichen (z.B. Dachentwässerungen) gegenstrebende Massnahmen (zunächst Entwässerungen und anschließend intensive Begrünung) erfolgen.

Umnutzungen werden unter der Berücksichtigung der klimafunktionalen Belange für möglich erachtet.

Die Durchdringbarkeit und Abkühlungswirkung (Durchgrünung) sollte nicht beeinträchtigt werden. Sollten diese Aspekte bei zukünftigen Verdichtungen nicht berücksichtigt werden, ist eine Ausweitung der städtischen 'Wärmehaare' Richtung Siedlungsrand zu erwarten.

Klimabewertung aus dem Fachgutachten „Stadtklima Wiesbaden“ mit Verortung des Plangebiets  
 © LH Wiesbaden, 2017

**Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen zum lokalen Kaltluftabflusssgeschehen dokumentieren, dass durch den Abriss der Bestandsbebauung und den Neubau von vier locker angeordneten Punkthäusern der lokale Kaltluftabfluss im Aukammatal leicht intensiviert wird. Der Kaltluftvolumenstrom in Richtung Rambachtal nimmt um ca. 0,5 % zu. Die aus klimaökologischer Sicht erforderliche Zielsetzung „keine planungsbedingte Beeinträchtigung der kaltluftbedingten Durchströmbarkeit im Plangebiet“ wird eingehalten. Auch die Belüftungssituation am Tag wird bei Realisierung der Planung verbessert, wovon auch die westlich benachbarte Wohnbebauung Kirchbachstraße 33-39 / Von-Leyden-Straße 27-29 profitiert. Dort wird die kleinräumige Be- und Entlüftung forciert.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen und zum Bioklima belegen, dass von der geplanten Bebauung sowohl am Tag als auch in der Nacht gegenüber dem Ist-Zustand eine Entlastungswirkung ausgeht. Die zu erwartenden Gunsteffekte bleiben aufgrund der geringen Flächengröße

jedoch im Wesentlichen auf den unmittelbaren Nahbereich begrenzt. Innerhalb des Plangebiets wird durch die angestrebten Außenanlagen eine Vielfalt unterschiedlicher Mikroklimata geschaffen. In den Baumschatten ist die Wärmebelastung selbst an heißen Sommertagen gering bis moderat. Auch über den geplanten Spielflächen im Südwesten wird durch die grünordnerische Gestaltung eine sehr starke Wärmebelastung an heißen Sommertagen großflächig vermieden. Die Zielvorgabe der Klimabewertungskarte 2017 „die Abkühlungswirkung sollte nicht beeinträchtigt werden“ wird erfüllt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

[Eine Aktualisierung des Klimagutachtens auf Basis der angepassten Freianlagenplanung ist noch ausstehend und wird ergänzt.]

## **2.6 Erneuerbare Energien**

[Wird nach Vorlage des Energiekonzepts zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

## **2.7 Ortsbild**

### **Ermittlung und Beschreibung**

Das Ortsbild innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch vielfältige Bebauungsstrukturen geprägt. Dabei stellt das abzureißende NH Hotel auf dem Plangebiet das bisher höchste Gebäude in der Umgebung dar. Östlich angrenzend befindet sich mit dem Klinikgebäude der DKD ebenfalls ein gewerblich genutzter, mehrgeschossiger Flachbau mit einer großen Grundfläche. Hingegen schließen in südliche und westliche Richtung mehrgeschossige Mehrfamilienhausbauten mit deutlich geringerer Flächenausdehnung an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus befindet sich ein zweigeschossiger Kirchenbau der evangelischen Kirche in westlicher Richtung. Eine Gemeinsamkeit der Bebauung entlang der Aukammallee ist die schräge Ausrichtung der Gebäude zur Straße hin, wodurch sich vielfältige, kleinteilige Freiräume ergeben. Nördlich an die Aukammallee, die den bebauten Bereich begrenzt, schließt die weitläufige Grünfläche des Aukammtals an.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Die geplanten Wohnbauflächen fügen sich in das von Wohn- und Mischbebauung geprägte Ortsbild ein. Mit den schräg zur Aukammallee ausgerichteten und punktförmig verteilten Baufenstern ergeben sich in Anlehnung an die Umgebung sowohl zum Straßenraum als auch zum Quartiersinnern qualitätvolle Freiräume. Die gestaffelte Höhenabstufung der geplanten Gebäude fügt sich in die direkt angrenzenden Baustrukturen ein, indem die Gebäude zur DKD höher gebaut werden dürfen als jene an der Grenze zu den westlichen Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich liegt in randstädtischer Lage und ist von sanierungsbedürftigen, größtenteils leerstehenden, großflächigen Gebäudestrukturen geprägt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten, vielmehr können durch die städtebauliche Neustrukturierung sowie die grünordnerischen Festsetzungen positive Effekte erzielt werden.

## **2.8 Mensch und seine Gesundheit**

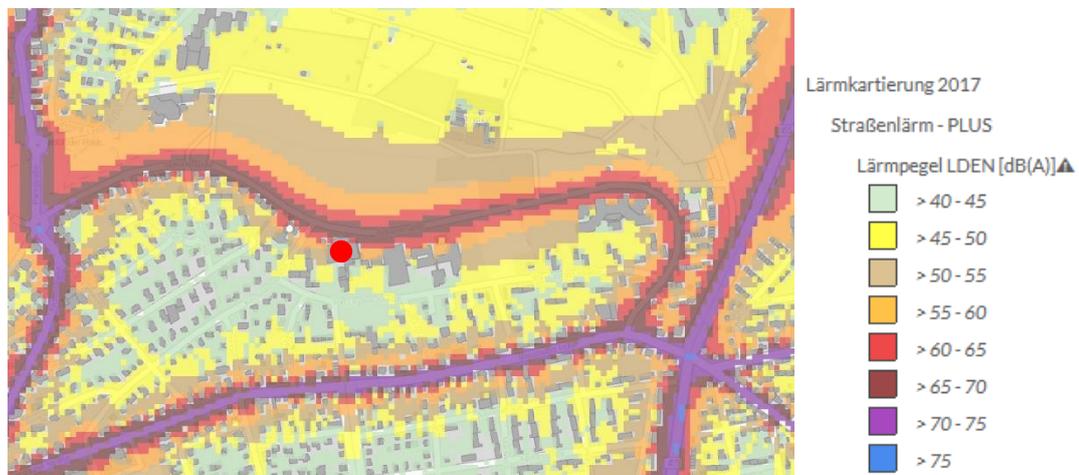
Das Umweltschutzgut Mensch und seine Gesundheit steht in engem Zusammenhang mit den Themenkomplexen Luft und Klima sowie Lärm. Die Umweltbelange

Luft und Klima wurden bereits in einem eigenen Kapitel behandelt. Um eine Wiederholung zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Abschnitt V - Kapitel 2.5 verwiesen und mit der Behandlung des Themenkomplexes Lärm fortgefahren.

## Ermittlung und Beschreibung

### Verkehrslärm

Aus der Lärmkartierung Hessen 2017 ist ersichtlich, dass das Plangebiet insgesamt einem geringen Verkehrslärmpegel ausgesetzt ist. Lediglich die Grenzbereiche des Grundstücks im Norden, Osten und Westen sind von erhöhten Lärmemissionen betroffen. Diese entstehen durch den Verkehr der Aukammallee, die im Norden an das Plangebiet grenzt. Tagsüber erreichen die Schallimmissionen in diesen Bereichen Werte von bis zu 70 dB(A). Nachts liegen die Immissionswerte dort bei maximal 60 dB(A).



Lärmkartierung Umgebungslärm Straßenverkehr, Tag  
mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2017



Lärmkartierung Umgebungslärm Straßenverkehr, Nacht  
mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2017

### Gewerbelärm

Die maßgeblichen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche durch den Betrieb des Krankenhauses auf der Ostseite sowie die Deutsche Klinik für Diagnostik selbst. Daher wurden im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung von „Interakustik“<sup>28</sup> zwei nächtliche Messungen durchgeführt, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und mögliche Schallschutzmaßnahmen zu definieren.

Der Messpunkt wurde vor der östlichen Fassade des Hotels gewählt, da sie den nächstgelegenen Immissionsort darstellt. Maßgebend für den Beurteilungspegel in der Nachtzeit ist nach TA Lärm die lauteste volle Nachtstunde. Daher fand die Messung in zwei aufeinanderfolgenden Nächten im April 2022 jeweils von 5:00 Uhr bis 6:00 Uhr statt. Dabei wurde die Gesamtbelastung aus dem anlagenbezogenen Verkehrslärm und dem Betrieb des Krankenhauses gemessen. Das Mikrofon wurde in zwei Meter Entfernung von der Fassade des Hotels auf 2,5 Meter Höhe aufgestellt, da keine Möglichkeit bestand in 0,5 Meter Entfernung vor dem geöffneten Fenster zu messen. Daher wurden zur Berücksichtigung der Reflexion an der Fassade gemäß DIN 45645 - 1 vom Messwert 3 dB abgezogen. Die gewählten Nächte waren geprägt von trockenem Wetter und vorwiegend Nordostwind bei 6 - 8 °C.

Während der Messungen war festzustellen, dass das pegelbestimmende Geräusch an beiden Messtagen durch Vogelgezwitscher verursacht wurde. Aus diesem Grund wurde zur Beurteilung der Anlagengeräusche der Perzentilwert  $L_{95A}$  herangezogen. Der  $L_{95}$ -Wert entspricht demjenigen Schallpegel, der in 95 % der Aufzeichnungsdauer überschritten wurde. In der Praxis dient der Statistikwert als Annäherung für das Hintergrundgeräusch.

Um den  $L_{95}$ -Wert abzusichern, wurde aus einer vorangegangenen Langzeitmessung im März 2022 eine Stunde von 2.30 Uhr bis 3.30 Uhr ausgewertet. Zu dieser Zeit ist die Wahrscheinlichkeit der Störgeräusche durch Vogelgezwitscher als gering einzustufen. Die Auswertung der Kurve vom März 2022 ergibt einen energieäquivalenten Dauerschallpegel von  $L_{rA,eq} = 30,5$  dB. Der ermittelte Wert  $L_{95A}$  lag in den beiden Nächten im April 2022 bei 31,7 dB und bei 30,6 dB. Der Messwert vom März 2022 bestätigt damit den Statistikwert vom April 2022 mit geringer Abweichung.

Aufgrund regelmäßiger Beschwerden von Anwohnern bezüglich der Lautstärke, die vom Betriebshof der DKD ausgeht, wird die schallschutztechnische Untersuchung durch eine diesbezügliche schalltechnische Stellungnahme ergänzt.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Verkehrs- und Gewerbelärm gilt als schädliche Umwelteinwirkung, deren Auswirkungen auf die Allgemeinheit mit der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) durch Immissionsrichtwerte für die Gebietskategorien der Bauleitplanung konkretisiert wurden. Für allgemeine Wohngebiete sind Immissionsrichtwerte außerhalb der Gebäude von maximal 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts festgelegt.

---

<sup>28</sup> Interakustik GmbH (2022): Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen. Errichtung von vier Wohngebäuden in der Aukammallee 31. Schmittlen.

### Verkehrslärm

Die Betrachtung des Plangebiets anhand der Lärmkartierung Hessen 2017 verdeutlicht, dass die Orientierungswerte im Großteil des Geltungsbereichs ohne lärmmindernde Maßnahmen einzuhalten sind. An den am meisten betroffenen Fassaden der nördlichen Gebäude ist davon auszugehen, dass durch die Ausgestaltung der Bauteile in Anlehnung an den KfW 40 Standard ein ausreichender Lärmschutz gegeben ist. Die schalltechnische Untersuchung von Interakustik bestätigt diese Einschätzung.

### Gewerbelärm

Auch die gewerblichen Geräuschemissionen des DKD-Geländes überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Allgemeine Wohngebiet während der Nachtzeit (Zeit mit erhöhter Empfindlichkeit) nicht. Auch die tageszeitlichen Grenzwerte werden eingehalten. Die vorliegenden Messergebnisse zur Nachtzeit sowie die Ergebnisse der vorangegangenen Langzeitmessung lassen eine Einstufung des Plangebiets in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zu.

Somit sind zunächst keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich. Ebenso wenig sind schallabsorbierende Maßnahmen an der geplanten Tiefgaragenzufahrt im nördliche Grundstücksbereich notwendig, da die nächsten Immissionsorte in der Kirchbachstraße und die DKD durch die geplanten Gebäude Haus A und D abgeschirmt werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben demnach vorerst keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit. Genauere Erkenntnisse wird die in Bearbeitung befindliche Stellungnahme liefern.

## **2.9 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz sind ebenfalls nicht bekannt. Ein Auftreten solcher Funde kann grundsätzlich jedoch nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet bekannt.

## **3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

## **4 Quellenverzeichnis**

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

## **Anlage . Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen**

### **Potenzielle und natürliche Vegetation**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.<sup>1</sup> Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (Galio-Fagetum) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) einstellen.<sup>2</sup> Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu. Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus dem großen Gebäudekomplex des NH Hotels. Viele angrenzende Flächen sind mit Betonsteinen oder Betonplatten befestigt. Im westlichen Bereich des Plangebiets stehen mehrere Bäume. Jedoch entsprechen nur wenige Bäume der potenziellen natürlichen Vegetation. Dazu gehören Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Ein naturnaher Bereich hat sich am südöstlichen Rand des Plangebiets entwickelt. Hier hat sich durch Sukzession ein dichtes Gehölz aus einheimischen jungen Bäumen und Sträuchern eingestellt.

### **Methode zur Erfassung der Biotoptypen**

Im Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) Ende Juli 2021 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum

---

1 Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.

2 Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

und Verbraucherschutz herangezogen.<sup>3</sup> Eine weitere Begehung und Erfassung des Baumbestandes im Südosten des Plangebiets erfolgte Ende April 2022.

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

### **Ermittlung und Beschreibung**

#### Standortfremde Hecke (02.500)

Teilfläche 2: Am Westrand des Plangebiets wächst ein Gehölzstreifen aus größtenteils nicht heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Bäume sind separat erfasst worden (siehe Tabelle 1). Die prägenden Sträucher sind: Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Großblättrige Berberitze (*Berberis julianae*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eibe (*Taxus baccata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Teilfläche 12: An der Aukammallee steht ein seit längerer Zeit nicht mehr zurückgeschnittener Gehölzstreifen aus sowohl nicht heimischen als auch heimischen Arten. Dazu gehören: Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Krüppel-Kiefer (*Pinus mughus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*).

#### Einzelbäume, einheimisch (04.110) und nicht heimisch (04.120)

In der Baumtabelle (siehe Tabelle 1) werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden schützenswert sind.<sup>4</sup> Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Von dieser Satzung nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling.

Die Vitalitätsstufe der Bäume wurde nach dem Faltblatt zur Beurteilung von Bäumen in der Stadt vom GALK (Deutsche Gartenamtsleiter-Konferenz) Arbeitskreis-Stadtbäume 2002 in insgesamt 4 Vitalitätsstufen unterteilt:

- 1 = gesund bis leicht geschädigt
- 2 = mittel bis stark geschädigt
- 3 = stark bis sehr stark gefährdet
- 4 = sehr stark gefährdet bis absterbend / tot

---

<sup>3</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018.

<sup>4</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).

Tabelle 1: Einzelbäume im Bebauungsplangebiet „Aukammallee / Kirchbachstraße“

| Nr. | Baumart        |                              | Stammumfang in m                         | Höhe in m | Kronenbreite in m | Vitalitätsstufe                 | Baumschutzsatzung |
|-----|----------------|------------------------------|--|-----------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| B1  | Wald-Kiefer    | Pinus sylvestris             | 2,00                                     | 24        | 8                 | 2                               | ✓                 |
| B2  | Wald-Kiefer    | Pinus sylvestris             | 1,45                                     | 24        | 8                 | 3                               | ✓                 |
| B3  | Apfel          | Malus domestica              | 0,60                                     | 9         | 6                 | 2                               | nein              |
| B4  | Acer tataricum | Tartaren-Ahorn               | 0,90                                     | 8         | 8                 | 2                               | ✓                 |
| B5  | Hemlocktanne   | Pseudotsuga menziesii        | 0,90;<br>1,00                            | 12        | 8                 | 3;<br>2-stämmig                 | ✓                 |
| B6  | Hemlocktanne   | Pseudotsuga menziesii        | 0,90                                     | 10        | 6                 | 4; abgestorben                  | nein              |
| B7  | Blutpflaume    | Prunus cerasifera<br>`Nigra` | 0,70;<br>1,00                            | 8         | 6                 | 3;<br>2-stämmig                 | ✓                 |
| B8  | Hemlocktanne   | Pseudotsuga menziesii        | 0,65;<br>0,65                            | 7         | 3                 | 4;<br>2-stämmig;<br>abgestorben | ✓                 |
| B9  | Wald-Kiefer    | Pinus sylvestris             | 1,70                                     | 24        | 8                 | 2                               | ✓                 |
| B10 | Eibe           | Taxus baccata                | 0,80                                     | 10        | 4                 | 3                               | nein              |
| B11 | Eibe           | Taxus baccata                | 0,60;<br>0,60                            | 10        | 6                 | 3;<br>2-stämmig                 | ✓                 |
| B12 | Eibe           | Taxus baccata                | 0,70;<br>0,45;<br>0,50;<br>0,85;<br>0,80 | 12        | 8                 | 2;<br>5-stämmig                 | ✓                 |
| B13 | Omorika-Fichte | Picea omorika                | 0,80                                     | 10        | 3                 | 4                               | nein              |
| B14 | Laubbaum       | Laubbaum                     | 1,25                                     | 7         | 7                 | 4;<br>abgestorben               | ✓                 |
| B15 | Lärche         | Larix decidua                | 0,70                                     | 10        | 7                 | 3                               | nein              |
| B16 | Eibe           | Taxus baccata                | 0,60;<br>0,50;<br>0,75                   | 7         | 6                 | 2;<br>3-stämmig                 | ✓                 |
| B17 | Berg-Ahorn     | Acer pseudoplatanus          | 0,70                                     | 10        | 7                 | 2                               | nein              |
| B18 | Vogel-Kirsche  | Prunus avium                 | 0,50                                     | 10        | 7                 | 1                               | nein              |
| B19 | Berg-Ahorn     | Acer pseudoplatanus          | 0,70                                     | 14        | 4                 | 1                               | nein              |
| B20 | Laubbaum       | Laubbaum                     | 0,90                                     | 14        | 2                 | 4; abgestorben                  | ✓                 |
| B21 | Hainbuche      | Carpinus betulus             | 0,45;<br>0,35                            | 10        | 6                 | 2;<br>2-stämmig                 | ✓                 |
| B22 | Laubbaum       | Laubbaum                     | 0,44;<br>0,60                            | 7         | 2                 | 4; abgestorben                  | ✓                 |
| B23 | Esche          | Fraxinus excelsior           | 0,50                                     | 14        | 4                 | 1                               | nein              |
| B24 | Esche          | Fraxinus excelsior           | 0,45                                     | 10        | 4                 | 1                               | nein              |
| B25 | Sal-Weide      | Salix caprea                 | 1,05                                     | 14        | 8                 | 2                               | ✓                 |
| B26 | Spitz-Ahorn    | Acer platanoides             | 0,80                                     | 14        | 6                 | 3                               | ✓                 |
| B27 | Wald-Kiefer    | Pinus sylvestris             | 1,20                                     | 16        | 5                 | 3                               | ✓                 |
| B28 | Hänge-Birke    | Betula pendula               | 0,60                                     | 8         | 4                 | 2                               | nein              |

| Außerhalb des Plangebiets: |                |                  |                        |    |    |                |      |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------------|----|----|----------------|------|
| B29                        | Hainbuche      | Carpinus betulus | 1,05;<br>0,65          | 16 | 8  | 2              | ✓    |
| B30                        | Hainbuche      | Carpinus betulus | 1,00                   | 16 | 6  | 1              | ✓    |
| B31                        | Hainbuche      | Carpinus betulus | 1,60                   | 16 | 10 | 1              | ✓    |
| B32                        | Gemeine Fichte | Picea abies      | 1,00                   | 14 | 4  | 3              | ✓    |
| B33                        | Spitz-Ahorn    | Acer platanoides | 0,55;<br>0,45;<br>0,45 | 14 | 5  | 3              | ✓    |
| B34                        | Vogel-Kirsche  | Prunus avium     | 0,60                   | 14 | 4  | 4, abgestorben | nein |
| B35                        | Wald-Kiefer    | Pinus sylvestris | 0,85                   | 16 | 5  | 3              | nein |

|   |           |
|---|-----------|
| Einzelbäume innerhalb des Plangebiets         | 28        |
| <b>Davon geschützt nach Baumschutzsatzung</b> | <b>17</b> |
| Einzelbäume außerhalb des Plangebiets         | 7         |
| <b>Davon geschützt nach Baumschutzsatzung</b> | <b>5</b>  |

Wie aus der Tabelle hervorgeht, stehen im Plangebiet insgesamt 28 Einzelbäume. Von diesen Bäumen sind 17 Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt. Hinzugerechnet sind jedoch auch 4 abgestorbene Bäume.

#### Feldgehölz (04.600)

Teilfläche 14: Am südöstlichen Rand des Plangebiets wächst auf einem nord-exponierten Hang ein Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Bäume im Gehölz sind separat erfasst worden (siehe Tabelle 1). Unter den Bäumen hat sich eine dichte Strauchschicht eingestellt. Ursprünglich sind auf dem Hang Schneebeeren (*Symphoricarpos chenaultii*) angepflanzt worden. Einige Sträucher dieser Bepflanzung sind noch vorhanden. Durch Sukzession haben sich jedoch zahlreiche Sträucher wie Hasel (*Corylus avellana*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) eingestellt. Insbesondere die Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) hat sich stark ausgebreitet. Einige Mauerreste im Hangbereich zeugen noch von einer früheren Nutzung. Das Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort. Insgesamt ist das Feldgehölz als erhaltenswert einzustufen.

#### Arten- und blütenreiche Ruderalflur (09.124)

Der in Klammern gesetzte Buchstabe hinter den Pflanzenarten bezieht sich auf die Häufigkeitsklassen entsprechend der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK)<sup>5</sup>:

R = Einzelexemplar oder nur punktuell vorkommend oder im Saum auftretend  
(auf < 5 % der Fläche)

T = nur in Teilbereichen vorkommend (auf bis zu 50 % vertretend)

<sup>5</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK). Kartieranleitung Teil 1, Kartiermethodik. Stand 4/2019. 30 Seiten.

V = auf überwiegender Fläche vorhanden.

Teilfläche 1: Am westlichen Rand des Plangebiets liegt ein seit längerer Zeit nicht mehr gemähter Rasen. Es hat sich eine recht artenreiche ruderaler Wiese eingestellt. Bestandsbestimmend ist der Rot-Schwengel (*Festuca rubra*). Weitere Wiesenarten sowie Arten ruderaler Standorte sind beigemischt. Die ruderaler Wiese befindet sich im offenen Bereich an der Aukammallee, setzt sich aber auch unter den Bäumen in südlicher Richtung fort. Folgende Arten sind erfasst worden.:

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) (V), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) (T), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) (T), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) (V), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) (T), Braunelle (*Prunella vulgaris*) (T), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) (T), Weißes Labkraut (*Galium album*) (T), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) (T), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) (V), Waldrebe (*Clematis vitalba*) (T), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) (T), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) (T), Gemeine Quecke (*Elymus repens*) (T), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) (T), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) (R), Efeu (*Hedera helix*) (R), Knautgras (*Dactylis glomerata*) (R), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) (R).

#### Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (10.510)

Teilfläche 4: Am südlichen Rand des Gebäudekomplexes des NH Hotels befindet sich ein kleinflächiger, betonierter Innenhof.

Teilfläche 7: Die Terrasse nördlich des Gebäudekomplexes ist ebenfalls betoniert. Die Terrasse ist zum Teil mit WPC-Terrassendielen überdeckt.

Teilfläche 16: Nördlich an das Plangebiet grenzt die asphaltierte Aukammallee.

#### Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 3: Südlich des Gebäudekomplexes des NH Hotels befindet sich eine vernachlässigte, mit Bürgersteigplatten befestigte Fläche. In den Plattenfugen sind zahlreiche Arten ruderaler Standorte wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) oder Kleiner Pippau (*Crepis capillaris*) aufgekommen.

Teilfläche 5: Die Flächen um den Gebäudekomplex des NH Hotels sind mit Betonsteinen (Rechteckpflaster, Doppel-T-Pflaster) und Betonplatten (größtenteils Waschbeton Platten) befestigt. Im Bereich der Sauna sind auch Naturstein-Polygonalplatten verlegt worden. Um den Geländeunterschied von den höher gelegenen Flächen im Süden des Plangebiets zu den tiefer liegenden Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets zu überwinden, sind Treppenanlagen gebaut worden.

#### Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Teilfläche 9: Im westlichen Teil des Gebäudekomplexes stehen niedrige Gebäude mit Flachdächern, auf denen sich bereits eine lockere Ruderalvegetation eingestellt hat.

Teilfläche 10: Der östliche Teil des Gebäudekomplexes diente als Hauptgebäude des NH Hotels mit Empfangshalle und Hotelzimmern. Es handelt sich um ein Hochhaus mit vielen Etagen.

Teilfläche 13: Auf dem Gelände ist eine kreisrunde Sauna gebaut worden.

Teilfläche 15: Am Südost-Rand des Gebäudekomplexes steht ein flaches Lagergebäude.

#### Dachfläche extensiv begrünt (10.720)

Teilfläche 11: Einige flachere Anbauten besitzen eine extensive Dachbegrünung aus eingesäten Sukkulenten-Arten und durch Sukzession aufgekommener Ruderalvegetation.

#### Arten- und strukturarmer Hausgarten (11.221)

Teilfläche 8: Vor der Rezeption befinden sich kleine verwilderte Beete aus nicht heimischen Gehölzen, wie Rhododendron, Rosen etc. Hier ist ein Bachlauf ohne Wasser mit Kaskaden angelegt worden.

#### Arten- und strukturreicher Hausgarten (11.222)

Teilfläche 6: An der Terrasse westlich des Gebäudekomplexes liegt ein kleinflächiger, naturnah gestalteter Gartenbereich mit Gehölzen und Gräsern wie Walnuss (*Juglans regia*), Bambus (*Phyllostachys spec.*), Strauch-Wacholder (*Juniperus communis*) und Eibe (*Taxus baccata*) sowie ein kleinflächiges Teichbecken. Der Gartenbereich wird bereits seit Jahren nicht mehr gepflegt.

### **Zusammenfassung und Bewertung**

Das Plangebiet wird durch den Gebäudekomplex des NH Hotels geprägt. Die angrenzenden Flächen sind größtenteils mit Betonsteinen und -platten befestigt. Das Gelände fällt von Süd nach Nord (zur Aukammallee) ab. Der Geländeunterschied wird durch Treppen ausgeglichen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein dichter Baumbestand aus insgesamt 24 Bäumen.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets hat sich durch Sukzession auf einem nord-exponierten Hang ein Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern eingestellt. Noch vorhandene Mauerreste sind Zeugen einer früheren Nutzung. Dieses Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort und sollte nicht allein deshalb erhalten bleiben. Es besitzt aufgrund seiner Naturnähe einen höheren ökologischen Wert und eine Schutzfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung.

Im Plangebiet stehen insgesamt 28 Einzelbäume. Die meisten Bäume westlich des Gebäudekomplexes sind nicht heimisch. Größtenteils heimische Bäume befinden sich im Gehölz am südöstlichen Rand des Plangebiets.

Von den 28 Bäumen unterliegen 17 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzsatzung von Wiesbaden. Vier dieser Bäume sind jedoch bereits abgestorben.