

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„VERLÄNGERTE WANDERSMANNSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Inhalt

1. Geltungsbereich

2. Planungsziele

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

4.2 Immissionsschutz

4.3 Baugrundgutachten

4.4 Verkehr

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

5.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1.3 Darstellung der in Fachplanungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

5.1.3.1 Regionalplan

5.1.3.2 Landschaftsplan

5.1.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

5.1.3.4 Fachgesetze, sonstige Regelungen

5.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands des Vorhabens

5.2.1 Methodik

5.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

5.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethodik

5.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

5.2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren

5.2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

5.2.2.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

5.2.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

5.2.3.1 Flora und Fauna

5.2.3.2 Boden

5.2.3.3 Wasser

5.2.3.4 Klima

5.2.3.5 Immissionen

5.2.3.6 Orts- und Landschaftsbild

5.2.3.7 Geschichte und Kultur

5.2.3.8 Wechselwirkungen

5.2.3.9 Umweltsituation für den Menschen

5.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.2.4.1 Flora und Fauna

5.2.4.2 Boden

5.2.4.3 Wasser

5.2.4.4 Klima

5.2.4.5 Immissionen

5.2.4.6 Orts- und Landschaftsbild

5.2.4.7 Geschichte und Kultur

5.2.4.8 Wechselwirkungen

5.2.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Unterlassung der Planung

- 5.2.4.10 Auswirkungen der durch die Planung hervorgerufenen Änderungen auf die Umweltsituation des Menschen
- 5.2.5 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 5.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 5.2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen
 - 5.2.5.3 Flächenbilanz
- 5.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 5.3 Ergebnis der Umweltprüfung**
- 5.4 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**
 - 5.4.1 Lärmschutz
 - 5.4.2 Verkehr
 - 5.4.3 Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen
 - 5.4.4 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche
 - 5.4.5 Ausgleichsmaßnahmen
- 5.5 Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen bei der Durchsetzung des Vorhabens**
- 5.6 Zusammenfassung**
- 6. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 6.1.1 Mischgebiet
 - 6.1.2 Grundflächenzahl
 - 6.1.3 Vollgeschoss und Geschossflächenzahl
 - 6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
 - 6.2.1 Bauweise
 - 6.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.2.3 Stellung baulicher Anlagen
 - 6.2.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
 - 6.3 Mindestmaße für die Größe, Breite, Tiefe der Baugrundstücke**
 - 6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - 6.4.1 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten
 - 6.4.2 Flächen für Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - 6.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.6 Versorgungsflächen**
 - 6.7 Öffentliche Grünfläche**
 - 6.8 Mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**
 - 6.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - 6.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
- 7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Kosten**
- 9. Statistische Angaben**
- 10. Einwohner**

Anhang:

- Flächenbilanz (gem. Kompensationsverordnung)
- Orientierende abfalltechnische Untersuchung und Einstufung gemäß LAGA-Richtlinien v. 9.2.2004 (Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH)
- Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt Oberfeld / Wandersmannstraße in Wiesbaden-Erbenheim v. Januar 2007 (Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden)
- Schalltechnische Untersuchung v. 18.8.2003 (Fritz beratende Ingenieure GmbH, Einhausen)
- Schalltechnische Untersuchung – ergänzende Stellungnahme v. 4.5.2006 (Fritz beratende Ingenieure GmbH, Einhausen)
- Sondergutachten zum Feldhamster, Juni 2007 (Dipl.-Geogr. Gall, Butzbach)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch)

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Erbenheim

Flur 18

Flurstücke 192, 193, 194, 195, 190/3, 191/1, 196/1 (tlw.), 198/24, 187 (tlw.), 188 (tlw.)

Flur 30

Flurstücke 3383/1, 3383/2, 3384/3, 3385/16 (tlw.)

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

2. Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Mischgebiet soll ein Baugebiet im Stadtteil Erbenheim entwickelt werden, das an seiner östlichen Seite (zukünftiger Ortsrand) gewerbliche Nutzungen und in seinem westlichen, der Siedlungsseite zugewandten Teil Wohnnutzungen in Form von Reihen- und Doppelhäusern ermöglicht.

Die gewerbliche Exposition am Ortsrand erfolgt an dieser Stelle als baulicher Riegel, um die bestehende Immissionssituation insbesondere durch die benachbarte BAB A 66 abzuschwächen.

Das Baugebiet wird durch einen Straßenstich von der Wandersmannstraße im Ringverkehr erschlossen; Schleichverkehr in benachbarte Quartiere ist nicht möglich.

Zur Einbindung des geplanten Baugebiets in das Weichbild des Ortsrandes sind Eingrünungsmaßnahmen an den äußeren – sichtexponierten – Grenzen seines Geltungsbereichs sowie eine verstärkte private Durchgrünung und Anlage einer öffentlichen Quartiers-Freifläche geplant.

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnnutzungen will der Bauträger, Bouwfonds Rhein-Main GmbH, Frankfurt, Familien mit mittlerem Einkommen ermöglichen, ein Eigenheim zu erwerben.

Für die gewerblichen Flächen stehen noch keine konkreten Nutzungen fest. Sie werden jedoch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen im Mischgebiet eingeschränkt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen (2000) ist das Baugebiet als Siedlungsbereich (Bestand) dargestellt. Östlich grenzt der Bereich für landwirtschaftliche Flächen an, der von der Darstellung eines Regionalen Grünzugs überdeckt ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Nördlich grenzt ein geplantes Sondergebiet „Sport“ und östlich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

3.3 Bebauungsplan

Es wurden seitens der Stadt Wiesbaden und der Grundstückseigentümer mehrfach Versuche unternommen, das Gebiet für eine Wohnnutzung verfügbar zu machen. Dies war bereits Gegenstand politischer Beschlüsse, so z.B. des Ortsbeirats am 18.1.1994, der eine Ausweisung als Baufläche beantragte. Da jedoch keine entsprechende Vereinbarung mit einem Entwicklungs- und Bauträger zustande kam, wurde die geplante Wohnnutzung bisher nicht realisiert.

Das Planungsrecht für eine bauliche Nutzung soll nun auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

Im Bestandsplan zum Landschaftsplan (Realnutzung) ist das Baugebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche und ein schmaler Streifen im Westen als Grünfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan – Planung - stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Planung überwiegend als geplante Baufläche dar. Sie ist mit einem Planzeichen versehen, das den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Baugebiets vorsieht.

Ein schmaler Streifen im westlichen Teil des Plangebiets wird als Grünfläche dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt nördlich ein geplanter Spielplatz an (jetzige Pferdekoppel); ein schmaler Streifen davon befindet sich noch im Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Östlich ist eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie die angrenzende Feldflur (landwirtschaftliche Nutzflächen) gezeichnet.

Im Landschaftsplan wurden die Aussagen des Klimagutachtens von 1995 berücksichtigt. Das geplante Baugebiet wird in dem Gutachten als Fläche mit keinem/geringen Konflikt in Bezug auf Klima und Freizeit und Erholung dargestellt.

4.2 Immissionsschutz

Die Entfernung zwischen dem südlichsten Teil des Plangebiets zur BAB A 66 beträgt lediglich ca. 50 m. Aus diesem Grund wurde bereits vor Beginn der Konzeptentwicklung ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, um die grundsätzliche Machbarkeit einer Wohnnutzung im geplanten Baugebiet zu klären (Fritz beratende Ingenieure GmbH). In mehreren Untersuchungsfolgen von 2003 bis 2006 wurden die unterschiedlichen Bebauungsvarianten hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen untersucht.

Das aktuelle Gutachten vom 4.5.2006 kommt zu dem Schluss, dass sich kleinräumige Immissionskonflikte auf den der BAB A 66 nächstgelegenen Bereich beschränken, für den eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Negative Auswirkungen von den Freizeit- und Sportstätten, die im Nordwesten des Plangebiets liegen, sind aufgrund der größeren Entfernung nach einer ergänzenden Aussage des Gutachters (23.1.2007) nicht zu erwarten.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist es möglich, die Anforderungen für Mischgebiete einzuhalten (s. hierzu auch detailliertere Ausführungen im Umweltbericht).

4.3 Baugrund

Ergänzend zu Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 1998 wurden 2004 orientierende Baugrunduntersuchungen beauftragt (Büro Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Bauberatung GmbH).

Drei Rammkernsondierungen auf dem Gelände gaben Aufschluss über den Bodenaufbau. Es wurden die Ergebnisse früherer Aufschlüsse bestätigt, dass es sich um einen natürlich gewachsenen Bodenaufbau ohne bodenfremde Ein- und Ablagerungen handelt. Der Boden ist unbelastet und aus abfalltechnischer Sicht uneingeschränkt nutzbar (s. hierzu auch detailliertere Ausführungen im Umweltbericht).

4.4 Verkehr

Zur Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oberfeld / Wandersmannstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Juni 2005).

Das wesentliche Ergebnis ist, dass der Knotenpunkt in Bezug auf den geplanten Anschluss eines weiteren Baugebiets noch deutliche Leistungsreserven hat.

Das Baugebiet ist mit den Haltestellen Wandersmannstraße und Oberfeld über die Buslinien 5 und 15 der ESWE an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle beträgt ca. 300 – 400 m.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine bislang überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche am östlichen Siedlungsrand von Wiesbaden-Erbenheim einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Die Vorgaben der Flächennutzungsplanung werden in einem Mischgebiet mit wohnbaulicher und (eingeschränkter) gewerblicher Nutzung umgesetzt.

Das Vorhaben endet an einem Erschließungsstich, der einen zukünftigen Schleichverkehr durch das Quartier verhindert.

Es ist eine Rand- und intensive öffentliche und private Quartierseingrünung geplant, um das Baugebiet im Weichbild des Übergangs zur Landschaft gut grünordnerisch einzubinden.

5.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Baugebiet wird von der Wandersmannstraße in einem Ringsystem erschlossen.

Es entsteht ein Mischgebiet mit zwei Zonierungen: An der Ostseite – zur BAB A 66 orientiert – werden gewerbliche Nutzungen festgesetzt, die als bauliche Riegel mit dazu beitragen, die Immissionssituation für das dahinter (westlich, in Richtung Ortszentrum) geplante Mischgebiet mit Wohnnutzungen zu reduzieren.

Zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung sind in Form eines Pflanzstreifens Sichtschutzmaßnahmen vorgesehen, die eine räumliche Trennung der beiden Nutzungen sicherstellen. In dem ca. 2,2 ha großen Planungsgebiet werden ca. 1,35 ha für Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen in Anspruch genommen.

Eine Randeingrünung, ein Quartiersplatz sowie eine intensive grünordnerische Gestaltung der privaten Freiflächen sichert die im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden geforderte Einbindung des Baugebiets in die Umgebung und die wesentlichen Teile der erforderlichen Kompensation.

5.1.3 Darstellung der in Fachplanungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

5.1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen (2000) ist das Baugebiet als Siedlungsbereich (Bestand) dargestellt.

5.1.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Planung überwiegend als geplante Baufläche dar. Hinsichtlich Klima sowie Freizeit und Erholung wird in Bezug auf eine Baugebietsausweisung bereits im Klimagutachten kein bzw. nur geringes Konfliktpotenzial gesehen. Die Fläche wurde daher auch im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche übernommen (s. Kap. 5.1.3.3).

Die Fläche ist im Landschaftsplan mit einem Planzeichen versehen, das den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Baugebiets vorsieht.

Ein schmaler Streifen im westlichen Teil des Plangebiets wird als Grünfläche dargestellt.

5.1.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit rechtmäßig aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt. Alle anderen Flächennutzungen und –ansprüche wurden bereits im Vorfeld abgewogen.

5.1.3.4 Fachgesetze, sonstige Regelungen

Für das geplante Baugebiet sind neben dem Baugesetzbuch folgende umweltrelevanten Gesetze und Vorschriften in der jeweils rechtsgültigen und aktuellen Fassung zu berücksichtigen:

- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz mit Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- Denkmalschutzgesetz
- Hessisches Naturschutzgesetz
- Kompensationsverordnung

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

5.2.1 Methodik

5.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich der Planung.

Die inhaltliche Abgrenzung umfasst ein mehrfach größeres Areal, da inhaltliche Aussagen zur Bestandssituation, Wirkfaktoren und Auswirkungen über das eigentliche Plangebiet hinaus gehen.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der konkreten Fragestellung.

5.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Umweltprüfung erfolgt nach dem Ablauf:

- Örtliche Bestandsaufnahme
- Einsichtnahme in vorliegende Unterlagen
- Bewertung der Bestandssituation
- Abstimmung mit Fachgutachtern
- Scoping, Auswertung der Anregungen zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- Ermittlung des Eingriffsumfangs, Beschreibung der Veränderungen
- Ermittlung der geplanten Flächennutzungsanteile
- Bewertung der damit verbundenen Veränderungen
- Ergänzung der geplanten Flächennutzungen durch kompensatorische Maßnahmen
- Bilanzierung der Veränderungen, Flächenbilanz
- Vergleich der bestehenden mit der zu erwartenden Situation im Plangebiet (Prognose)

5.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

keine

5.2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren

5.2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Die das Baugeschehen begleitenden Wirkfaktoren werden das Umfeld beeinflussen. Dies sind Staub und Baulärm, Veränderungen des Ortsbildes durch Bauzäune, Kräne und wachsende Gebäude, Verkehr zur und von der Baustelle, Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Wandersmannstraße während der Umbaumaßnahme.

Die Bauphase ist zeitlich begrenzt.

5.2.2.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsbedingte Wirkfaktoren stellen sich nach der Fertigstellung des Baugebiets ein.

Das Stadtbild hat sich an dieser Stelle geändert: Baukörper, neue Grünstrukturen und Stellplätze und Bewegungen auf der Fläche beleben das Quartier.

Es gibt einen Anlieferungs- und Auslieferungsverkehr der Gewerbebetriebe am östlichen Rand des Mischgebiets sowie Anliegerverkehr in das Wohnquartier. Der Verkehr verursacht Lärm. Die bauliche und grünordnerische Neustrukturierung der gesamten Fläche wirkt sich auf das Kleinklima aus.

5.2.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.3.1 Flora und Fauna

Die in der Frühgeschichte weit verbreiteten thermophilen Buchenwälder haben im Laufe der Jahrhunderte einem ertragreichen Acker- und Obstbau im hiesigen Naturraum Platz gemacht.

Das Plangebiet umfasst noch Teile von intensiv genutzten Ackerflächen. Der nordwestliche Teil wird als Wiesen- und Weidenfläche intensiv genutzt.

Im Norden grenzt eine Pferdekoppel, auch als Zeichen einer intensiven Freizeitnutzung, an.

Mit der Lage am östlichen Siedlungsrand Erbenheims und einer angrenzenden, wenig strukturierten Agrarlandschaft erklärt sich das Fehlen bedeutender Flora- und Faunavorkommen.

Das Vorkommen potenzieller Feldhamsterbestände wurde im späten Frühjahr 2007 im geplanten Baugebiet und dessen Umfeld auf einer Fläche von ca. 7 ha untersucht (Büro Gall, Butzbach). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis: „Das Plangebiet gehört derzeit nicht zum Lebensraum einer Feldhamster-Population. Mit einer Zuwanderung ist nicht zu rechnen.“

Der durchschnittliche Biotopwert/m² über die gesamte Fläche gemittelt beträgt 16,4 und unterstreicht die relativ geringe ökologische Wertigkeit des Areals (s.a. Flächenbilanz im Anhang).

5.2.3.2 Boden

Das Plangebiet liegt in der Wiesbadener Bucht, der naturräumlichen Einheit Main-Taunus-Vorland. Die vorherrschenden Lößböden sind fruchtbar, leicht zu bearbeiten und ermöglichen einen ertragreichen Acker- und Obstbau. Zur Arrondierung der Siedlungsfläche Erbenheims wurde das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche (gemischte Bauflächen) abgestimmt, dargestellt und damit langfristig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Januar 2004 wurden drei Rammkernsondierungen auf dem Gelände des geplanten Baugebiets durchgeführt (Büro Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- und Bauberatung GmbH). Dabei wurden die Ergebnisse früherer Untersuchungen bestätigt, die einen natürlich gewachsenen Bodenaufbau ohne bodenfremde Ein- bzw. Ablagerungen attestierten. Das Bodenprofil zeigt unter der Oberbodendecke eine mächtige Lößlehmschicht.

Der Boden ist unbelastet und aus abfalltechnischer Sicht uneingeschränkt nutzbar.

5.2.3.3 Wasser

Gräben oder Vorfluter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach den Aufschlüssen der Bodenuntersuchungen steht das Grundwasser teilweise bis auf 2,13 m unter dem Gelände an. Bedeutende Grundwasseradern wurden nicht festgestellt.

5.2.3.4 Klima

Die sich nach Süden und Südosten zum Main hin absenkende Landschaft des Main-Taunus-Vorlands ist klimatisch durch einen besonders frühen Beginn der Vegetationsperiode gekennzeichnet.

Geländeklimatisch sind die benachbarten Ackerflächen als Kaltluftentstehungs- und Abflussbahnen zu charakterisieren. Durch den Stau dieser bodennahen Kaltluft in ausstrahlungsstarken und windschwachen Nächten an der bis zu 7,50 m hohen Lärmschutzwand der BAB A 66 wird sich die Kaltluftmasse spürbar auch bis in Siedlungsrand-nahe Quartiere Erbenheims auswirken.

5.2.3.5 Immissionen

Die Nähe zur BAB A 66 stellt, trotz der bestehenden Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 5,50 m bis zu 7,50 m über Fahrbahnoberkante der Autobahn (Fahrbahnmitte) den wesentlichen Emissionsfaktor dar (Fritz beratende Ingenieure, GmbH). Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in diesem Abschnitt beträgt ca. 105.000 Kfz/24 Std (DTV).

Nach Aussage des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (Schreiben v. 14.3.2007) ist es wahrscheinlich, dass auf Höhe Erbenheims entlang der A 66 die Grenzwerte für Feinstaubkonzentration eingehalten werden. Die Stickstoffdioxid-Belastung ist an der A 66 als kritisch einzustufen; die Immissionsbelastung reduziert sich jedoch mit zunehmender Entfernung zur Quelle.

5.2.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von den bestehenden Nutzungen maßgeblich geprägt. Sie sind im Umfeld des Plangebiets heterogen. Neben landwirtschaftlichen Hofstätten und Betriebsgebäuden, einer Pferdekoppel, Weide, Ackerflächen, grenzt das geplante Baugebiet an den bestehenden Siedlungsrand. Die lineare Struktur der Lärmschutzwand zur BAB A 66 sowie die weitläufigen ackerbaulichen Flächen sind in der Fernwirkung des Landschaftsbildes die prägenden Elemente.

5.2.3.7 Geschichte und Kultur

Zu archäologischen Funden im Umfeld des Plangebiets sind keine Angaben bekannt.

5.2.3.8 Wechselwirkungen

In Bezug auf die geländeklimatische Situation ist bei windschwachen, ausstrahlungsstarken Wetterlagen ein Kaltluftstau vor der Lärmschutzwand zu erwarten. Kaltluft, die über die Lärmschutzwand abfließt, wird durch das sehr hohe Verkehrsaufkommen auf der BAB A 66 verwirbelt. Der Kaltluftabfluss wird an der Barriere Autobahn beeinträchtigt.

5.2.3.9 Umweltsituation für den Menschen

Die bestehende Umweltsituation für die Anwohner und Nutzer im Umfeld des Plangebiets wird im wesentlichen geprägt durch die Ortsrandlage mit guten Naherholungsmöglichkeiten (Sport- und Freizeitgelände, Pferdekoppel, Spaziergänge in der Feldflur) sowie den Beeinträchtigungen durch die Lärmsituation. Trotz einer zwischen 5,50 bis 7,50 m hohen Lärmschutzwand wirkt sich der Verkehrslärm der Autobahn auch bis in die Ortsrandlage des Plangebiets aus.

5.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. deren Unterlassung

5.2.4.1 Flora und Fauna

Das Plangebiet hat einen durchschnittlichen Bestandwert von ca. 16,4 Biotop-Wertpunkten/m².

Die Berechnung nach der Kompensationsverordnung (1.9.2005) ergibt nach Durchführung der Planung einen durchschnittlichen Biotopwert von ca. 10,1. Die Differenz zwischen beiden Werten ist nicht erheblich.

Das durchschnittliche Biotopqualitätsniveau kann somit trotz der geplanten Bebauung im Baugebiet nahezu gehalten werden.

Trotz der Beseitigung sämtlicher Vegetationsbestände (Ackerfläche und Wiese/Weide) und einer umfassenden Neustrukturierung werden wieder Freiflächenqualitäten geschaffen, die sich auch in der Annäherung der Biotopwerte von Bestand und Planung ausdrücken.

Es werden neue private Grünflächen angelegt. Eine öffentliche Freifläche in der Quartiersmitte schafft Freiraumqualitäten in Bezug auf die Nutzung, aber auch in Bezug auf den Struktureichtum für Flora und Fauna.

Der Quartiersrand wird durch eine Baumreihe an der Straße und am Wirtschaftsweg (Norden) positiv für Orts- und Landschaftsbild grünordnerisch eingebunden.

Die siedlungsangepasste Fauna wird nach dem Umbau und nach einer Übergangsphase wieder ihre Nischen finden und sich ansiedeln.

Das Vorkommen von Feldhamstern im Plangebiet wurde in einem zusätzlich veranlassten Gutachten verneint. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf den Feldhamster kommen hier nicht zum Tragen. Eine Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der Befreiungsvoraussetzungen (nach § 62 BNatSchG und Art. 16 FFH-RL) ist nicht erforderlich.

5.2.4.2 Boden

Die unter der Oberbodenschicht liegende Lößlehmschicht erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser. Eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist damit nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Zur Entlastung der städtischen Kanalisation wird daher ein Staukanal vorgesehen, der das Niederschlagswasser der Verkehrsoberflächen zurückhält. Da das Grundwasser mit bis zu 2,13 m unter Geländeneiveau relativ hoch ansteht, ist die Ausbildung sogenannter „weißer Wannen“ aus wasserundurchlässigem Beton in den Kellern erforderlich.

5.2.4.3 Wasser

Die Thematik steht auch im Zusammenhang mit Kapitel 5.2.4.2 (s.o.).

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets wird im Mischsystem erfolgen. Die Schmutzfrachtberechnung für das neue Baugebiet sowie die Oberflächenentwässerung aus dem Oberfeld wurden in der Berechnung der ELW bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird einer geordneten Behandlung in der Kläranlage zugeführt.

5.2.4.4 Klima

Die geländeklimatische Situation verändert sich an Ort und Stelle der Überbauung. Die bestehende Acker- und Wiesen-/Weidefläche fällt als begrenzte Ausstrahlungsfläche (Kaltluftentstehung) weg. Die geländeklimatische Situation wird dadurch jedoch nicht wesentlich verändert, da sie in den betreffenden Wettersituationen (windschwache, ausstrahlungsstarke Lagen) ohnehin durch den Kaltluftstau vor der Lärmschutzwand überlagert wird.

Auch das Klimagutachten von 1995 bewertete das Areal des geplanten Baugebiets als Fläche mit keinem/geringen Konfliktpotenzial.

5.2.4.5 Immissionen

Die Entfernung zwischen dem südlichsten Teil des Planungsgebiets zur BAB A 66 beträgt ca. 50 m. In verschiedenen Folgen von Gutachten zwischen 2003 und 2006 wurden die jeweils diskutierten Bebauungsvarianten hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen bewertet.

Das abschließende Gutachten vom 04.05.2006 (Schalltechnische Untersuchung - Ergänzende Stellungnahme, Fritz beratende Ingenieure GmbH) zeigt, „dass sich Immissionskonflikte, das heißt eine erhebliche Verfehlung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau gemäß DIN 18005-1 um mehr als 5 dB(A), kleinräumig auf den der BAB A 66 nächstgelegenen Bereich beschränken, für den eine gewerbliche Nutzung vorgesehen wird. Im überwiegenden Teil des Planungsgebiets ist es möglich, die Anforderungen für Mischgebiete einzuhalten. Selbst bei einer Ausweisung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ wäre die Lärmsituation bei Berücksichtigung des Abwägungsspielraums für die geplante Wohnbebauung durchaus noch akzeptabel. Durch die Festsetzung ergänzender Maßnahmen zum passiven Schallschutz, insbesondere durch den Einbau von Schallschutzlüftungen, kann dem Belang des Lärmschutzes in der Abwägung bestmöglich Rechnung getragen werden“ (Zitat S. 6 der o.a. ergänzenden Stellungnahme vom 04.05.2006).

Auch das im Nordwesten des Plangebiets liegende Sport- und Freizeitgelände führt zu keiner Überschreitung zulässiger Grenzwerte. Nach einer ergänzenden Aussage des Schallschutzgutachters (Fritz beratende Ingenieure, Einhausen, Schreiben v. 23.1.2007) kann bei den gegebenen Abstandsverhältnissen (geringster Abstand ca. 120 m) „selbst in der Ruhezeit Sonntag Nachmittag ausgeschlossen werden, dass durch den Sportbetrieb Geräuschimmissionen an der Wohnbebauung zu erwarten sind, die den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BimschV) nicht genügen.“

Zur Immissionsbelastung durch die BAB A 66 führt das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, aus (Schreiben v. 14.3.2007), dass die Immissionswerte für Langzeiteinwirkung und Kurzeiteinwirkung sowohl von Feinstaub, als auch von Stickstoffdioxid im geplanten

Wohngebiet eingehalten sind, wenn sie Wohnbebauung einen Abstand von 100 m zur Autobahn einhält. Dies ist für die geplanten Wohnnutzungen der Fall.

5.2.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes von Erbenheim erhält das Weichbild des Wiesbadener Stadtteils ein geschlossenes Bild. Die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere auch hinsichtlich der Randeingrünung, verbessern das bislang sehr aufgelöste Ortsrandbild.

5.2.4.7 Geschichte und Kultur

Sollten im Zuge der Erd- und Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde zu Tage treten, werden die zuständigen Dienststellen der Denkmalpflege umgehend benachrichtigt.

5.2.4.8 Wechselwirkungen

Die Neubebauung am Ortsrand Erbenheims verschiebt den abschließenden Ortsrand weiter nach Osten. Damit liegen die bisherigen Anlieger nicht mehr an offenen Landschaftsflächen.

Die neuen Nutzungen erzeugen einen Quartiers-bezogenen Verkehr, der der Wandersmannstraße zugeordnet ist. Ein Schleichverkehr durch das Quartier in andere Wohnbereiche ist nicht möglich.

Die fußläufige Durchlässigkeit ist jedoch durch mehrere Wege diagonal durch das Plangebiet gewährleistet. Damit wird die Erholungsqualität der Ortsrandlage gesichert und weiter entwickelt.

5.2.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung

Durch die Bebauung des Plangebiets werden bislang offene Vegetationsflächen zu erheblichen Teilen versiegelt. Da die Bodenbeschaffenheit für die Grundwasserneubildung jedoch ohnehin ungünstige Eigenschaften aufweist (erschwerte Versickerung im Lößlehm), sind die diesbezüglichen Beeinträchtigungen relativ gering.

Dafür wird mit öffentlichen und privaten Grünflächen, mit verschiedenen kleinräumigen und teilweise exponierten klimatischen Bedingungen (Rasenflächen, Beetanlagen, Stauden, Sträucher, Bäume, begrünte Garagendächer etc.) eine neue Vielfalt an Siedlungsbiotopen geschaffen, die eine weitgehende Kompensation für die Eingriffe herstellen.

Eine Unterlassung der Planung ändert an der bislang unbefriedigenden Lärmsituation durch die Autobahnnähe nichts.

5.2.4.10 Auswirkungen der durch die Planung hervorgerufenen Änderungen auf die Umweltsituation des Menschen

Die durch die neuen Nutzungen hervorgerufene Verkehrsfrequenz im Quartier führt zu einer stärkeren Belastung der Wandersmannstraße. Die Lärmsituation insgesamt wird weiterhin durch die BAB A 66 geprägt. Mit der Bebauung des Plangebiets wird der Schallpegel zu den weiter westlich gelegenen Quartieren gebrochen.

Die bereits bestehenden Wohngebiete, die teilweise erst in den letzten Jahren unmittelbar an der Autobahn entstanden sind, bestätigen, dass ein Wohnen entlang der Autobahn durchaus möglich ist.

5.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen helfen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden:

- Eine Befahrung des nördlich gelegenen Wirtschaftswegs (außer für landwirtschaftlichen Verkehr) wird nicht zugelassen. Es findet kein Ausbau statt.

Folgende Maßnahmen helfen, die durch die Maßnahme verursachten nachteiligen Auswirkungen zu verringern:

- Es wird ein Staukanal im Straßenbereich gebaut.

- Private Verkehrsflächen werden in wasserdurchlässigen Bauweisen errichtet.
- Zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen findet eine Bepflanzung statt, die gegenseitige Störungen (Sicht, Lärm) mindern helfen.
- Die gewerblichen Bauten stellen einen Riegel dar, der die durch die Autobahnnähe ungünstige Lärmsituation mindert.
- Durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden wird ein ausreichender Lärmschutz in den Häusern sichergestellt.

Folgende Maßnahmen helfen, die durch die Maßnahme verursachten nachteiligen Auswirkungen auszugleichen:

- Der Geltungsbereich wurde um einen Streifen im nördlichen Geländeanschluss erweitert, um dort Pflanzmaßnahmen zur grünordnerischen Einbindung vorzusehen.
- Die privaten Grünflächen werden mit Pflanzmaßnahmen in den Grundstücks-Außenseiten sowie im Inneren beauftragt, u.a. auch durch Begrünung von Garagendächern.
- Das Quartier erhält eine „grüne Mitte“, die im Zusammenhang mit den angrenzenden privaten Gärten eine deutlich wahrnehmbare Freiraumqualität und differenzierte Vegetationsstrukturen schafft.

5.2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind:

- Eine zunehmende Flächenversiegelung
- Trotz bestehender Lärmschutzwand ein Grundlärmpegel von der benachbarten BAB A 66
- Zunahme der Verkehrsfrequenz auf der Wandersmannstraße.

5.2.5.3 Flächenbilanz

Einem Bestandswert von ca. 372.422 Biotopwertpunkten steht ein Wert nach Realisierung des Vorhabens von ca. 228.789 Wertpunkten gegenüber, mithin ein rechnerisches Defizit von ca. 143.633 Wertpunkten. Der durchschnittliche Biotopwert der bestehenden Flächen liegt bei ca. 16,4; nach Durchführung der Baumaßnahmen wird ein rechnerischer Wert von ca. 10,1 erreicht. Die rechnerische Gegenüberstellung zeigt, dass mit den geplanten Maßnahmen ein hohes Maß einer Kompensation der durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe erreicht werden kann (s. Flächenbilanz im Anhang).

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Wiesbaden, wonach ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Quartier selbst anzustreben ist, wird durch die in Kap. 5.2.5.1 genannten Maßnahmen weitgehend erreicht. Nicht zuletzt durch die Schaffung einer Quartiersfreifläche, die an die private Gärten angrenzender Grundstücke stößt und damit eine größere zusammenhängende Grünfläche entstehen lässt, wird ein angemessener Ausgleich für die verdichtete Bebauung geschaffen. Darüber hinaus schafft die zukünftige extensive Begrünung von Garagendächern sowie die Vielgestaltigkeit der privaten Gartenräume nachhaltige ökologische Qualitäten, die trotz der verdichteten Bebauung die naturschutzrechtlichen Eingriffe auf den vormaligen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen auszugleichen vermag.

Das Bilanz-Defizit von ca. 143.633 Wertpunkten soll nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Wiesbaden durch eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Wiesbaden ausgeglichen werden. Vorgesehen ist, in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 173 eine entsprechende Flächengröße einer devastierten Gehölzsukzession in einen Feuchtwiesen-Auwald umzuwandeln.

5.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde über einen Zeitraum von drei Jahren bis zu einer 24. Variante mit zuständigen Dienststellen der Stadt Wiesbaden erörtert und in der vorliegenden Fassung gutgeheißen.

In diesem Abstimmungsprozess wurden die wesentlichen, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ausgelotet.

5.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Das Vorhaben selbst hat mit einer Neuversiegelung durch die Erschließung und geplante Bebauung sowie einer erhöhten Verkehrsfrequenz auf der Wandersmannstraße nachteilige Auswirkungen auf das Quartier und die Umgebung. Der Grundlärmpegel durch die benachbarte BAB A 66 bleibt bestehen.

Die nachteiligen Auswirkungen können jedoch durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen gemildert werden:

- Vermeidung von Kfz-Schleichverkehr
- Errichtung eines Staukanals
- Errichtung privater Verkehrsflächen nur in wasserdurchlässigen Bauweisen
- Grenzbeplantung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung
- Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den (exponierten) Gebäuden wird ein ausreichender Lärmschutz in den Gebäuden sichergestellt.

Technische, bauliche und grünordnerische Maßnahmen kompensieren die unvermeidbaren Eingriffe:

- Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Stellplätze
- Extensive Begrünung der Dachflächen der Nebengebäude (z.B. Garagen)
- Starke Durchgrünung durch Laubgehölze
- Gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen im Quartier.

Die Flächenbilanz zeigt, dass auch unter Zugrundelegung theoretischer Rechnungsgrößen (Biotope) ein hohes Maß an Ausgleich im Plangebiet, wie im Landschaftsplan gefordert, geschaffen werden kann.

Das verbleibende Defizit wird über eine Ökokontomaßnahme der Stadt Wiesbaden kompensiert.

Dem Vorhaben kann eine Umweltverträglichkeit attestiert werden.

5.4 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

5.4.1 Lärmschutz

Im Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO) werden Wohnungen, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, damit keine zusätzlichen Immissionen die angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigen.

Die Richtwerte der TA Lärm sowie die Geruchsimmisionsrichtlinie sind einzuhalten.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

5.4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße mit Anschluss an die Wandersmannstraße erschlossen. Ein Durchfahren des Quartiers in andere Siedlungsbereiche ist nicht möglich.

Der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg bleibt als solcher bestehen und ist nur der Landwirtschaft vorbehalten.

Die fußläufige Durchlässigkeit ist durch die Anlage von zusätzlichen privaten und öffentlichen Fußwegen gesichert.

5.4.3 Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Hierzu gehört die Randeingrünung der Grundstücke durch geschnittene oder freiwachsende Strauchhecken, die Pflanzung mindestens eines Laubbaum-Hochstamms/Grundstück sowie die extensive Begrünung von Garagen-Dächern.

Zusätzlich dazu ist an den festgesetzten Stellen im Plangebiet die Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen entlang der Straßen auf privaten Flächen vorzusehen.

Zufahrten und Zugänge zu den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.4.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünfläche in der Quartiersmitte wird mit einer höhengestufteten und strukturreichen Bepflanzung versehen und als Quartierstreff und Spielfläche gestaltet.

Die Oberflächen sind alle in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.4.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich der Planung wurde erweitert, um eine Baumreihe an der Nordseite des Quartiers pflanzen zu können. Diese Maßnahme dient dazu, das Quartier von Anfang an wirkungsvoll in das landschaftliche Weichbild einzubinden. Das gemäß der Anwendung der Kompensationsverordnung verbleibende Defizit wird durch eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Wiesbaden ausgeglichen, indem in der Flur 173 eine entsprechende Flächengröße einer devastierten Gehölzsukzession in einen Feuchtwiesen-Auwald umgewandelt wird.

5.5 Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen bei der Umsetzung des Vorhabens

Die Realisierung des Bauvorhabens hinsichtlich der Umsetzung der umweltrelevanten Maßnahmen ist vom Vorhabenträger in Verbindung mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Wiesbaden zu überwachen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Leistungen wird eine Fertigstellungspflege vereinbart, die den Anwuchserfolg in der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung sichert.

5.6 Zusammenfassung

Am östlichen Siedlungsrand des Wiesbadener Stadtteils Erbenheim soll ein Baugebiet durch einen Bauträger entwickelt werden. Das Gebiet wird aus dem Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) entwickelt und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischgebiet mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Die Wohnbauflächen werden in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern realisiert.

Für die gewerblichen Nutzungen stehen noch keine Betriebe fest.

Wegen der unmittelbaren Benachbarungen zu den Wohnformen werden die im gewerblichen Streifen zulässigen Nutzungen jedoch maßvoll eingeschränkt.

Die gewerblichen Nutzungen werden in einer Art baulicher Riegel an die der BAB A 66 zugewandten Seite positioniert. Die wohnbaulichen Nutzungen liegen dahinter. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnnutzungen nicht durch die bestehenden Lärmimmissionen durch die benachbarte Autobahn über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Das Baugebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen, die eine Durchfahrt in andere Quartiere verhindert. Die fußläufige Durchlässigkeit bleibt durch zahlreiche Wege gleichwohl gewährt.

Um Oberflächenwasser zurückzuhalten, wird unter dem Fahrbahnbereich der Straße ein Stauraumkanal angelegt.

Die grünordnerische Gestaltung und Einbindung erfolgt durch eine für das kleine Quartier relativ große öffentliche Freifläche als Treffpunkt und Spielplatz sowie durch zahlreiche Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, die auch wesentlich dazu beitragen, dass die Grundstücke in der Außendarstellung gut eingegrünt sind und zur Raumbildung im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Das verbleibende Eingriffsdefizit wird durch eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Wiesbaden ausgeglichen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB))

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird im Plangebiet des Bebauungsplans ein Mischgebiet mit zwei Nutzungszonen entwickelt:

- Eine Zone im wesentlichen für Wohnen im Anschluss an den Siedlungsbestand sowie
- eine Zone für das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Um das Störpotenzial zu begrenzen, werden die zulässigen Mischgebietsnutzungen auf folgende Ziffern gem. § 6 Abs. 2 BauNVO beschränkt:

MI 1:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude

MI 2:

2. Geschäfts- und Bürogebäude (gewerbliche Zone)
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gewerbliche Zone)
4. nicht störendes Gewerbe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gewerbliche Zone).

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit dieser Zonierung werden die Wohnnutzungen des Siedlungsbestands (ebenfalls Mischgebiet) konsequent weiter entwickelt und mit den gewerblich geprägten Bauten ein Abschluss zum Siedlungsrand geschaffen, der für das östlich gegenüberliegende landwirtschaftliche Anwesen nicht störend wirkt und gleichzeitig einen baulichen Riegel zur Minderung der Lärmimmissionen von der benachbarten BAB A 66 bildet.

6.1.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Im MI 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die GRZ bleibt deutlich unter der für ein Mischgebiet zulässigen Obergrenze (0,6) und leistet damit einen Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden.

Im MI 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die größere Überbauung und Verdichtung ist auch hinsichtlich der Barrierefunktion als Lärmschutzpuffer für die angrenzenden Wohnnutzungen erwünscht.

6.1.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Im MI 1 wird eine Zahl von zwei Vollgeschossen und analog dazu eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit kann eine Bebauungshöhe realisiert werden, die an den Siedlungsbestand anschließt und ihn fortsetzt.

Für das MI 2 wird eine GFZ von 1,2 sowie eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Gewerbebauten tatsächlich auch als (Lärmschutz)Riegel wirken.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im MI 1 wird eine Bauweise mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern festgesetzt. Die vorhandene Baustruktur wird damit im wesentlichen aufgenommen und fortgesetzt. Die im Gegensatz zum Baubestand vorgenommene Verdichtung ergibt sich aus dem planerischen Ziel, Liegenschaften für Familien mit mittlerem Einkommen anbieten zu können. Dies lässt sich nur mit den dargestellten Grundstücksgrößen und der Verdichtung in Hausgruppen erreichen.

6.2.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im MI 1 wird eine Baugrenze festgesetzt, die die geplanten Baukörper umfasst. Damit wird sichergestellt, dass in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen das der Bebauungsplanung zugrunde liegende bauliche Konzept umgesetzt wird. Terrassen dürfen bis zu einer Tiefe von max. 4 m die Baugrenze überschreiten. Die Flächengröße ist auf maximal 15 m² begrenzt. Damit wird ein pragmatischer und an den Alltagserfahrungen angelehnter Kompromiss gefunden: Die Bebauung durch Gebäude wird in ein relativ enges Korsett gesetzt. Ihre Dachflächen stellen versiegelte Flächen dar, deren Oberflächenwasser in die Kanalisation geführt werden. Durch die Terrassen hingegen wird der Anteil der Oberflächenentwässerung auf den privaten Grundstücken nicht vergrößert, da Terrassen in die angrenzenden Gartenflächen hinein entwässern. Durch Terrassen wird der Nutzwert des Außenraums der Wohngebäude deutlich gesteigert; sie werden daher bis zu einer maximal zulässigen Größe zugelassen.

Im MI 2 wird eine Baugrenze für die gewerblichen Bauten festgesetzt, die ca. 8,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückspringt. Damit wird zum einen die Bauflucht der bestehenden Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes im Norden aufgenommen und Raum für Begrünungsmaßnahmen am Ortsrand geschaffen, die das Baugebiet landschaftlich besser einbinden können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne der Hinweise im Planbild des Bebauungsplans gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten, sofern sie nicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten erforderlich sind. Damit wird sichergestellt, dass die geplante intensive Begrünung des Quartiers auch vollzogen wird und keine zusätzliche Versiegelung eintritt.

6.2.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Plangebiet durch die Festlegung der Firstrichtung bestimmt. Damit wird das in der Vorhabenplanung dargestellte städtebauliche Gesamtbild des Quartiers und der Straßenzüge mit verankert.

6.2.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das Baugebiet wird als Ganzes von einem Vorhabenträger entwickelt. Der Darstellung im Bebauungsplan liegt ein konkretes bauliches Konzept zugrunde (in der Plandarstellung hinterlegt). Das städtebauliche Konzept sieht einen gestalterischen Rhythmus mit durchdeklinierter Architektur im äußeren Erscheinungsbild der Straßenansichten vor. Dabei dürfen die Flächen zwischen den Reihenhausergruppen und Doppelhäusern nicht zu groß werden. Andererseits sollen durch günstige Ausnutzung der Grundstücksflächen effektiv nutzbare Freiräume entstehen, die den Wohnwert erhöhen. Dies ist eher in der Tiefe, als in der Breite des Grundstücks gewährleistet. Das Mindestmaß der Abstandsfläche je Grundstück ist jedoch weiterhin einzuhalten.

6.3 Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Abstände der Baugrenzen von den Straßenzügen bzw. Grundstücksgrenzen werden vermaßt und damit nachvollziehbar festgelegt.

Das Vortreten von Gebäudeteilen über diese Grenze ist in geringfügigem Maß ausnahmsweise zulässig, wenn damit die GRZ in der entsprechenden Hausgruppe oder Gebäudezeile nicht überschritten wird.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.4.1 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten

Im MI 1 werden die Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten gesondert festgesetzt, um die unterschiedlichen Baustrukturen und –nutzungen des städtebaulichen Konzepts auch im Bebauungsplan transparent zu machen.

Im MI 2 werden die Flächen für Garagen nicht gesondert festgesetzt. Sie sind gem. § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.4.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze können sich auf den Privatgrundstücken im Bereich der Zufahrten zu den Garagen befinden – MI 1 - (s. Ziffer 6.4.1 dieses Kapitels) oder sind gesondert auf privaten Sammelstellplätzen mit Zufahrt oder als Besucher-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen. Die Standorte der Besucherstellplätze können in Abhängigkeit von den örtlichen Erfordernissen, die sich möglicherweise während der Bauausführung ergeben, variiert werden. Eine gleichmäßige Verteilung auf den nördlichen und südlichen Abschnitt der Ringstraße ist einzuhalten, um keine Massierung von ruhendem Verkehr – und damit Unübersichtlichkeit im Straßenraum - zu erzeugen.

Im MI 2 werden die Flächen für Stellplätze nicht gesondert festgesetzt. Sie sind gem. § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zufahrtszone ist jedoch auf die östlich angrenzende öffentliche Straßenfläche mit maximal einer Ein-/Ausfahrt je Grundstück beschränkt, um keine zusätzlichen Lärmbelastungen in das MI 1-Gebiet zu tragen.

Zur Beruhigung des Wohngebiets sind Ein- und Ausfahrten im Bereich des Straßenrings durch das MI 1-Gebiet an den Grundstücksgrenzen des MI 2 – Gebiets nicht zulässig.

Die Erschließung der Stellplätze darf nur über die jeweiligen Hofflächen der gewerblich genutzten Grundstücke erfolgen, damit eine städtebauliche und freiraumplanerische Zäsur zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Gewerbefläche (durch Einfriedung, Bepflanzung etc.) erfolgen kann.

6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße von der Wandersmannstraße ringförmig erschlossen.

Der Straßenstich hat keine weitere Verbindung zu Quartiersstraßen angrenzender Baugebiete. Somit ist ein „Schleichverkehr“ ausgeschlossen.

Der Straßenquerschnitt ist so bemessen (lichte Breite 7,00 bzw. 6,00 m), dass Müll- und Rettungsfahrzeuge mit ihren Schleppradien ausreichend Platz haben.

Die gewerblichen Objekte im MI 2 liegen am ersten Straßenstich von der Wandersmannstraße, sodass die dahinter liegende Wohngebietszone von gewerblichem Verkehr verschont bleibt. Auch der auf diese Grundstücke ein- und ausfahrende Verkehr bleibt auf die östliche Straßenanbindung mit je einer Ein-/Ausfahrt pro Grundstück beschränkt, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu verhindern.

Der im Norden des Plangebiets liegende Wirtschaftsweg dient nicht dem öffentlichen Straßenverkehr. Er ist ausschließlich der Nutzung durch die Landwirtschaft vorbehalten. Damit wird ein Schleichverkehr in und aus angrenzenden Quartieren vermieden.

Der öffentliche Fußweg zwischen Ringerschließung und Wirtschaftsweg wird auf 2,0 m Breite ausgebaut.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers zu sichern, werden Wege zwischen den Häusern und hinter den Gärten angelegt und durch die Zweckbestimmung ‚privater Fußweg‘ bzw. ‚öffentliche Verkehrsfläche‘ festgesetzt. Mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sind sie für jedermann passierbar (s.a. Ziffer 6.8 dieses Kapitels).

Drei Straßenstiche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets erschließen als private Anliegerstraßen die angrenzende Wohnbebauung. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Nutzung durch Ver- und Entsorger sowie die Öffentlichkeit.

6.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets mit den erforderlichen Medien ist gesichert.

Im Brandfall kann eine ausreichende Löschwasserrate bereitgestellt werden.

Die Flächen für die Aufstellung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafohäuschen, Gasregelstation etc.) werden im Durchführungsvertrag geregelt. Sie sind nach den textlichen Festsetzungen gem. § 14 BauNVO grundsätzlich im Baugebiet zulässig.

6.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)

In der Quartiersmitte wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Spielplatz gestaltet und mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen reich strukturiert bepflanzt wird. Die Bepflanzung auf mindestens 25% der Fläche soll sicherstellen, dass die Anlage von Anfang an als grüne Quartiersmitte funktioniert und das Umfeld hinsichtlich seiner Bedeutung für Naherholung und als Siedlungsbiotop aufwertet.

Die öffentliche Grünfläche ist in das geplante Fußwegesystem eingebunden und daher von allen Seiten gut erreichbar.

Damit wird für die Bewohner der 57 Wohneinheiten eine ansprechende eigene Quartiersfreifläche und „grüne Oase“ geschaffen, die die Wohnumfeldqualitäten merklich steigert.

6.8 Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

s. a. Kap. 6.5.2

6.9 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen des Plangebiets, für die nach den Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung passive Maßnahmen zu treffen sind (z.B. hinsichtlich Lüftungstechnik und Fensteröffnungen), werden im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet. Die entsprechenden Auflagen sind bei der Realisierung zu beachten und umzusetzen.

Dies ist erforderlich, um den Anforderungen des Schallschutz im Städtebau gemäß DIN 18005-1 zu entsprechen.

Sollte sich herausstellen, dass die tatsächlichen Lärmimmissionen niedriger liegen, als in den Berechnungen vorhergesagt, können auch geringere Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Hierzu ist jedoch ein Nachweis zu führen, dass die Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau gemäß DIN 18005-1 eingehalten werden.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um eine ausreichende und qualitätvolle Begrünung des Quartiers zu erreichen, sind für die öffentlichen und privaten Freiflächen entsprechende Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, so z.B. die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes/Grundstück.

Hinweise zur Art der Bepflanzung Sie sind im Bebauungsplan dargestellt.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Um das Ausgleichsdefizit zu verringern, wurde ein Streifen der nördlich angrenzenden Pferdekoppel mit in den Geltungsbereich der Planung aufgenommen.

Auf diesem 5,0 m breiten Streifen sollen Laubgehölz-Hochstämme gepflanzt werden, um die grünordnerische Einbindung des Neubauquartiers in das Weichbild des Siedlungsrandes zu verbessern.

Um das verbleibende Ausgleichsdefizit im naturschutzrechtlichen Sinn zu kompensieren, werden Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Wiesbaden umgesetzt. Eine devastierte Gehölzsukzession wird in der entsprechenden Flächengröße in einen Feuchtwiesen-Auwald-Komplex umgewandelt. Die Umsetzung der Ökokontomaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt

Diese interne (s.o) und externen Kompensationsmaßnahmen werden den Grundstücken des Geltungsbereichs zugeordnet.

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Für sämtliche Grundstücke in privatem Eigentum wurden die entsprechenden Kaufverträge protokolliert. Der Ankauf dieser Flächen ist durch entsprechende Auflassungsvormerkungen im Grundbuch gesichert.

Die Wege- und kleinere Arrondierungsflächen im Eigentum der Stadt Wiesbaden werden erworben. Seitens des Liegenschaftsamtes der Stadt Wiesbaden wurde die Bereitschaft zum Verkauf der Flächen zu den gleichen Bedingungen, wie in den Kaufverträgen mit den Privateigentümern vereinbart, in Aussicht gestellt.

Die Fa. Bouwfonds Rhein-Main GmbH ist verfügungsberechtigt über alle privaten Grundstücke im Planungsgebiet und damit legitimiert, die entsprechenden Verträge im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes rechtsgültig abzuschließen.

Die Wirksamkeit der Grundstücksverträge ist allerdings an die Erwirkung des Planungsrechts gebunden. Ohne dieses Planungsrecht werden die Verträge automatisch unwirksam.

8. Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Kostenträger der Baumaßnahme ist die Fa. Bouwfonds Rhein-Main GmbH. Der Stadt Wiesbaden entstehen keine Baukosten.

9. Statistische Angaben

Mit der Realisierung des Wohngebiets entstehen 57 Wohneinheiten sowie voraussichtlich vier gewerbliche Einheiten.

10. Einwohner

Die zu erwartende Einwohnerzahl für das Quartier beträgt ca. 140.

Anlage 1

Flächenbilanz

Hinweise zur Auf- und Abwertung der Biotopwerte

Das Bewertungsverfahren ist eine rechnerische Hilfe, den entstandenen Eingriff in Zahlen zu beschreiben und den erforderlichen Ausgleich ebenfalls über rechnerische Größen zu erfassen. Die vorgegebenen Biotopwertzahlen der Kompensationsverordnung stellen Richtwerte dar. Für den konkreten Fall können diese Werte um bis zu 10 Wertpunkte auf- bzw. abgewertet werden. Dies ermöglicht es, eine auf die jeweilige Situation angepasste Bilanzierung vorzunehmen.

In der folgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Biotoptypen mit ihren Richtwerten - unterteilt nach Bestand und Planung - dargestellt und die Abweichung von den Richtwerten begründet.

Bestand

Biototyp	Standard-WP	Zu-/schlag	Ab-	Wert	Begründung
06.200 Koppel	21	-8		13	Die Koppeln werden intensiv beweidet bzw. belaufen
09.120 Brache	23	-5		18	Die Brache ist flächenmäßig sehr begrenzt
10.510 Wirtschaftsweg	3			3	
10.610 bewachsener Feldweg	21	-8		13	Der Feldweg weist keine besonderen Biotopstrukturen auf; er grenzt an intensiv genutzte Flächen in unmittelbarer Siedlungsnähe
11.191 Acker (intensiv)	16	-2		14	Die Bewertung der Ackernutzung als Biotop wird der Standardbewertung eines Hausgartens (14) gleichgesetzt, da sie eine geringere Strukturvielfalt aufweist als Hausgärten.

Planung

Biototyp	Standard-WP	Zu-/schlag	Ab-	Wert	Begründung
02.600 Hecken-Gebüsch-Pflanzung	20	5		25	Die Strauchheckenpflanzung stellt ein lineares Biotop und eine deutliche Raumzäsur dar, die als grünordnerische Maßnahme ausdrücklich zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier vorgesehen ist.
04.100 Einzelbaum Wohngebiet	31			31	
04.100 Einzelbaum Gewerbegebiet	31			31	
04.100 Einzelbaum Ausgleichsfläche	31	5		36	Die Baumpflanzung auf dem Geländestreifen der Koppel bindet das Baugebiet auch nach Norden hin landschaftlich gut ein. Die Fläche wurde zusätzlich in den Geltungsbereich der Planung aufgenommen. Diese Ausgleichsmaßnahme soll darüber hinaus - im Zusammenspiel mit der naturnahen Ansaat, s. 06.930 - einen natürlichen Übergang zur Landschaft schaffen.
06.930 Naturnahe Grünlandansaat	21	5		26	s.o.
10.510 Fahrbahnen	3			3	
10.530 Teilversiegelte Flächen	6			6	
10.710 Dachflächen gepl. Bebauung	3			3	
10.720 Extensiv begr. Garagendächer	19			19	
11.221 Parkanlage (reich strukturiert)	14	10		24	Die Parkanlage dient der nachhaltigen Durchgrünung des Quartiers. Die Festsetzungen sehen eine differenzierte, höhengestaffelte Bepflanzung vor.
11.221 Private Gartenanlagen	14	6		20	Die privaten Gartenanlagen werden mit zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen belegt, die deutlich über das übliche Maß hinausgehen.