

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

#### **„SAUERLAND 7. ÄNDERUNG - SÜDLICH DER SPIEKEROOGER STRASSE“**

#### **IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM**

#### **GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

1	Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB) .....	3
2	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	3
3	Allgemeines .....	4
4	Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne .....	5
4.1	Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) .....	5
4.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) .....	5
4.2.1	Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	5
4.2.2	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	5
4.3	Landschaftsplanung.....	5
4.3.1	Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung .....	5
4.3.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen .....	5
5	Umweltbericht.....	6
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung.....	6
5.1.1	Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung .....	6
5.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen .....	7
5.2	Technischer Umweltschutz - Schallimmissionen .....	7
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB).....	8
6.1	Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Sauerland“ .....	8
6.2	Art der Nutzung .....	9
6.3	Maß der Nutzung .....	9
6.3.1	GRZ und GFZ .....	9
6.3.2	Geschossigkeit.....	9
6.4	Bauweise und überbaubare Flächen .....	9
6.5	Gemeinschaftsanlagen, Nichtanrechnung von Tiefgaragen .....	10
6.6	Stellplätze .....	10
6.7	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	11
6.8	Höhenlage baulicher Anlagen .....	11
6.9	Sozialer Wohnungsbau .....	11
6.10	Versorgungsanlagen.....	11
6.11	Vorsorge .....	11
6.12	Wirtschaftsweg.....	11
6.13	Grünflächen .....	11
6.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	12
6.15	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.15.1	Gebäudesockel .....	12
6.15.2	Anordnung von Geschossebenen und Geländeneigung .....	12
6.15.3	Dachausbildung .....	12
6.15.4	Fassaden .....	12
6.15.5	Stellplätze.....	13
6.15.6	Einfriedungen .....	13
6.15.7	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.....	13
6.15.8	Fernwärme .....	13
6.15.9	Offene Kamine .....	14
6.15.10	Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser .....	14
7	Kosten .....	14
8	Flächenbilanz .....	14/15

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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dotzheim, Flur 86.

Das Plangebiet wird im Uhrzeigersinn wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: die südöstliche Grenze des Flurstücks 203, Flur 86 (Spiekerooger Straße),
- im Nordosten: die südwestliche Grenze des Flurstücks 283, Flur 86 (Grünfläche entlang der Bustrasse),
- im Südosten: die nordwestliche Grenze des Flurstücks 54/21, Flur 86 (Wirtschaftsweg) und die geradlinige Verlängerung dieser Grenze nach Südwesten – das Flurstück 54/21 selbst und das Flurstück 327 teilend - bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 370, Flur 12, Gemarkung Biebrich
- im Südwesten die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 370 (Wegeparzelle), 729, 728, 727, 726, 725, 724, (alle Flur 12, Gemarkung Biebrich) ein kurzes Stück der nordöstlichen Grenze der Straßenparzelle 244 Flur 8, Gemarkung Schierstein und die nord östliche Grenze der Straßenparzelle Sylter Straße 301 (Flur 86, Gemarkung Dotzheim).

Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke 54/20 ganz und 327 größtenteils sowie in der südlichen Ecke einen kleinen Abschnitt des Flurstückes 54/21. Diese Grundstücke liegen alle in der Gemarkung Dotzheim, Flur 86.

## 2 Erfordernis der Planaufstellung

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Sauerland“ (Dotzheim 1991/1) soll geändert werden, weil die festgesetzten überbaubaren Flächen für die beabsichtigte Bebauung mit typisierten Reihenhäusern nicht die gewünschte Flexibilität aufweisen. Zudem ist bisher die Gesamtlänge der überbaubaren Flächen zu gering, die mögliche Bebauung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Mit der geplanten Gebäudetiefe von ca. 12 Metern könnte nur eine im Verhältnis zur im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 sehr niedrige Grundflächenzahl von 0,27 erreicht werden. Das Ziel des verdichteten Wohnungsbaues und damit der effizienten Flächennutzung würde verfehlt werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde der Wirtschaftsweg südwestlich des vorgenannten Baugebietes im Einmündungsbereich in die Sylter Straße leicht abweichend von der Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan hergestellt. Diese Lageänderung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nachvollzogen.

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplans „Sauerland“ betrifft somit die Festsetzung der überbaubaren Flächen. Gleichzeitig werden die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen dem neuen Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der Intention des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst.

### 2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Hierdurch können ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan weitergehende Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.

Die im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffenen Regelungen sind:

- Nachweis der flächenmäßigen Fähigkeit zur Realisierung und Erklärung der Bereitschaft zur Durchführung des Vorhabens durch den Vorhabenträger (als Standardbestandteile von Durchführungsverträgen),
- Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger,
- Regelung der Rechtsnachfolge (Standardinhalt),
- weitergehende Regelungen zum Naturschutz wie Umgang mit Oberboden und Niederschlagswasser,
- zusätzliche Absicherung der Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Ausführung der Carports als ein einheitlich gestaltetes Modell.

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dies bedeutet, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens bestimmen kann. In der vorliegenden Planung wurden viele Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Abstimmung mit den Ämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Aussageschärfe und Darstellungstiefe des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist daher relativ gering. Der Plan als Anlage 2 zum Durchführungsvertrag geführte „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zeigt eine mögliche Bebauungsvariante auf der Basis der schmalsten durch den Vorhabenträger angebotenen Haustypen. Es sind 48 Reihenhäuser möglich. Bei entsprechender Nachfrage werden u.U. etwas breitere Haustypen errichtet. Entsprechend würden weniger Reihenhäuser entstehen. Die Höhenstaffelung der Gebäude in zweigeschossige Gebäude, mit und solche ohne Staffelgeschoss, wird im Rahmen der Variation der Haustypen nicht verändert. Diese beabsichtigte Höhenstaffelung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Firsthöhen geregelt.

### 3 Allgemeines

#### Änderung des Planungskonzeptes

Die ursprünglich vorgesehene Gliederung der Bebauung in kürzere Baukörper wird weitgehend aufgegeben. Ebenso die Versätze in den überbaubaren Flächen, die zur Bildung kleiner Höfe führen sollten.

Es sollen nun langgestreckte Reihenhausezeilen errichtet werden, die eine etwas größere Verdichtung erlauben. Die ursprünglich vorgesehenen Zäsuren in den überbaubaren Flächen kollidierten mit den Breiten der vorgesehenen typisierten Reihenhäuser. Wie bereits erwähnt soll eine höhere Ausnutzung des Grundstückes möglich sein, die sich durch die vorliegende Planung durchgehender überbaubarer Flächen verwirklichen lässt.

Das Motiv der Hofbildung bleibt in einer weniger kleinteiligen Form dennoch erhalten.

Entsprechend dem Ziel der Verdichtung und somit der Einordnung einer größeren Zahl von Wohneinheiten müssen die Stellplatzflächen vergrößert werden. Hierdurch bleibt auch die Möglichkeit erhalten bzw. wird neu eröffnet, dass u.U. mehr als ein Stellplatz pro Reihenhäuser errichtet werden kann. Hiermit wird der gängigen Ausstattung der Haushalte mit PKW entsprochen und Konflikte durch fehlenden Parkraum möglichst vermieden.

## **4 Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

### **4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW).

### **4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

#### **4.2.1 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

In Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Spiekerooger Straße. Jenseits der Straße ist im Bebauungsplan „Sauerland“ ein Reines Wohngebiet für drei Vollgeschosse festgesetzt. Derzeit ist nur der nördliche von zwei Blöcken bereits errichtet.

Im Nordosten grenzt der Planbereich an den zentralen Grünzug mit Bustrasse. Jenseits der Bustrasse wurde an der Langeooger Straße 3- bis 5-geschossiger Wohnungsbau errichtet.

Im Südosten des Plangebietes finden sich jeweils jenseits des Wirtschaftsweges nördlich eine Liegenschaft der Polizei; südlich daran anschließend das Wohngebiet „Im Kreuzer“. Nochmals südlich davon grenzt der nördlichste Bereich der ehem. Hausmülldeponie „Kreuzer“ an.

Das Wohngebiet „Im Kreuzer“ ist als einzige angrenzende Fläche nicht Teil des Bebauungsplanes „Sauerland“.

Im Südwesten grenzt an den Wirtschaftsweg lt. Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Ausgleichsfläche mit Extensivwiese mit Gehölzgruppen mit Krautsaum an. Im Bestand findet sich hier noch ein Wohngrundstück. Östlich davon grenzt das Reine Wohngebiet auf einem kurzen Abschnitt an die Sylter Straße.

#### **4.2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Sauerland“ geändert werden.

### **4.3 Landschaftsplanung**

#### **4.3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung**

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Sauerland“ (Dotzheim 1991/1) wurde ein Landschaftsplan erarbeitet und im Bebauungsplan integriert. Im Landschaftsplan wurde der Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe durch die Ausweisung großer Ausgleichsflächen an der nordwestlichen und der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (südwestlich der Sylter Straße) nachgewiesen.

#### **4.3.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Für die auf Basis des Bebauungsplanes „Sauerland“ und seiner Änderungen errichteten Gebäude wurden anfangs (bis 1998) Ausgleichsbeträge (auf Basis der Ausgleichs-Abgaben-Verordnung „AAV“) erhoben, die zur Herstellung und Unterhaltung der im Bebauungsplan „Wohngebiet Sauerland“ (Dotzheim 1991/1) festgesetzten Ausgleichsflächen dienten. Durch die Änderung der Gesetzesgrundlagen (Verlagerung der Eingriffsregelungen in das BauGB) ist eine Erhebung der Beiträge seit 1998 nicht mehr möglich. Hierdurch wird zwar der naturschutzrechtliche

Ausgleich nicht in Frage gestellt, es ist derzeit jedoch der LHW nicht möglich die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsflächen mit den Bauherren abzurechnen.

Eine Zuordnung von Ausgleichsflächen wie im ursprünglichen Bebauungsplan „Wohngebiet Sauerland“ (Dotzheim 1991/1) ist bei dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da der Ausgleich im Plangebiet erbracht wird (siehe 5.1).

## 5 Umweltbericht

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ordnet an, dass die UVP im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen ist, wenn Bebauungspläne i. S. des § 2 (3) Nr. 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die Rechtswirkung des § 30 BauGB den Erfordernissen einer UVP bereits im Bebauungsplan selbst, soweit dies für Vorhaben i. S. des UVPG erforderlich ist, Rechnung getragen wird.

Da durch die Bebauungsplanänderung der Schwellenwert der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz für eine Vorprüfung nicht erreicht wird, ist im Bebauungsplanänderungsverfahren „Sauerland 7.Änderung - Östlich der Spiekerrooger Straße“ mit § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich. Zur Beurteilung maßgeblicher Parameter, ob eine Prüfpflicht besteht, ist die im Plangebiet zulässige Grundfläche (ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO). Diese erreicht mit ca. 4.660 m<sup>2</sup> die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> nicht.

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung

#### 5.1.1 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Insofern bleibt auch die Bemessungsgrundlage für den naturschutzrechtlichen Ausgleich unverändert. Von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sauerland“ wurden im Zuge der Überarbeitung jedoch Veränderungen vorgenommen. Diese Festsetzungen waren für ein verdichtetes Reihenhauseswohngelände mit kleinen Gartenflächen aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet. Durch anderweitige Festsetzung von Pflanzmaßnahmen wird eine Kompensation für vorgenannte entfallende Festsetzungen erreicht.

Im Einzelnen wäre zu nennen:

#### bisherige Festsetzung

Private Grünfläche mit Krautsäumen und extensiver Wiese

5 Meter breite Hecke um Stellplätze und alle Privatwege

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Private Grünfläche mit zweireihiger Hecke zum Wirtschaftsweg

Bäume im Bereich der Stellplätze

Dachbegrünung Hauptgebäude

Die textlichen Festsetzungen werden unter den Ziffern 6.13, 6.14, 6.15.3 und 6.15.7 im Einzelnen erläutert.

Vor allem durch die verbindliche Festsetzung der extensiven Dachbegrünung für die Hauptgebäude kann der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Zusätzliche Ausgleichszahlungen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

### 5.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Eine Zuordnung von Ausgleichsflächen wie im ursprünglichen Bebauungsplan „Wohngebiet Sauerland“ (Dotzheim 1991/1) ist nicht erforderlich, da der Ausgleich im Plangebiet erbracht wird (s.o.).

## 5.2 Technischer Umweltschutz - Schallimmissionen

Im Rahmen der Lärminderungsplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden (1996 - TÜV Reinland) wurden auch für das Plangebiet die Immissionswerte ermittelt. Der Schallprognose liegt eine Verkehrsprognose für 2010 zugrunde.

Die Isophonenkarten weisen für das Plangebiet folgende Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegels aus:

- Tags: Entlang der Sylter Straße, bis zu einer Entfernung von ca. 90 m von der Achse der Sylter Straße :  **$\leq 60 \text{ dB(A)}$** , weiter entfernt:  **$\leq 55 \text{ dB(A)}$**
- Nachts: bis zu einer Entfernung von ca. 150 m von der Achse der Sylter Straße :  **$\leq 50 \text{ dB(A)}$** , weiter entfernt:  **$\leq 45 \text{ dB(A)}$**

Die Grenzen unterschiedlicher Belastung im Plangebiet entwickeln sich parallel zur Sylter Straße, die Emissionspegel von  $\leq 60 \text{ dB(A)}$  tags und  $\leq 50 \text{ dB(A)}$  nachts aufweist. Die große Einwirktiefe der Emission in die Baugebiete ist auf die Vorbelastung des Gebietes durch Autobahn (BAB 66) und Autobahnzubringer (Saarstraße) zurückzuführen.

Neben der Prognoserechnung wurden im Jahr 2003 im Plangebiet durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden Verkehrslärmmessungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- 14.10.2003, 06.00 bis 08.30 Uhr: 57,7 dB(A) (IP1)
- 14.10.2003, 15.00 bis 17.00 Uhr: 57,2 dB(A) (IP1)
- 14.10.2003, 15.00 bis 17.00 Uhr: 57,7 dB(A) (IP2)

Die Lage des Immissionspunkts entspricht dem geometrischen Schwerpunkt des Grundstücks 54/20.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für die städtebauliche Planung betragen für das geplante Reine Wohngebiet:

	tags	nachts (Werte für Verkehrslärm)
WR	50 dB(A)	40 dB(A)
WA	55 dB(A)	45 dB(A)

Tag- und Nachtwerte für WR und WA werden z.T. deutlich überschritten:

	tags	nachts
WR	bis 10 dB(A)	bis 10 dB(A)
WA	bis 5 dB(A)	bis 5 dB(A)

Aus den Ergebnissen des Gutachtes ergeben sich für die Planung folgende Feststellungen:

Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 keine gesetzlichen Grenzwerte, sondern können der Abwägung unterliegen. Im vorliegenden Fall kommt dies in Betracht, da es in Ballungsgebieten und so auch in Wiesbaden praktisch nicht mehr möglich ist, Bauflächen zu finden, die eine ausreichend geringe Lärmbelastung aufweisen und nicht gleichzeitig z.B. naturschutzrechtlichen Restriktionen unterliegen. Letzteres muss für das Baugebiet „Östlich der Spiekerooger Straße“ in Anspruch genommen werden. Die starke Überschreitung der Orien-

tierungswerte beruht im Wesentlichen nicht auf Emissionen der den Plangebietsrand tangierende Sylter Straße, sondern auf der großflächigen Vorbelastung des Gebietes durch die Autobahn und den Autobahnzubringer.

Als weitere Beurteilungsmaßstab können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden:

	tags	nachts
in reinen und allgemeinen Wohngebieten	59 dB(A)	49 dB(A)

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Werte im Plangebiet außer in unmittelbarer Nähe zur Sylter Straße eingehalten werden. Des weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die ungerichtete Belastung durch die Autobahn und den Autobahnzubringer als gleichmäßiges „Grundrauschen“ von den zukünftigen Bewohnern nicht als störend wahrgenommen werden wird.

Für die zukünftige Bebauung im Plangebiet kann angenommen werden, dass nur die erste und die westliche Hälfte der zweiten Hauszeile an der Spiekerooger Straße und die in der südlichen Ecke des Plangebiets entstehende Zeile relevanten Belastungen unterliegen. Die übrigen Gebäude und die zugeordneten Freiflächen profitieren von Abschirmungseffekten innerhalb des Baugebietes. Eine weitere Verbesserung der Situation wird durch die Errichtung der Bebauung westlich der Spiekerooger Straße erreicht werden.

Eine weitere Verbesserung der Situation im Gesamtgebiet Sauerland ist mit dem Bau der Rheinbrücke zu erwarten, der auf Grund der Veränderung des Verkehrssystems in seinem Umfeld den Bau von aktiven Lärmschutzmaßnahmen am Autobahnzubringer notwendig macht.

Für die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 ergäbe sich die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)), somit ein erforderliches Schalldämmmaß des Außenbauteiles von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen. In den Innenräumen, bei geschlossenen Fenstern, kann durch die heutigen Bauweisen mit gut schließenden Isolierglasfenstern der erforderliche Schallschutz ohne zusätzlichen baulichen Aufwand gewährleistet werden.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist unter Berücksichtigung der oben angeführten Argumente zu rechtfertigen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden möchte jedoch trotz der über den Beurteilungspegeln liegenden Lärmbelastung an der Ausweisung eines Reinen Wohngebiets festhalten, da gerade diese gewährleistet, dass im Plangebiet keine zusätzlichen Belastungen durch die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe zur Gebietsversorgung) entstehen.

Auf Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verzichtet.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

### 6.1 Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Sauerland“

Um eine einheitliche Entwicklung des Baugebietes zu gewährleisten und die Anwendung der verschiedenen Bebauungsplanänderungen zu erleichtern, werden die für das Plangebiet relevanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1991/1 „Sauerland“ übernommen. Große Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes 1991/1 „Sauerland“ entfallen jedoch, weil sie zum Plangebiet keinen inhaltlichen Bezug oder keinen Flächenbezug haben. Verschiedene Festsetzun-

gen werden geändert, um sie mit dem konkreten, frühzeitig mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmten Bebauungskonzept, in Einklang zu bringen.

## **6.2 Art der Nutzung**

Im Plangebiet wird als Baugebiet ausschließlich Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung A.1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird lediglich redaktionell geändert. Es sind nach wie vor höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

## **6.3 Maß der Nutzung**

### **6.3.1 GRZ und GFZ**

Das Maß der Nutzung im Plangebiet wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Es werden nach wie vor eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Werte können i.d.R. nur durch Bautiefen größer 13 Meter erreicht werden. Das aktuelle Bebauungskonzept geht von Gebäudetiefen von ca. 12 Metern aus. Zur besseren Ausnutzung der festgesetzten GRZ müssten entweder tiefere Haustypen entwickelt werden oder die Gesamtlänge der überbaubaren Flächen erhöht werden. Erstere Möglichkeit ist für Einfamilienreihenhäuser kaum gangbar, da bei gängigen Wohnflächengrößen das Verhältnis von Haustiefe zu Hausbreite sehr ungünstig wird. Der zweite Weg – längere Baufenster festzusetzen, wurde in Form einer fünfzeiligen Bebauung senkrecht zur Spiekerooger Straße überprüft. Es ergeben sich zwar sinnvolle Grundstückszuschnitte, die Bauungsstruktur fügt sich jedoch nicht mehr in die Struktur des Gesamtgebietes „Sauerland“ ein, weil die in nordwestlicher Richtung verlaufende Zäsur zwischen den Baublöcken, die in den anderen Bereichen umgesetzt wurde, verloren gehen würde.

### **6.3.2 Geschossigkeit**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in geringem Umfang geändert. Zwei Vollgeschosse sind nun generell zulässig, die ursprünglich vorgesehene mittige Reduzierung auf ein Vollgeschoss an den südöstlichen Hauszeilen entfällt. Eine Höhenstaffelung wird durch Festsetzung der Firsthöhe erzielt.

### **6.3.3 Firsthöhe**

Die Festsetzung der Firsthöhe (durch Planzeichnung) soll eine Höhenstaffelung zum Baugebietsrand im Südosten und Südwesten sicherstellen. Hier schließen zum einen das durch einen Geländeversatz wesentlich tieferliegende Baugebiet „Im Kreuzer“ und zum anderen unbebaute Bereiche an. An den Rändern des Plangebiets sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, aber kein zusätzliches Dachgeschoss (Staffelgeschoss) errichtet werden.

Die Firsthöhe wird auf das natürliche Gelände bezogen. Da im Westen des Baugebietes die bereits hergestellten Erschließungsstraßen Spiekerooger Straße und Sylter Straße z.T. wesentlich über dem natürlichen Gelände liegen wird für die südwestliche überbaubare Fläche eine Firsthöhe von 8,5 Metern (anstelle von 7,5 Metern an der südöstlichen Plangebietskante) festgesetzt, so dass das Gelände bis zum Straßeniveau aufgefüllt werden kann.

## **6.4 Bauweise und überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden dem geänderten Planungskonzept angepasst.

Die Bauweise wird geändert. Bisher war in Zusammenhang mit überbaubaren Flächen von unter 40 Meter Länge die offene Bauweise festgesetzt. Diese hatte die Bebauung der überbaubaren Flächen mit Reihenhäusern als Hausgruppen unter 50 Metern Länge ermöglicht. Es waren aber auch Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Das geänderte Baukonzept sieht den Bau von Reihenhaussgruppen mit z.T. über 50 Metern Länge vor. Es wird eine abweichende Bauweise definiert und festgesetzt. Innerhalb der durch die Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen soll eine geschlossene Bebauung entstehen. Bauliche Zäsuren innerhalb der Baufenster sind nicht möglich. Zwischen den Reihenhäusern auf den erdgeschossigen Terrassen sollen Trennwände (Einfriedungen mit mehr als 1,5 Metern Höhe) oder Geräte- und Abstellschuppen errichtet werden. Daher ist bezüglich Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO eine Regelung enthalten, die sich auch auf die nicht überbaubare Fläche erstreckt, weil die Trennwände und Geräteschuppen u.U. aus der überbaubaren Fläche herausragen

Die bisherigen Definitionen abweichender Bauweisen im Bebauungsplan „Sauerland“ sind für diesen Bebauungsplan nicht anwendbar und werden daher nicht übernommen.

## **6.5 Gemeinschaftsanlagen, Nichtanrechnung von Tiefgaragen**

Weite Teile der Stellplatzanlagen (mit Ausnahme der den direkt angrenzenden Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze), die fußläufigen Erschließungswege und eine ca. 300 m<sup>2</sup> große „Gemeinschaftsfläche“ werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Anrechnung der Gemeinschaftsanlagen auf die Grundstücksfläche als Bezugsfläche für das Maß der Nutzung bleibt wie bisher möglich.

Die Regelungen für die Nichtanrechnung von Tiefgaragen und Garagen auf die Geschossflächenzahl entfallen, da Garagen und Tiefgaragen nicht mehr zulässig sind.

Die Gemeinschaftsfläche soll ohne nähere Bestimmung an die Eigentümergemeinschaft der künftigen Hauseigentümer und –bewohner übergeben werden. Diese entscheidet über die konkrete Nutzung.

Die Gemeinschaftsanlagen im Reinen Wohngebiet werden allen (durch künftige Grundstücksteilungen ggf. noch entstehenden) Grundstücken im Baugebiet zugeordnet. Eine kleinräumigere Gruppierung bietet sich nicht an, da die Gemeinschaftsstellplätze erst im Verlauf des Verkaufs der einzelnen Reihenhäuser zugeordnet werden sollen. Die „Gemeinschaftsfläche“ soll ohnehin dem gesamten Baugebiet dienen.

## **6.6 Stellplätze**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird auf die spezifischen Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze beschränkt. In den Flächen für Stellplätzen („St“), die unmittelbar vor den Häusern liegen, darf je Haus nur ein Stellplatz errichtet werden, um ein Mindestmaß an Begrünung des Vorgartenbereiches zu sichern.

Abweichend vom rechtskräftigen Plan ist die Errichtung von Stellplätzen in der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr zulässig. Garagen, die bisher nur in der überbaubaren Fläche in das Gebäude integriert zulässig waren (A.9.), sind im Plangebiet nicht mehr zulässig. Carports anstelle von Stellplätzen dürfen errichtet werden.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Stellplatzversorgung möglich. Es stehen voraussichtlich ca. 1,6 Stellplätze je Reihnhaus zur Verfügung. Hierdurch wird weitgehend vermieden, dass sich der „Parkierungsdruck“ übermäßig auf die öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum verlagert.

## **6.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Die Haltestellen der Busverbindungen zum Wohngebiet Sauerland liegen mit 150 m in fußläufiger Entfernung zur Wohnbebauung.

Die gute Anbindung an den ÖPNV begünstigt den Verzicht auf das KFZ und trägt damit zur Entlastung des Wohnumfeldes bei.

## **6.8 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Festsetzung bleibt unverändert. Benachbarte Gebäude sind in der Höhenlage aufeinander abzustimmen.

## **6.9 Sozialer Wohnungsbau**

Die Reihenhäuser sollen frei finanziert werden. Hierdurch wird das Ziel gefördert, durch Mischung der Finanzierungsformen im Baugebiet „Sauerland“ ein breites Spektrum sozialer Gruppen anzuziehen.

## **6.10 Versorgungsanlagen**

Erforderliche Trafostationen sollen nicht als freistehende Gebäude errichtet werden, sondern zur besseren städtebaulichen Integration im Zusammenhang mit anderen (Neben-)Gebäuden zusammengefasst werden.

## **6.11 Vorsorge**

Von der im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Gemeindepfandmülldeponie (Altablagerung „Kreuzer“) gehen keine Gefahren für Mensch und Umwelt aus (Altlastenfreistellung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, vom 12.01.2000). Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6.12 Wirtschaftsweg**

Für den Wirtschaftsweg südlich der Baufläche ist ein Fahrrecht festgesetzt. Das Fahrrecht zugunsten des Hauses „Im Kreuzer 10“ bleibt erhalten. Das Grundstück ist aus topographischen Gründen aus dem Wohngebiet „Im Kreuzer“ nicht anfahrbar.

## **6.13 Grünflächen**

Im Plangebiet wird nach wie vor nur eine „Private Grünfläche - Grünanlage“ am südöstlichen Rand des Gebietes festgesetzt. Die Festsetzungen zu Öffentlichen Grünflächen und Privaten Grünflächen – Freizeitgärten – entfallen.

Die Private Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes sollte als extensive Wiese mit 3 Meter breiten Krautsäumen entlang von Gehölzen angelegt werden. Eine verbindliche Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf der Fläche erfolgt jedoch nicht. Es wird nun – als Anpflanzgebot - eine zweireihige Hecke entlang des Wirtschaftsweges, die als Sichtschutz der Hausgärten dienen soll, festgesetzt.

## 6.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Überschrift der Festsetzung wird aus systematischen Gründen geändert.

Auf das Plangebiet trifft lediglich die Festsetzung A.16.9 des Bebauungsplanes „Sauerland“ zu. Diese sieht die Anpflanzung von dichten 5 Meter tiefen Hecken (1 Stauch je m<sup>2</sup>) um alle Erschließungswege und Stellplätze im Plangebiet vor.

Die Festsetzung erscheint wegen der ohnehin schon kleinen Grundstücksgrößen nicht zumutbar und nicht praktikabel. Die Festsetzung wird gestrichen. Ein gewisser Ausgleich wird durch die Festsetzung von 19 Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen erbracht.

## 6.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.15.1 Gebäudesockel

Die Festsetzung von 0,3 Meter hohen Sockeln, in hängiger Lage als Ausnahme bis 1,4 Meter, bleibt erhalten.

### 6.15.2 Anordnung von Geschossebenen und Geländeneigung

Die Festsetzungen entfallen. Das Plangebiet ist nur leicht hängig. Die Festsetzung zur Sockelhöhe ist hinreichend.

### 6.15.3 Dachausbildung

Die Begrünung der Dachflächen der Hauptbaukörper wird verbindlich festgesetzt. Durch die Begrünung der Dachflächen, die von den benachbarten Geschosswohnungsbauten mit bis zu 5 Geschossen eingesehen werden können, wird die Dachaufsicht gestalterisch wesentlich aufgewertet.

Durch die Dachbegrünung wird wesentlich zum Ausgleich des Eingriffes in Natur- und Landschaft beigetragen. (s.o.)

Die Dacheindeckung muss als Gründach mit einer Mind.substratdicke von 10 cm erfolgen. Für die Dächer von Nebenanlagen werden keine Regelungen getroffen.

In Zusammenhang mit der verbindlichen Festsetzung von Gründächern werden abweichend vom bisherigen Bebauungsplan die Dachformen auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer eingeschränkt. Klarstellender Weise wird die Zulässigkeit von Staffelgeschossen geregelt.

Da bei flachgeneigten Dächern Dachgeschosse nur als Staffelgeschosse ausgebildet werden können, spielen Kniestöcke keine Rolle. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die Festsetzung zu Gebäudevorsprüngen wurde geändert, da einer der vorgesehenen Reihentypen entsprechend große Vor- und Rücksprünge von bis zu 2 Metern Tiefe und über einem Viertel der Gebäudebreite aufweist.

### 6.15.4 Fassaden

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung in hellen Farben und den Materialien Putz, Ziegel, Kalksandstein und Holz wird beibehalten.

Die Festsetzung zu stehenden Fensterformaten und –teilungen wird gestrichen. Die vorgesehenen typisierten Reihenhäuser weisen zum Teil auch querformatige Fenster auf. Aus gestalterischer Sicht ist in einem Neubaugebiet die Präferenz für hochformatige Fenster – anders als z.B. in Altstadtbereichen – nicht ausreichend zu begründen. Gestalterisch negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Die Festsetzung zur Wandbegrünung wird konkretisiert. Es ist verbindlich eine Pflanze je zwei Metern Wandlänge zu pflanzen. Das Maß für geschlossene Wandflächen, die zu begrünen sind wird auf 35 m<sup>2</sup> heraufgesetzt. Die bisher festgesetz-

ten 20 m<sup>2</sup> bedeuten, dass bei einem Gebäude mit 6 Metern Wandhöhe bereits ein 3,5 m langes Wandstück zwingend zu begrünen ist. Hiervon wären alle Reihengiebelwände betroffen, auch wenn sie durch Fenster gegliedert sind. Dies erschien nicht wünschenswert. Das Maß von 35 m<sup>2</sup> gewährleistet, dass Wandflächen ohne oder zwischen Fenstern bei einer Höhe von 6 Metern ab 6 Meter Länge, bei einer Höhe von 9 Metern ab 4 Metern Länge, zu begrünen sind. So ist z.B. gewährleistet, dass Giebelwände ohne Fenster i.d.R. zu begrünen sind.

#### 6.15.5 Stellplätze

Die Stellplatzflächen liegen weit von den Gebäuden entfernt. Die Festsetzung B.6.1 bezüglich der Hausanschlussräume kann entfallen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird jetzt mittels planungsrechtlicher Festsetzung geregelt. Die verbindliche Festsetzung von Carports für die Stellplatzhöfe widerspricht dem geänderten Planungskonzept, das von ebenerdigen Stellplätzen ausgeht, Carports jedoch zulässt. Die Begrünung kleiner Flächen ist aufwändiger als bei großen Flächen und in Relation zum ökologischen Effekt somit weniger effizient. Für Hauptdachflächen ist die Dachbegrünung jetzt verbindlich festgesetzt. Auf die Begrünung der Carports wird verzichtet.

Die Festsetzungen zu Tiefgaragen entfallen, da im Plangebiet Tiefgaragen nicht zulässig sind.

Eine Festsetzung zur Ausführung von Carports mit Flachdächern wurde ergänzt.

#### 6.15.6 Einfriedungen

Festsetzungsteile bezüglich Geschosswohnungsbauten entfallen.

Als Einfriedung zwischen privaten Grundstücken sollen neben den offenen Einfriedungen bis 1,50 Meter Höhe auch Hecken zulässig sein.

Die Festsetzungen zum Ausschluss gefährlicher Materialien und zur gestalterischen Abstimmung auf Nachbargrundstücken werden beibehalten.

#### 6.15.7 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen für Gemeinbedarfsgrundstücke entfallen.

Für private Grundstücke werden nur die Festsetzungen für Reine Wohngebiete übernommen. Der Begriff „Grünfläche“ ist im Zusammenhang mit privaten nicht überbauten Grundstücksflächen irreführend und wird vermieden. (B.9.1 – redaktionelle Änderung)

Vorgärten sollen ziergärtnerisch angelegt werden. Abstell- und Lagerflächen werden mit Ausnahme von Stellflächen für Müllbehälter ausgeschlossen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohngebiet Sauerland“ B.9.2, B.9.3 und B.9.6 haben Hinweischarakter und können entfallen.

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Grundstücksfreiflächen (soweit erforderlich), zur ausreichenden Eingrünung und Einfassung von Stellplätzen von Abfallbehältern werden beibehalten.

Die Festsetzungen zur Sicherung des Oberbodens sowie zur Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen (bis zu 1,5 Meter) können mangels Festsetzungsermächtigung in der HBO nur noch als Hinweise geführt werden.

Die Festsetzungen zu Innenhöfen/Kommunikationsbereich beziehen sich offensichtlich nicht auf das Plangebiet und entfallen. Dies gilt auch für die Festsetzungen bezüglich der Spielplätze, da für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen keine Herstellungspflicht von Spielplätzen besteht.

#### 6.15.8 Fernwärme

Für das Baugebiet besteht nach wie vor Fernwärmeanschlusszwang.

#### 6.15.9 Offene Kamine

Das Betreiben offener Kamine bleibt aus ökologischen Gründen und - in einem dicht bebauten Gebiet - vor allem auch aus Gründen des Nachbarschutzes untersagt.

#### 6.15.10 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Eine Festsetzung von Zisternen ist mit der Novellierung des Hessischen Wassergesetzes im Dezember 2002 wieder möglich. Die Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplans Sauerland wird geändert. Die Festsetzung einer verbindlichen Zisternengröße wird seitens der Unteren Wasserbehörde und der EW nicht mehr gewünscht.

Die Sammlung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern im Durchführungsvertrag geregelt. Dort wird die Brauchwassernutzung für das von den Dachflächen abfließende Wasser vereinbart. Ein Hinweis auf die Regelung im Durchführungsvertrag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Regenwasserversickerung ist nicht vorgesehen, weil im Plangebiet die Versickerungsfähigkeit der Böden in Frage steht. Wegen der östlich angrenzenden wesentlich niedriger gelegenen Flächen des Baugebiets „Im Kreuzer“ und der Liegenschaften der Polizei wären Versickerungsmaßnahmen kritisch zu prüfen.

Die Kanalisation ist im Bereich des Plangebietes grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um das Niederschlagswasser direkt aufzunehmen.

## 7 Kosten

Aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich keine weiteren Kosten.

## 8. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	11.660 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	250 m <sup>2</sup>
Davon Wirtschaftswege	250 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	<u>960 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b><u><u>12.870 m<sup>2</sup></u></u></b>

Im Plangebiet werden voraussichtlich 48 Einfamilienreihenhäuser entstehen. Die Wohndichte im Nettobauland (Reines Wohngebiet beträgt damit 41 Wohneinheiten je Hektar. Die Dichte ist für die Bauform Reihenhaus als gut einzustufen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung als private Gemeinschaftsanlage (Fläche der Zufahrten ca. 750 m<sup>2</sup>), nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I / S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl I S. 1950)

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor