

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ÖSTLICH DER AHORNSTRASSE“
IM ORTSBEZIRK BRECKENHEIM
NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Der Planbereich wird begrenzt durch die Ahornstraße, den Wirtschaftsweg im Norden der Ahornstraße, den Verbindungsweg im Süden sowie die östlich an die Ahornstraße angrenzenden Grundstücke in einer Breite von ca. 30 m.

2. Planungsziele

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird das Ziel verfolgt, das bestehende Wohngebiet auf der östlichen Seite der bisher einseitig angebauten Ahornstraße mit einer Häuserzeile zu erweitern. Dabei ist die Bildung eines verträglichen Überganges der Siedlungsbereiche in die offene Landschaft und die Streuobstwiesen von besonderer Bedeutung. Aufgrund der attraktiven Lage von Breckenheim ist eine rege Nachfrage nach Wohnraum im Ortsbezirk zu verzeichnen dem zurzeit nicht genügend Angebote gegenüberstehen. Auch aus Gründen der Aufrechterhaltung der sozialen Infrastrukturen des Ortsbezirkes Breckenheim ist die angemessene Ausweisung von Wohnbauland neben den wichtigen Bemühungen zur Ortskernreaktivierung vertretbar.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich als "Siedlungsbereich - Bestand" dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich nordöstlich der Ahornstraße ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche - mit hohem Grünanteil" - Planung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Bebauungsplan

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Breckenheim 1970_02 (Die Weinberge), Breckenheim 1973_01 (Die Weinberge 1. Änderung) und Breckenheim_1975_01 (Die Weinberge 2. Änderung)“ liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Östlich der Ahornstraße“ im Ortsbezirk Breckenheim.

Zur Umsetzung der Planung müssen die genannten rechtskräftigen Bebauungspläne in Teilbereichen geändert werden.

4. Fachplanungen

Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene

Der Landschaftsplan „Prügelwiesen“ von April 1996 ist in den Bebauungsplan zu integrieren.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Mit der Festsetzung der Art der Nutzung als Reines Wohngebiet wird der besonderen Lage des Baugebietes Rechnung getragen. Die Ahornstraße kann nur durch andere, bereits bestehende Wohngebiete angefahren werden, ein übermäßiges Verkehrsaufkommen durch

gewerbliche bzw. sonstige nicht wohnliche Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, sind daher zu vermeiden.

Die sensible Lage des Baugebiets am östlichen Siedlungsrand von Breckenheim verlangt eine maßstäbliche und aufgelockerte Bebauung und eine möglichst störungsfreie Nutzung. Aus diesem Grund sind die in einem Reinen Wohngebiet auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl unter den gemäß § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen festgesetzt, um eine aufgelockerte Bauweise mit angemessener Dichte im Zusammenhang mit der landschaftlichen Einbindung zu gewährleisten.

Die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude sichert eine kleinteilige Bauweise und führt zu verträglichen Stellplatzbedarfen, die auf den Wohngrundstücken unterzubringen sind.

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe führt zu einem harmonischen Ortsbild mit einheitlicher Höhenentwicklung ohne die Gestaltungsvielfalt der Eigentümer zu weit einzuschränken.

Mit der Definition einer Mindestbreite der Grundstücke, der Verpflichtung zu einer giebelständigen Bauweise und der Unzulässigkeit von Hausgruppen wird das Ziel verfolgt einen Rhythmus zwischen den Wohngebäuden und den dazwischen liegenden Freiflächen zu erzeugen, der abwechslungsreiche und großzügige Blickbeziehungen in die Landschaft zulässt.

5.3 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Um die Großzügigkeit und die Qualität der Vorgärten und Freiflächen des Baugebietes zu sichern, sind alle baulichen Anlagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Notwendige offene Stellplätze können jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Ahornstraße wird in einer Gesamtbreite von 9,50 m wie folgt ausgebaut: Gehweg Breite 1,50 m (im Bereich hinter den als zu erhalten festgesetzten Baumstandorten in 2 m Breite), Fahrbahn 6,50 m, Gehweg 1,50 m. Damit entspricht die Ausbaubreite der Fahrbahn den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE), hier Tabelle 17: Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage, Begegnungsfall LKW/LKW.

Die festgesetzten Straßenbäume in der Ahornstraße werden in einer Pflanzscheibe von 2m Breite in die Fahrbahn gesetzt, so dass eine wirkungsvolle geschwindigkeitsbegrenzende Einschnürung der geradlinigen Straße erfolgt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen im Baugebiet und in der öffentlichen Verkehrsfläche

Die grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet gewährleisten ein Mindestmaß an Freiflächengestaltung und gehen auch auf die hier landschaftlich prägende Situation des Überganges der Hausgärten in die Streuobstwiesenbestände ein.

Die Festsetzung von Straßenbäumen (Ahornbäume) als einreihige Pflanzung entlang der Ostseite der Ahornstraße verbessert neben den ökologischen Vorteilen wesentlich das Erscheinungsbild der bisher baumlosen Straße und gibt dem Straßennamen die nachträgliche Legitimation.

5.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Aussagen zur Dach- und Fassadenmaterialien sollen ein Minimum an städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhängen der Wohngebäude bei größtmöglicher individueller Ausgestaltung bewirken.

Mit den Festsetzungen der maximalen Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen sowie der Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern werden die für die Gestalt der gärtnerischen Anlagen der Baugrundstücke und für das Landschaftsbild wesentlichen Freiflächenelemente im Bebauungsplan berücksichtigt.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Festsetzung eines reinen Wohngebietes zur Errichtung von Wohngebäuden mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung östlich der Ahornstraße in einer Breite von ca. 30 m.
Die Fläche des Planungsbereichs beträgt ca. 1 ha.

6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

- Richtlinie 921431EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002, § 42 : Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)2002, § 1: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), 2006, §§ 27,31(1): Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope.
- Regionalplan 2000: Siedlungsbereich, Bestand.
- Flächennutzungsplan 2010: Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche-Planung, erheblicher Konfliktbereich bezüglich des Naturhaushaltes. , . Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Prügelwiesen" (1996): Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,2, mit zugeordneter Ausgleichsfläche von ca. 1,4 ha.
- Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 31 (1) HENatG der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden.
- Streuobstbestände im Außenbereich als geschützte Biotope nach § 31 (1) HENatG.
- Lärminderungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 1996 Schallimmissionsplan.

6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

6.3.1 Bodenschutz

Gemäß Altflächenkataster "BuF" des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden gibt es keinen Verdacht auf Bodenverunreinigungen aus früheren Nutzungen.

6.3.2 Mensch (Bevölkerung | Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Der Planungsraum befindet sich in einer immissionsarmen Ortsrandlage. Der durch das neue Wohngebiet induzierte Ziel- und Quellverkehr wird nur unerhebliche Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen haben. Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit, die aufgelockerte Bauweise und angepasste Höhenentwicklung nicht zu erwarten.

6.3.3 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen, da im direkten Planbereich nicht vorhanden. Die natürliche Grundwasseroberfläche steht ca. 5 m unter Flur an.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts des Feuchtgebietes Prügelwiesen sowie der Grundwasserverhältnisse vor Ort sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des tonigen, Untergrundes in Hanglage kommt eine Regenwasserversickerung nicht in Frage.

6.3.4 Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse wurde festgestellt, dass die Flächen des Plangebietes in Bezug auf die Landschaftsfaktoren Klima, Boden, Arten- und Biotopschutz und Landschaftsbild wichtige Funktionen erfüllen. Im Planungsraum und unmittelbar angrenzend sind geschützte Arten sowohl als brütende Arten als auch als Nahrungsgäste vorhanden. Insgesamt handelt es sich um 34 Vogelarten, darunter geschützte Arten wie Steinkauz, Feldsperling und Gartenrotschwanz sowie 4 geschützte Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Graues Langohr) (vgl. Artenschutzgutachten vom 15.03. und 20.07.2006, erstellt durch die untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden). Darüber hinaus ist ein Großteil des geplanten Geltungsbereiches als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 31 (1) Hessisches Naturschutzgesetz einzustufen. Es handelt sich um einen Teil eines größeren Streuobstkomplexes.

Vor einer Bebauung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz entsprechend der Regelung § 1 BauGB.
- Ausgleich für die Beseitigung gemäß § 31 (1) Hessisches Naturschutzgesetz geschützter Biotope (Streuobstbestände im Außenbereich), mit der Notwendigkeit flächengleicher Neuanlage.
- Ausgleich für die Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Arten (s. Artenschutzgutachten) mit der Notwendigkeit des ökologischen Ausgleichs (Ergänzung/Neuanlage Streuobst, Anbringung von Bruthöhlen und anderen Nisthilfen).

Insbesondere wegen des Artenschutzes muss der Ausgleich des Lebensraumverlustes auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfolgen (vgl. Artenschutzgutachten).

6.3.5 Kulturgüter

Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.

6.3.6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u. a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

6.4 Entwicklungen des Planungsraums bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige naturnahe Zustand erhalten.

6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan sieht der Bebauungsplanentwurf folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vor:

- Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien.
- Auffangen des Dachflächenwassers in Zisternen und Regentonnen, Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Gärten
- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen in den hinteren Grundstücksbereichen.
- Festsetzung von Fassadenbegrünung.
- Bepflanzung der Ahornstraße mit 10 Bäumen 1. Ordnung.
- Dauerhafte Begrünung von 70 % der Grundstücksfläche.

Hinsichtlich des Festsetzungsvorschlags einer GRZ von 0,2 weicht der B-Planentwurf vom Landschaftsplan ab. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag lässt eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO zu (das ergibt max. GRZ 0,3). Der Bebauungsplanentwurf setzt eine GRZ von 0,3 fest, lässt jedoch keine Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO zu. Damit entspricht die Versiegelungsobergrenze den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. In ihr wurde für die Grundstücksflächen ein Defizit von 284.753 Wertpunkten und für die neuen Straßenflächen ein Defizit von 27.452 Wertpunkten ermittelt.

Der Ausgleich ist durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Dem Eingriff werden drei Maßnahmen aus dem Ökokonto zugeordnet (städtische Flurstücke Gemarkung Wiesbaden, Flur 173, Flst.33 (Ober der Fasanerie), Gemarkung Breckenheim, Flur 26, Flurstücke: 30,31,35 und 36 (Pfungstborn), Gemarkung Breckenheim, Flur 38, Flurstück.: 24 (Weidenhof)). Bei den bereits erfolgten Maßnahmen handelt es sich um Entwicklungen magerer Frischwiesen und Feuchtgrünland unterschiedlicher Ausprägung mit punktuellen Ergänzungen mit Obstbäumen und Feldgehölzen. Im Bereich Pfungstborn zusätzlich Regeneration des natürlichen Quellbereiches. Die dauerhafte extensive Pflege der Flächen wird federführend vom Umweltamt -Untere Naturschutzbehörde- übernommen.
- Die Refinanzierung der Ökokontomaßnahmen wird im Rahmen der Kostenerstattung geregelt.
- An den Außenflächen der Gebäude sind Quartierangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Bruthöhlen und Störung des Lebensraumes des Steinkauzes wird je Wohneinheit eine Brutröhre in Form einer Geldzahlung (70,00 €) festgesetzt. Diese Brutröhren werden im räumlichen Zusammenhang vom Umweltamt -Untere Naturschutzbehörde- angebracht und dauerhaft unterhalten.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen.

Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.
Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind.

6.7 Verwendete Datengrundlagen

Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Prügelwiesen" (1996). Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 6.11.2006 Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 31 (1)HNatG der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden. Lärmminderungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 1996, Artenschutzgutachten (Fledermaus/Steinkauz, Vogelarten, Umweltamt 2005/2006).

6.8 Zusammenfassung

Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt.
Oberflächengewässer, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts des Feuchtgebiets Prügelwiesen sowie der Grundwasserverhältnisse vor Ort sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit, die aufgelockerte Bauweise und angepasste Höhenentwicklung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine immissionsarme Ortsrandlage. Der durch das neue Wohngebiet induzierte Ziel- und Quellverkehr wird nur unerhebliche Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sowie das neue Baugebiet selbst haben. Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
Der naturschutzfachliche Wert der Flächen des Plangebietes ist als hoch einzustufen. Die Ausweisung einer einzeiligen Bebauung entlang der Ahornstraße ist aber mit Einschränkung vertretbar, weil die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Bodens, des Lokalklimas und der Biotopstrukturen unter Berücksichtigung von geeigneten naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen auf ein tolerierbares Maß begrenzt werden können. Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes erfolgt der Ausgleich des Lebensraumverlustes auch im gemäß Artenschutzgutachten unmittelbaren räumlichen Zusammenhang.
Darüber hinaus werden dem Eingriff drei Maßnahmen aus dem Ökokonto zugeordnet. Die Refinanzierung wird im Rahmen der Kostenerstattung geregelt.

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Für den Ausbau des Gehweges östlich der Ahornstraße sind von der LH Wiesbaden Flächen anzukaufen.

8. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Erschließungsaufwand, Entwässerungseinrichtung, Grunderwerb und ggf. der Anteil für Ausgleichsmaßnahmen	160.000€	10% Stadtanteil	16.000€
Planungs- und Projektsteuerungskosten für den Straßenbau	10.000€	10% Stadtanteil	1.000€
Die für die Stadt entstehenden überschlägig ermittelten Gesamtkosten ergeben sich auf	170.000€	10% Stadtanteil	17.000€

9. Statistische Angaben

15 Wohneinheiten (WE)
zu erwarten sind rund 50 Einwohner