

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **„AM BIRNBAUM“**

#### **IM ORTSBEZIRK SONNENBERG**

#### **NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2007 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den 30.07.2007  
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden  
– Stadtplanungsamt –  
Im Auftrag

gez.

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor

## **Inhaltsangabe**

1. Geltungsbereich
2. Planungsziele
3. Übergeordnete Planungen
4. Umweltbericht
5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)
7. Festsetzungen nach hessischem Wassergesetz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 hessisches Wassergesetz)
8. Kosten die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BauGB)
9. Statistische Angaben
10. Zusammenfassende Erklärung

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

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich beiderseits der Straßen „Am Birnbaum“ und „Haideweg“.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplanentwurf „Am Birnbaum“ zu entnehmen.

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne Sonnenberg 1960/1 HAG und Sonnenberg 1966/1.

Es wurden drei Erweiterungen gegenüber den alten Bebauungsplänen vorgenommen:

1. Hinzunahme einer Teilfläche aus dem Flurstück 198 aus Flur 10, Gemarkung Sonnenberg.  
Auf diesem Grundstücksteil soll eine Wohnbebauung realisiert werden.
2. Hinzunahme des Flurstücks 34/1 aus Flur 10, Gemarkung Sonnenberg.  
Auf diesem Flurstück befindet sich ein Wohnhaus, das im Siedlungszusammenhang mit der vorhandenen Bebauung steht. Mit der Hinzunahme in die Wohnbaufläche wird diesem Umstand Rechnung getragen.
3. Hinzunahme der Flurstücke 235/1 und 235/2 aus Flur 10, Gemarkung Sonnenberg.  
Auf diesen beiden Flurstücken soll eine kleinteilige Wohnbebauung analog der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

## 2. **Planungsziele**

### 2.1 Besonderer Siedlungscharakter

Das Wohngebiet „Am Birnbaum“ im Ortsbezirk Sonnenberg nimmt im Siedlungszusammenhang der Landeshauptstadt Wiesbaden eine besondere Stellung ein. Bedingt durch die topografische Situation eines Süd-Westhanges in landschaftlich sehr reizvoller Umgebung im Zusammenhang mit einer sehr lockeren Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken, ist eine gartenstadtähnliche Siedlung entstanden, die geprägt ist von kleinteiliger, maximal zweigeschossiger Bebauung (von der Straße aus gesehen) und einer vielfältigen Vegetation und (Vor)Gartengestaltung. Der Bebauungsplan „Am Birnbaum“ verfolgt das Ziel, diesen besonderen Charakter weitgehend zu erhalten und gleichzeitig angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

### 2.2 Unzureichende Festsetzungen des alten Bebauungsplanes

Das aktuelle Planungsrecht für das oben beschriebene Plangebiet wurde bisher durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Sonnenberg 1960/1 und Sonnenberg 1966/1 geregelt. Bedingt durch die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und den seit ca. 10 Jahren zu beobachtenden Generationswechsel in diesem Gebiet gestaltet sich die Baugenehmigungspraxis für diesen Bereich immer schwieriger. Es sind im Wesentlichen zwei Gründe dafür verantwortlich:

Die Regelungsdichte dieser Bebauungspläne ist, legt man heutige Maßstäbe an, sehr gering. Es fehlen z.B. jegliche Regelungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude, sämtliche umwelt- bzw. naturschutzrechtlichen Regelungen sowie z.B. Begrenzungen der Anzahl der Wohneinheiten.

### 2.3 Veraltete Rechtsgrundlagen des alten Bebauungsplanes

Der zweite Grund sind die veralteten Rechtsgrundlagen, nach denen Vorhaben im Plangebiet bezüglich des Vollgeschoss- bzw. Dachgeschossbegriffes und auch bezüglich der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl beurteilt werden müssen. Zum einen weichen diese Rechtsgrundlagen stark von den aktuell gültigen Normen ab, zum anderen ist diese Rechtsgrundlage kaum noch den Architekten und Planern bekannt, was zu großen Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führen kann.

## 3. **Übergeordnete Planungen**

### 3.1 Regionalplan 2000

Der Regionalplan 2000 stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand dar.

### 3.2 Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar. Die Geltungsbereichserweiterungen sind aufgrund ihrer Flächengröße von unter 5.000 m<sup>2</sup> nicht darstellungsrelevant. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 3.3 Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Flandernstraße“ (Sonnenberg 1966/1) wird ein Aufhebungsverfahren eingeleitet.

### 3.4 Fluchtlinienpläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes „Am Birnbaum“ bestehen Festsetzungen von Straßen- und Baufluchtlinien.

Für die nachfolgenden Fluchtlinien- und Bebauungspläne werden Teilaufhebungsverfahren eingeleitet:

Fluchtlinienplan „Distrikt Kirschgarten“ (Sonnenberg 1909/1) für einen Teilbereich.

Fluchtlinienplan „Burgruine Sonnenberg und Bingertstraße“ (Sonnenberg 1959/1) und den Bebauungsplan „Gebiet westlich der Bingertstraße“ (Sonnenberg 1960/1), beide nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG), für einen Teilbereich.

Die restlichen Teilbereiche wurden bereits durch den Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ aufgehoben. Das heißt, dass die Fluchtlinien- und Bebauungspläne nach Abschluss des Satzungsverfahrens nicht mehr existieren.

## 4. **Umweltbericht**

### 4.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das aktuelle Planungsrecht wird durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Sonnenberg 1960/1 HAG und Sonnenberg 1966/1, sowie durch die Fluchtlinienpläne Sonnenberg 1959/1 HAG und Sonnenberg 1909/1 geregelt.

Die Baugenehmigungspraxis gestaltet sich für diesen Bereich immer schwieriger, da die Regelungsdichte dieser Bebauungspläne sehr gering ist und die Rechtsgrundlagen veraltet sind. Um in diesem Planungsgebiet für die Öffentlichkeit und Verwaltung Planungssicherheit und klare Verfahrensgrundlagen zu gewährleisten und einer nachhaltigen und angemessenen Entwicklung Sorge zu tragen, ohne den besonderen Charakter dieses Wohngebietes zu gefährden, ist eine Erneuerung des Planungsrechtes für diesen Bereich notwendig. Auf zusätzlichen Flurstücken soll eine kleinteilige Wohnbebauung analog der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

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

- *Bundesbodenschutzgesetz § 1*: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.
- *Baugesetzbuch § 1a* : Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- *Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i.d. F. vom 26.09.2002, § 47 a (1) Lärm-minderungspläne*: In Gebieten, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind, haben die Gemeinden oder die nach Landesrecht zuständigen Behörden die Belastung durch die einwirkenden Geräuschquellen zu erfassen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen.
- *Beurteilung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe in Anlehnung an die 23. BlmSchV und Beurteilung des Lärms nach § 47a BlmSchG in der Stadt Wiesbaden (Modelluntersuchung des TÜV-Rheinland, 1996)*: Planungsbegleitende Bewertung und Optimierung von gesamtstädtischen Verkehrsplanungen unter Lärm- und Abgasgesichtspunkten.
- *Lärm-minderungsplanung gemäß § 47 a BlmSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden (TÜV-Rheinland, 1999 – 2000)*: Die Lärmbelastung ist großflächig zu ermitteln und in Schallimmissionsplänen darzustellen. Durch Vergleich mit den Schutzansprüchen ist die Bestimmung der Konfliktgebiete und deren Darstellung in Konfliktplänen durchzuführen. Auf dieser Basis ist ein Maßnahmenplan zu erstellen mit dem Ziel der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte.
- *Flächennutzungsplan 2010* : Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand. Das im Norden des Planbereichs liegende Flurstück 198 aus Flur 10 ist als „Waldfläche-Bestand“ dargestellt.
- *Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan*: Darstellung als „Wohn- und sonstige Bauflächen-Bestand“. Das Flurstück 198 aus Flur 10 ist als „Waldfläche-Bestand“ ausgewiesen. Die im südlichen Bereich des Planungsgebietes gelegenen Flurstücke 235/1 und 235/2 sind als „öffentliche Grünfläche Spielplatz – Planung“ dargestellt.

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

##### 4.3.1 Bodenschutz

##### 4.3.1.1 Bodenkontaminationen

Für den Geltungsbereich des o. g. Plangebietes sind im Altflächenkataster „BuF“ des Umweltamtes für insgesamt 10 Liegenschaften Eintragungen vorhanden. Die Eintragungen beruhen in der Regel auf Angaben aus dem Gewerberegister (umweltrelevante Betriebe) und waren bisher noch nicht überprüft; gleichwohl konnte aufgrund der laut Gewerberegister betriebenen Nutzungen der entsprechenden Liegenschaften eine relevante Belastung des Untergrundes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere Hinweise bestanden aufgrund eines Ölunfalls sowie hinsichtlich einer im Planbereich vorhandenen Altablagung.

Für die zur Neubebauung ausgewiesenen Flächen im südlichen Planungsbereich (F1St. 235/1 und 235/2) bzw. im nördlichen Planungsbereich (F1St. 198) bestand kein Kontaminationsverdacht.

Die o. g. *Verdachtsflächen* wurden durch das Umweltamt einer detaillierten Aktenrecherche und Ortsbegehung unterzogen. Die Ergebnisse sind in einer historischen Standortrecherche zusammenfassend dargestellt (Gutachten Stand 10/04 im Umweltamt vorhanden).

Die Überprüfung der Einträge führte zum Ergebnis, dass es sich hier vielfach um sog. „Wohnadressen“ handelt, d.h. die angegebene gewerbliche Nutzung hat auf den betreffenden Grundstücken nicht stattgefunden. Sofern sich eine gewerbliche Nutzung der Liegenschaften bestätigte, war / ist Art und Intensität der Nutzung nicht geeignet, die Gefahr einer relevanten Bodenverunreinigung hinreichend zu begründen. Gleiches gilt für den Bereich des früheren Ölunfalls (Sanierung durch die Untere Wasserbehörde) sowie für den Bereich der Altablagerung „Teufelsgraben“. Einzelheiten können dem beim Umweltamt vorliegenden Gutachten entnommen werden.

Es besteht keine Notwendigkeit, weitere Maßnahmen bzw. umwelttechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu veranlassen. Es bedarf im Bebauungsplan keiner Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind. Sofern tatsächlich kleinräumig Bodenbelastungen vorhanden sind (z.B. bei anthropogenen Auffüllungen), können diese zu gegebener Zeit baubegleitend und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften gehandhabt werden.

#### 4.3.1.2 Bodenversiegelung

(Siehe dazu die Ausführungen unter 4.3.4.2 und 4.3.4.3)

#### 4.3.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht.

In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit einbezogen.

In dem zu beplanenden Bereich stellt sich die Situation hinsichtlich des Straßenverkehrs aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung unkritisch dar.

Die übrigen untersuchten Geräuschquellen verursachen ebenfalls keine Konflikte.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Luftreinhaltewerte nach TA-Luft und 22. BImSchV werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

#### 4.3.3 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer wie Still- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Brunnenanlagen sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden.

Aussagen zum Grundwasserstand können aufgrund fehlender Grundlagen nicht getroffen werden.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird für den Planungsraum als gering eingestuft.

#### 4.3.4 Natur und Landschaft, Landschaftsplan

##### 4.3.4.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Flurstück 198 aus Flur 10, das auch nach dem Hessischen Forstrecht als Schutzwald festgesetzt ist, liegt innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes „Wiesbaden“.

Der südwestliche Teilbereich des Flurstücks 198 erfüllt die in der Schutzwaldklärung dargelegte Schutzfunktion nur bedingt, so dass die Erteilung einer Rodungsgenehmigung für den Südwestbereich seitens der oberen Naturschutzbehörde vertretbar erscheint. Ein entsprechendes forstrechtliches Verfahren gemäß § 22 (5) Hessisches Forstgesetz ist eingeleitet.

Aufgrund ihrer Ausprägung als aufgelassene Streuobstbestände sind die Flurstücke 340, 341 und 342 nördlich angrenzend an die Grundstücke Kloppenheimer Steige 21, Haideweg 11 und Flandernstraße 60, sowie die Flurstücke 66 teilweise, 67/2, 75, 76, 77 und 79/2 nördlich angrenzend an die Grundstücke Haideweg 25 und 29 als gesetzlich geschützte Biotop im Sinne des § 15d HENatG anzusprechen. Da diese Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes „Am Birnbaum“ liegen, werden diese planungsrechtlich nicht tangiert.

#### 4.3.4.2 Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet erlangt seine Besonderheit und Attraktivität durch seine Lage, seine großzügigen Grundstückszuschneide und die hochwertige, gut durchgrünte Bausubstanz. Der exponierte Westhang des äußeren Wiesbadener Kessels bietet einen hervorragenden Weitblick über das Stadtgebiet in den Taunus. Diese Lage, in Verbindung mit der überwiegenden Einzelhausbebauung auf großzügig angelegten Grundstücken führte dazu, dass das Baugebiet „Am Birnbaum“ zu den attraktivsten und besten Wohnlagen Wiesbadens zählt.

Besondere Grünstrukturen innerhalb der parkähnlich angelegten Grundstücke prägen das Straßenbild und bieten im Übergangsbereich zwischen dem besiedelten Bereich und dem Außenbereich einen wichtigen Lebensraum für viele Tierarten. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind besonders artenreich, allerdings überwiegen in den Gärten Zierformen und besonders Nadelgehölze. Dennoch bietet der Standort ein erhebliches Potenzial als Ersatzlebensraum, insbesondere in den pflegeextensiveren Bereichen der großen und eingewachsenen Gartenflächen.

Die großen Gärten stellen auch eine klimatische Pufferzone zwischen dem hochverdichteten Ortskern und den unverbauten östlich anschließenden Freiflächen am Bingert dar.

#### 4.3.4.3 Geplante Nutzungen

Durch die geplante Bebauungsplanänderung ist eine Bestätigung der bestehenden Bebauung vorgesehen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14. Die überbaubare und versiegelbare Grundstücksfläche wird auf max. 25 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Im südlichen Geltungsbereich des Planungsraumes ist die Neuausweisung von Bauflächen auf dem Flurstück 235/1 und 235/2 geplant.

Auch im nördlichen Planbereich auf dem Flurstück 198 aus Flur 10 soll eine Baufläche zwecks Baulückenschließung mit o. g. Festsetzungen ausgewiesen werden.

#### 4.3.4.4 Auswirkungen geplanter Nutzungen

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Umgestaltung der bebauten Grundstücke langfristig positive Auswirkungen für den Planungsbereich und den Naturhaushalt haben. Die Festsetzung einer Obergrenze der zu versiegelnden Fläche auf den Grundstücken führt letztendlich dazu, dass weniger Fläche befestigt wird, da derzeit der Anteil an Grundstücksversiegelungen teilweise über 25 % liegt. Da die derzeit vorhandene Versiegelung der Grundstücke dem Bestandsschutz unterliegt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst dann wirksam werden, wenn die Umnutzung eines Baugrundstückes vorgesehen ist.

Die Ausweisung neuer Bauflächen (siehe Nr. 4.3.4.3) wirkt sich hinsichtlich der Grünvernetzung, der Störung und Zerstörung ökologisch hochwertiger Flächen jedoch negativ aus. Für diese Bauflächen ist ein entsprechend wertgleicher Ersatz zu erbringen.

*In der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen wurde ein Kompromiss gesucht.*

*Abweichend von dem Festsetzungsvorschlag des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages, welcher für eine südlich gelegene Teilfläche des Flurstückes 235/2 eine öffentliche Grünfläche vorsieht wird im Bebauungsplanentwurf für das gesamte Flurstück 235/2 "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dies ist begründet mit der städtebaulichen Überlegung, eine kleine zusätzliche Baufläche an der voll erschlossenen Straße „Am Birnbaum“ straßenräumlich direkt gegenüber einer bereits existierenden Bebauung anzubieten. Hierbei wurde der südliche Knickpunkt der rückwärtigen bzw. südlichen Baugrenze auf einen Abstand von 10 m zu dem Fußweg, Flurstück 171/141 festgelegt. Dieser Kompromiss wurde bewusst gewählt, um die bestehenden Sichtbeziehungen und weiten Ausblicke auf die Westhänge von Sonnenberg zu erhalten. Des Weiteren ist die Erschließung beiderseits dieses Straßenabschnittes gesichert und die gegenüberliegende Bebauung bis unmittelbar an den Kreuzungsbereich vorhanden. Aus dem Gleichheitsgrundsatz und auf Grund der erschließungstechnischen Gegebenheiten hat man somit auf dem Flurstück 235/2 eine Bebauung bis auf ca. 20 m vor der Straßenmündung ermöglicht.*

#### *Waldgrundstück*

*Eine Teilfläche des im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücks 198 aus Flur 10, erschlossen durch den Haideweg, soll ebenfalls in den bestehenden Bebauungszusammenhang einbezogen werden.*

*Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes Gemarkung Sonnenberg, Flur 10, Flurstück 198 (Teilfläche) durch die Stadt wird die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen vertraglich sichergestellt.*

#### 4.3.5 Kulturgüter / Denkmalschutz

Das Anwesen „Am Birnbaum 43“ (Wohnhaus) erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 HDSchG (Kulturdenkmal). Wesentlich bei diesem Gebäude ist u. a., dass eine eventuelle Aufstockung aus denkmalpflegerischen Gründen entgegen den durch die B-Plan-Festsetzungen eingeräumten Möglichkeiten denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

#### 4.3.6 Wechselwirkungen

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

#### 4.3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Seitens der Landschaftsplanung wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, die im Verfahrensverlauf aktualisiert wurde.

Da der Ausgleich über das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden abgewickelt werden soll, wurden dem errechneten Biotopwertpunkte-Defizit Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Sämtliche Ökokonto-Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der Eingriff (Ausgleichsdefizit 21.225 Biotopwertpunkte) auf dem Grundstück Gemarkung Sonnenberg, Flur 10, Flurstück 235/1 wird der Ökokontomaßnahme „Bauwald“ auf dem Grundstück Gemarkung Naurod, Flur 10, Flurstücke 168 und 169 (Teilfläche 1.590 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Bei dieser Ökokontomaßnahme handelt es sich um die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese mit 2-schüriger Mahd einschließlich Anbringung von Nisthilfen. Die Refinanzierung der Maßnahme (anteilmäßig Kosten in Höhe von 11.344,-€) erfolgt durch

den Eigentümer des Eingriffsgrundstücks.

Der Eingriff (Ausgleichsdefizit 47.688 Biotopwertpunkte) auf dem Grundstück Gemarkung Sonnenberg, Flur 10, Flurstück 235/2 wird durch die Erbringung einer Ökokontozahlung in Höhe von 27.000,-€ durch den Eigentümer des Eingriffsgrundstücks ausgeglichen. Die Zuordnung der Ökokontozahlung zu einer Ökokontomaßnahme erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Sicherstellung der Zahlungen ist im Rahmen von städtebaulichen Verträgen erfolgt.

Der Eingriff (Ausgleichsdefizit nach Abzug des durch Walderhaltungsabgabe zu erbringenden Ausgleichs 16.342 Biotopwertpunkte) auf dem Grundstück Gemarkung Sonnenberg, Flur 10, Flurstück 198 wird der Ökokontomaßnahme „Bachau im mittleren Nauroder Grund“ auf dem Grundstück Gemarkung Rambach, Flur 5, Flurstücke 502-506 und 508-511 zugeordnet. Bei dieser Ökokontomaßnahme handelt es sich um die Wiederherstellung kleinerer Auenflächen durch Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen, Renaturierung des Bachlaufs, Wiederherstellung eines Großseggenriedes und Anpflanzung einzelner Bäume (Salweide, Grauweide und Erlen). Die Refinanzierung der Maßnahme (Kosten in Höhe von 12.686,-€) erfolgt durch den Eigentümer des Eingriffsgrundstücks.

#### 4.3.8 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

*Bundesbodenschutzgesetz § 1:* Durch eine historische Recherche wurde festgestellt, dass keine erheblichen Bodenverunreinigungen im Planungsgebiet zu erwarten sind.

*Baugesetzbuch §1 a:* Durch die Festsetzung von Obergrenzen der Bodenversiegelung auf den Grundstücken soll langfristig eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf den bebauten Grundstücken erreicht werden.

*BImSchG/Lärminderungsplanung/Luftschadstoffbeurteilung:* Im Hinblick auf die Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte und der Luftreinhaltwerte nach TA-Luft und 22. BImSchV werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

*Flächennutzungsplan 2010:* Bis auf das als Wald dargestellte Flurstück 198 besteht Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Flächennutzungsplans.

*Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan:* Das Flurstück 198 aus Flur 10 ist als „Waldfläche-Bestand“ ausgewiesen. Die im südlichen Bereich des Planungsgebietes als Baufläche festgesetzten Flurstücke 235/1 und 235/2 sind als „öffentliche Grünfläche Spielplatz – Planung“ dargestellt. Ansonsten besteht kein Konflikt mit den Zielen des Landschaftsplans.

#### 4.3.9 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die Festsetzung einer rechtlich klar definierten Obergrenze der Ausnutzung der bebauten Grundstücke wird als positiv angesehen.

Gegen die Teil-Bebauung des Flurstücks 235/2, das im Landschaftsplan als „Öffentliche Grünfläche“ vorgesehen ist und eine wichtige Grünvernetzungsfunction besitzt, bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht erhebliche Bedenken.

Ebenso werden aus landschaftsplanerischer sowie aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht die geplante Bebauung des bewaldeten Flurstücks 198 aus Flur 10 als negativ bewertet.

Die Auswirkungen werden dadurch minimiert, dass nur der westliche Teil einer Bebauung zugeführt wird, mit entsprechender Zurücknahme der Baugrenze.

*Wie bereits dargestellt wurde im Abwägungsvorgang ein Kompromiss erzielt, in dem der Eingriff minimiert wurde. (siehe Nr. 4.3.4.4)*

#### 4.3.10 Status quo Prognose (Entwicklung bei Nichtdurchführung des Bauleitplans)

Ohne planerische Steuerung der Gebietsentwicklung ist damit zu rechnen, dass die Tendenzen zur Verdichtung und erhöhten baulichen Ausnutzung auf den bebauten Grundstücken anhalten werden.

#### 4.3.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Birnbaum“ vom Dezember 2004 wurden alternative Planungsmöglichkeiten bezüglich der Nutzung der Flurstücke 235/1, 235/2 (teilweise Ausweisung einer Parkanlage) und des Flurstücks 198 (Erhalt als Waldfläche) aufgezeigt.

Wie bereits dargestellt wurde im Abwägungsvorgang ein Kompromiss erzielt, in dem der Eingriff minimiert wurde. (siehe Nr. 4.3.4.4)

#### 4.4. Verwendete Datengrundlagen

- Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden,
- Historische Recherche Landeshauptstadt Wiesbaden – Umweltamt – zum Bebauungsplan „Am Birnbaum“ vom Oktober 2004,
- Modelluntersuchung Lärm/Luft und Lärminderungsplanungen des TÜV-Rheinland für die Landeshauptstadt Wiesbaden,
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Birnbaum“, Dez. 2004,
- Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 15 d HENatG der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden,
- Verordnung zum einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“,
- Digitale Denkmalschutzkartierung 2005.

#### 4.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Es sind keine Maßnahmen geplant.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung sind z. Zt. nicht zu erwarten.

#### 4.6 Noch durchzuführende Untersuchungen

Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

#### 4.7 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erneuerung des Planungsrechtes, um städtebaulich unerwünschten Tendenzen zur baulichen Verdichtung auf den Grundstücken Einhalt bieten zu können. Darüber hinaus soll auf drei Flurstücken eine Neubebauung ermöglicht werden.

Im Rahmen einer historischen Recherche konnte ermittelt werden, dass für den Planungsraum die Gefahr von relevanten Bodenverunreinigungen nicht gegeben ist.

Die Lärm- und Luftimmissionsbelastung stellt sich als unkritisch dar.

Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind nicht betroffen. Oberflächengewässer wie Still- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.

Die Festsetzung einer rechtlich klar definierten Obergrenze der Ausnutzung der bebauten Grundstücke wird als positiv angesehen. Die Festsetzung von neuen Bauflächen auf den

Flurstücken 235/2 und 198 wird jedoch aufgrund der Störung und Zerstörung der Grünvernetzungsfunktion dieser Flächen als negativ bewertet.

*Wie bereits dargestellt wurde im Abwägungsvorgang ein Kompromiss erzielt, in dem der Eingriff minimiert wurde.*

Als Ausgleich der Eingriffe sind Ausgleichszahlungen auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden vorgesehen, mit denen Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle finanziert werden sollen.

Alternative Nutzungsvorstellungen für diese Flächen (Walderhaltung, Festsetzung einer Parkanlage) sind im landschaftsplanerischen Fachbeitrag entwickelt worden.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Die Art der Nutzung wird im Plangebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird dem vorhergehenden Bebauungsplan und den vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Dem Charakter des großzügigen Villengebietes wird durch die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ am ehesten entsprochen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ (Grundflächenzahl), die GFZ (Geschossflächenzahl), die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl der Wohneinheiten, sowie durch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den Mindestgrößen von Baugrundstücken bestimmt.

**GRZ:**

Die festgesetzte GRZ von 0,14 trägt der Tatsache Rechnung, dass bei Bauvorhaben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Birnbaum“ von 1960 lagen, generell eine GRZ von max. 0,14 genehmigt worden ist. Der neue Bebauungsplan orientiert sich an dieser Ausnutzung und ermöglicht keine größere überbaubare Fläche. Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und unterirdischen Bauteilen wird auf 0,25 begrenzt. Für ein Referenzgrundstück von 1.000 m<sup>2</sup> bedeutet dies bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ eine Gebäudegrundfläche von 140 m<sup>2</sup> zuzüglich 110 m<sup>2</sup> Grundflächen für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nutzungen. Aufgrund der sehr geringen Grundflächenzahl von 0,14 wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung dieser Zahl von 50% auf eine zulässige Überschreitung von ca. 80 % erhöht. Damit wird den bereits im Gebiet vorhandenen Anlagen wie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen Rechnung getragen, die bisher bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt wurden.

**GFZ:**

Die Festsetzung der max. GFZ von 0,24 ergibt sich aus der Addition der maximalen GRZ von 0,14 mit dem 0,75-fachen und entspricht damit auch der möglichen Ausnutzung nach altem Bebauungsplan, die ein Vollgeschoss sowie ein Nichtvollgeschoss ermöglichte, das nach den Regelungen der HBO eine maximale Grundfläche von 75% der darunter liegenden Grundfläche haben darf.

**Zahl der Vollgeschosse:**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt mit der zusätzlichen Einschränkung, dass das zweite Vollgeschoss das oberste Geschoss sein muss. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, der Bauherrenschaft eine möglichst große architektonische gestalterische Vielfalt zu ermöglichen die z.B. auch Flachdachgebäude im Stil der klassischen Moderne vorsieht. Dadurch, dass das zweite Vollgeschoss auch das oberste Geschoss ist wird gewährleistet, dass auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach höhenmäßig in

das städtebauliche Gefüge eingebunden sind.

Zahl der Wohneinheiten:

Die zu erhaltende, kleinteilige Siedlungsstruktur des Gebietes schließt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau städtebaulich aus. Um dies künftig im Bebauungsplan zu sichern, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 begrenzt.

Gebäudehöhen:

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe benötigen zu ihrer wirksamen und universellen Anwendung der Angabe eines klaren Bezugspunktes. In diesem Bebauungsplan wird als Bezugspunkt die mittlere Geländeoberfläche am Gebäude bergseits als eindeutig zu definierende Basis bestimmt. Die Festlegung der maximalen Höhenlage des EG-Fußbodens über bergseitigem Gelände von max. 30 cm bildet die Basis für die Definition der maximalen Gebäudehöhen durch Beschränkung der Geschosshöhe. Als Geschosshöhe wird der Abstand zwischen zwei übereinander liegenden Oberkanten der Fußböden bezeichnet. Sie umfasst also die Raumhöhe zzgl. der Dicke der Geschossdecke. Sie wird auf max. 4,00 m beschränkt und bietet damit eine große Variationsbreite für die Gebäudeplanung auch unter der Berücksichtigung der bei dem obersten Geschoss notwendigen Dachdämmung und des Konstruktionsaufbaus.

Bei der Ausführung geneigter Dächer wird die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Dieses Höchstmaß orientiert sich an den im Rahmen der Planungen zu diesem Bebauungsplan ermittelten Gebäudehöhen im Bestand, die zu über 90% diese Höhe einhalten. Für die wenigen Gebäude, die eine Gebäudehöhe über 10 m erreichen besteht Bestandsschutz, der die Instandhaltung und Sanierung sowie energiesparende Baumaßnahmen beinhaltet. Die Regelungen zu Dachaufbauten und Brüstungen von Dachterrassen zielen auf eine städtebaulich verträgliche Nutzung der Flächen der Flachdächer in diesem Gebiet.

Mindestgröße von Baugrundstücken:

Um die gartenstadtähnliche Siedlungsstruktur des Wohngebietes „Am Birnbaum“ für die Zukunft zu sichern wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird der Gefahr der Kleinparzellierung und Verdichtung der großzügigen Grundstücke begegnet. Mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,14 können nach wie vor großzügige Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> errichtet werden.

### 5.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern wird im Zusammenhang mit den Regelungen zu den Abstandsflächen der offene, großzügige Siedlungscharakter bewahrt.

### 5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um einen möglichst großzügigen Vorgartenbereich zu erhalten, der für das Gebiet prägend ist, wird die Breite der Garagen und Stellplätze begrenzt und ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitestgehend den vorhandenen Verhältnissen im Vorgartenbereich.

### 5.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, sowie Schutz der vorhandenen Heckenstrukturen

Der Erhalt und die Neupflanzung von den festgesetzten Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft.

## 5.6 Baumschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in ihrer Gesamtheit prägend für das Planungsgebiet. Insbesondere die großen Laub- aber auch Nadelbäume sind charakteristisch für dieses Villengebiet und sind Bestandteil des attraktiven Ortsbildes. Die wenigen noch erhaltenen Obstbäume sind ebenfalls schützenswert, da sie als Relikte der ehemaligen Obstwiesen Aufschluss über die ehemals bestehende Nutzung geben. Aufgrund der wichtigen Funktionen, die die vorhandenen Bäume für den spezifischen Siedlungscharakter des Gebiets in städtebaulicher Hinsicht einnehmen, werden durch die Festsetzungen zum Baumschutz alle Bäume ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm Stammumfang als zu erhalten geschützt.

## 6. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)**

### 6.1 Abstandsflächen

Die Vergrößerung der Tiefe der Abstandsflächen auf mindestens 5 m zielt auf den gartenstadtähnlichen Charakter des Wohngebietes zu dessen prägenden Elementen die vorhandenen großen Abstände von ca. 10 m zwischen den Gebäuden zählen. Der gemäß HBO üblicherweise vorgesehene Mindestabstand von 3 m wird dieser Zielsetzung nicht gerecht. Das Gebiet würde bei Neubauvorhaben die besondere und erhaltenswerte Siedlungsstruktur einbüßen.

### 6.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Grundstückseinfriedungen, insbesondere die an den Verkehrsflächen gelegenen Stellen für das bestehende Wohngebiet ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar. Prägend für den Siedlungscharakter sind die offenen Durchblicke sowie die gartenarchitektonisch tlw. sehr hochwertigen Vorgärten und Gartengestaltungen. Aus diesem Grund müssen die Einfriedungen einen offenen Charakter haben. Die Ausbildung von geschlossene Mauern bzw. Zäunen wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,50 m begrenzt.

Die Verwendung von Stützmauern zur Geländeneivellierung der hängigen Freiflächen ist in diesem Gebiet häufig anzutreffen. Die festgesetzte Höhenbegrenzung und die Gestaltungsregeln für Stützwände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfolgen das Ziel ein städtebaulich verträgliches, nicht dominierendes Erscheinungsbild der Stützwände im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu sichern.

### 6.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten.

#### 6.4 Befestigung von Stellplätzen

Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten.

#### 6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit den Regelungen der maximal zulässigen Tiefe bzw. Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen im Bezug zum vorhandenen Gelände wird das Ziel verfolgt, die für das Gebiet prägende Hangtopografie im Wesentlichen zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene Nutzung der privaten Freiflächen zu gewährleisten.

### 7. **Festsetzungen nach hessischem Wassergesetz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 hessisches Wassergesetz)**

#### Niederschlagswasser

Gem. § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben. Nach den, durch Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 13.09.1990 festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig als Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

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

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine zusätzlichen Kosten. Die verkehrliche und technische Erschließung in diesem Plangebiet ist komplett vorhanden. Die Grundstücke die durch diese Planung zusätzlich bebaut werden können, sind ebenfalls erschlossen bzw. liegen an öffentlichen Verkehrsflächen.

### 9. **Statistische Angaben**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25 Hektar. Im Geltungsbereich befinden sich zur Zeit ca. 128 Wohnhäuser. Durch die Erweiterungen des Geltungsbereiches können ca. fünf bis sieben neue Gebäude errichtet werden.

## 10. Zusammenfassende Erklärung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen aufgenommen. Des Weiteren wurden Bäume, die in ihrer Gesamtheit für das Planungsgebiet prägend sind festgesetzt. Aufgrund der wichtigen Funktionen, die die vorhandenen Bäume für den spezifischen Siedlungscharakter des Gebietes in städtebaulicher Hinsicht einnehmen, werden durch die Festsetzungen zum Baumschutz alle Bäume ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm als zu erhalten geschützt.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke, wird die gartenstadtähnliche Siedlungsstruktur des Wohngebietes „Am Birnbaum“ für die Zukunft gesichert.

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 90 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20% der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Das Niederschlagswasser von befestigten Wegen und Sitzplätzen ist innerhalb des Grundstückes zu versickern. Wasserdurchlässige Materialien sind, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen, zu verwenden

Die Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden weitestgehend in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich für eine südlich gelegene Teilfläche des Flurstückes 235/2 für die der Landschaftsplanerische Fachbeitrag eine öffentliche Grünfläche vorsieht wird im Bebauungsplan für das gesamte Flurstück 235/2 "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Als Ausgleich der Eingriffe sind Ausgleichszahlungen für vorlaufende Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden vorgesehen. Die Sicherung dieser Ausgleichszahlungen ist in Form von städtebaulichen Verträgen erfolgt.

Eine Teilfläche des im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücks 198 aus Flur 10, erschlossen durch den Haideweg, wurde ebenfalls in den bestehenden Bebauungszusammenhang einbezogen.

Im Falle einer Veräußerung dieses Grundstückes durch die Stadt, wird die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen vertraglich sichergestellt.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht, die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern erwarten lassen.

Um in diesem Planungsgebiet für die Öffentlichkeit und Verwaltung Planungssicherheit und klare Verfahrensgrundlagen zu gewährleisten und einer nachhaltigen und angemessenen Entwicklung Sorge zu tragen, ohne den besonderen Charakter dieses Wohngebietes zu gefährden, ist eine Erneuerung des Planungsrechtes für diesen Bereich notwendig. Daher gibt es keine Alternativen zu dem geplanten Bebauungsplanentwurf.

### Anlage:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Erläuterungsbericht

# LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

NACH §§ 13, 14, 16 BNATSCHG UND §§ 1, 1A BAUGB

## zum Bebauungsplan

# „AM BIRNBAUM“

## WIESBADEN-SONNENBERG



# **LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG**

**NACH §§ 13, 14, 16 BNATSCHG UND §§ 1, 1A BAUGB**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **„AM BIRNBAUM“**

#### **WIESBADEN-SONNENBERG**

**IM AUFTRAG DES MAGISTRATS  
DER LANDESHAUPTSTADT  
WIESBADEN  
- UMWELTAMT -**

**Dezember 2004**

**Bearbeitung: Sachgebiet Landschaftsplanung  
Christian Fuest (Dipl. Ing. FH)**

<b>1</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung/ Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Geltungsbereich/ Abgrenzung der Untersuchungsräume	5
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.4	Bebauungspläne	7
1.5	Schutzgebiete	7
1.6	Kommunale Zielvorgabe	7
<b>2</b>	<b>ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR</b>	<b>8</b>
2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung	8
2.1.1	Lage im Stadtgebiet	8
2.1.2	Naturräumliche Zuordnung	8
2.1.3	Kulturlandschaftliche Entwicklung	8
2.2	Landschaftsökologische Grundlagen	10
2.2.1	Gestein, Boden	10
2.2.2	Relief	10
2.2.3	Wasser	12
2.2.4	Klima und Luft	12
2.2.5	Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere	12
2.2.5.1	Vegetation	12
2.2.5.2	Tierwelt	14
2.2.5.3	Lebensräume und ihre Beziehungen	14
2.3	Vorhandene Nutzungsstrukturen	15
2.4	Landschaftsbild	15
2.5	Erholungsfunktion / Wohn- und Lebensqualität	16
2.6	Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungs-struktur	17
<b>3</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHES LEITBILD</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>ANALYSE UND BEWERTUNG GEPLANTER STÄDTEBAU-LICHER NUTZUNGEN</b>	<b>19</b>
4.1	Geplante Nutzungen	19

4.2	Auswirkungen geplanter Nutzungen	19
<b>5</b>	<b>KONZEPTION DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG</b>	<b>21</b>
6.1	Rechtliche Vorgaben	21
6.2	Eingriffsumfang	21
6.3	Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung	22
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>23</b>
7.1	Besitzverhältnisse	23
7.2	Flächenbilanz	23
7.3	Kosten für landschaftsplanerische Maßnahmen	23
<b>8</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE VORSCHLÄGE ZUR AUFNAHME IN ANDERE PLANUNGEN</b>	<b>25</b>
8.1	Vorschläge für Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan mit Begründung	25
8.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	25
8.1.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO)	27
8.2	Hinweise	29
8.3	Pflanzenlisten	31
<b>9</b>	<b>LITERATURANGABEN</b>	<b>32</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1	Landschaftsplan	6
Abbildung 2	Lage im Stadtgebiet	9
Abbildung 3	Geländeschnitt	10
Abbildung 4	Nutzungs- und Vegetationsstrukturen, Luftbild vom 16.04.2003	11
Abbildung 5	Klimafunktionskarte	13
Abbildung 6	Digitales 3D Stadtmodell	16
Abbildung 7	Besitzverhältnisse	24

# 1 NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 Anlass der Planung/ Rechtliche Grundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 8. Juli 2004 für den Bebauungsplan „Am Birnbaum“ von 1960 in Wiesbaden-Sonnenberg die Änderung beschlossen.

Laut Magistratsvorlage ist die Änderung des Bebauungsplans aus den folgenden Gründen erforderlich:

Das aktuelle Planungsrecht für das oben beschriebene Plangebiet wird durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Sonnenberg 1960/1 und Sonnenberg 1966/1 geregelt. Bedingt durch die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und den seit ca. 10 Jahren zu beobachtenden Generationswechsel in diesem Gebiet, gestaltet sich die Baugenehmigungspraxis für diesen Bereich immer schwieriger. Es sind im Wesentlichen zwei Gründe dafür verantwortlich:

Die Regelungsdichte dieser Bebauungspläne ist, legt man heutige Maßstäbe an, sehr gering. Es fehlen z.B. jegliche Regelungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude, sämtliche umwelt- bzw. naturschutzrechtlichen Regelungen sowie z.B. Begrenzungen der Anzahl der Wohneinheiten.

Der zweite Grund ist die veraltete Rechtsgrundlage (Hess. Aufbaugesetz von 1948 und Hess. Bauordnung 1957), nach denen Vorhaben im Plangebiet bezüglich des Vollgeschoss- bzw. Dachgeschossbegriffs und auch bezüglich der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl beurteilt werden müssen. Zum einen weichen diese Rechtsgrundlagen stark von den aktuell gültigen Normen ab, zum anderen ist diese Rechtsgrundlage kaum noch den Architekten und Planern bekannt, was zu großen Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führen kann.

Um in diesem Plangebiet für die Öffentlichkeit und Verwaltung Planungssicherheit und klare Verfahrensgrundlagen zu gewährleisten und einer nachhaltigen und angemessenen Entwicklung Sorge zu tragen, ohne den besonderen Charakter dieses Wohngebietes zu gefährden, ist eine Erneuerung des Planungsrechts für diesen Bereich notwendig.

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne Sonnenberg 1960/1 und Sonnenberg 1966/1. Es wurden drei Erweiterungen gegenüber den alten Bebauungsplänen vorgenommen:

- Hinzunahme des Flurstücks 198 aus Flur 10, Gemarkung Sonnenberg.

Es soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob eine Wohnbebauung dort realisiert werden kann.

- Hinzunahme des Flurstücks 34/1 aus Flur 10, Gemarkung Sonnenberg.

Auf diesem Flurstück befindet sich ein Wohnhaus, das im Siedlungszusammenhang mit der vorhandenen Bebauung steht. Mit der Hinzunahme in die Wohnbaufläche wird diesem Umstand Rechnung getragen.

- Hinzunahme der Flurstücke 235/1 und 235/2 aus Flur 10, Gemarkung Sonnenberg.

Auf diesen beiden Flurstücken soll eine kleinteilige Wohnbebauung analog der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

## 1.2 Geltungsbereich/ Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Wiesbadener Innenstadt, östlich des alten Ortskerns von Sonnenberg. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine **Größe von ca. 25 ha**.

Der Geltungsbereich ist wie folgt beschrieben:

Südwestliche Ecke des Flurstücks 233/2, Flur 10 (Flandernstraße), entlang des Flurstücks 171/141, entlang des Wegeflurstücks 145/3. Rückwärtige Grundstücksgrenzen „Am Birnbaum 4 bis 10“, „Kloppenheimer Steige 13 bis 9“, „Am Birnbaum 50 bis 58“. Rückwärtige Grundstücksgrenzen „Irmengardstraße 4 bis 2“, um das Grundstück „Kloppenheimer Steige 2“ herum, „Kloppenheimer Steige“ bis „Am Birnbaum 61“. Rückwärtige Grundstücksgrenzen „Am Birnbaum 61 bis 39“, „Haideweg 55 bis 53“ bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 198. In nordöstlicher Richtung entlang und weiter verlängert bis auf Flurstück 199 stoßend. In nördliche Richtung bis zur nordwestlichen Ecke des Grundstückes „Am Birnbaum 45“. Rückwärtige Grundstücksgrenzen „Haideweg 45 bis 19, Haideweg 39 c“. Rückwärtige Grenzen „Kloppenheimer Steige 21, Flandernstraße 60, Flandernstraße 68 bis 64“, südliche Grenze des Straßenflurstücks 233/2 (Flandernstraße) bis zum Anfangspunkt.

## 1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Südhessen weist den Planungsbereich als Siedlungsfläche Bestand aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan (2003) stellt den Großteil des Planbereichs als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dar. Allein das im Norden des Planbereichs liegende Flurstück 198 aus Flur 10 ist als „Waldfläche - Bestand“ ausgewiesen.

Der Landschaftsplan (April 2002) stellt das Planungsgebiet als „Wohn- und sonstige Bauflächen - Bestand“ dar (siehe Abbildung 1). Auch im Landschaftsplan ist das Flurstück 198 aus Flur 10 als Waldfläche – Bestand ausgewiesen. Die im südlichen Bereich des Planungsgebiet gelegene Flurstücke 235/1 und /2 sind als öffentliche Grünfläche Spielplatz – Planung ausgewiesen.



Bestand Planung

	Wiesen, Krautfluren - Trocken		Gartenbau, Baumschule mit überwiegender Freiflächen
	Streuobst		Gartenbau, Baumschule mit baulichen Anlagen
	Gehölze		Wohn- und sonstige Bauflächen
	Markante Einzelbäume		Lockere Bauweise
	Landschaftsschutzgebiet		Innerstädtische Vernetzungsachse
	Naturdenkmal		Straßen
	Geschützte Lebensräume, ehem. §23, jetzt §15 HENatG		Geltungsbereichsgrenze
	Grünflächen - Parkanlagen		
	Grünflächen - Sportplätze		
	Grünflächen - Spielplätze		
	Grünflächen - Friedhöfe		
	Sonstige Grünflächen		
	Grünflächen - Wohnungsferne Gärten		
	Wald - Douglasie, * langfristige Umwandlung in standortgerechte Laubwaldbestände		

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN 

UMWELTAMT Sachgebiet 360320

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:  
„Am Birnbaum“ in Wi-Sonnenberg

Thema:

**Landschaftsplan**

unmaßstäbl.	08.07.2004	Abb: 1
-------------	------------	--------

## 1.4 Bebauungspläne

Das Planungsgebiet beinhaltet die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Sonnenberg 1960/1 „Am Birnbaum“ und Sonnenberg 1966/1 „Flandernstraße“ in Wiesbaden – Sonnenberg. Die Bebauungspläne setzen für den Planungsraum Wohnbebauung fest (siehe Kapitel 1.1). Mit der Änderung der beiden Bebauungspläne wird den geänderten Rechtsgrundlagen Rechnung getragen.

## 1.5 Schutzgebiete

Das Flurstück 198 aus Flur 10, das auch nach dem Hessischen Forstrecht als Schutzwald festgesetzt ist, liegt innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes „Wiesbaden“ entsprechend der Verordnung zur Sicherstellung und Änderung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen im Regierungsbezirk Darmstadt vom 4. Juni 2002. Die Grenze dieses einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes verläuft an der Nord- und Ostgrenze des Planungsraumes.

Aufgrund ihrer Ausprägung als aufgelassene Streuobstbestände sind die Flurstücke 340, 341 und 342 nördlich angrenzend an die Grundstücke Kloppenheimer Steige 21, Haideweg 11 und Flandernstraße 60, sowie die Flurstücke 66 teilweise, 67/2, 75, 76, 77 und 79/2 nördlich angrenzend an die Grundstücke Haideweg 25 und 29 als gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 15d HENatG anzusprechen.

## 1.6 Kommunale Zielvorgabe

Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Umweltqualitätsziele der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (Beschluss Nr. 330 vom 13.09.1990, novelliert durch Beschluss vom 12.10.1995) sind Ausdruck einer kommunal gewünschten Umweltqualität. Für die vorliegende Planung sind folgende der beschlossenen Leitbilder relevant:

- Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potentiale ist längerfristig zu sichern und zu entwickeln. Eine Verschlechterung der Umweltsituation ist zu verhindern.
- Die Minimierung des Flächenverbrauches durch Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Das Grundwasser im Stadtgebiet soll langfristig Trinkwasserqualität erhalten. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushaltes reduziert werden.
- Das heute in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume ist quantitativ und qualitativ zu sichern und Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung sind zu entwickeln.

## 2 ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### 2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

#### 2.1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planungsbereich befindet sich am Rande des äußeren Wiesbadener Kessels östlich des alten Ortskerns von Sonnenberg. Nordöstlich des Planungsraumes liegt als markanter Höhenrücken der Bingert, im Süden der Sonnenberger Friedhof, westlich des Plangebiets grenzt das Gartengebiet „Kirschgarten“ an, im Nordwesten befindet sich der Schlossberg mit der Konrad-Duden-Grundschule und dem Sportplatz. (siehe Abbildung 2)

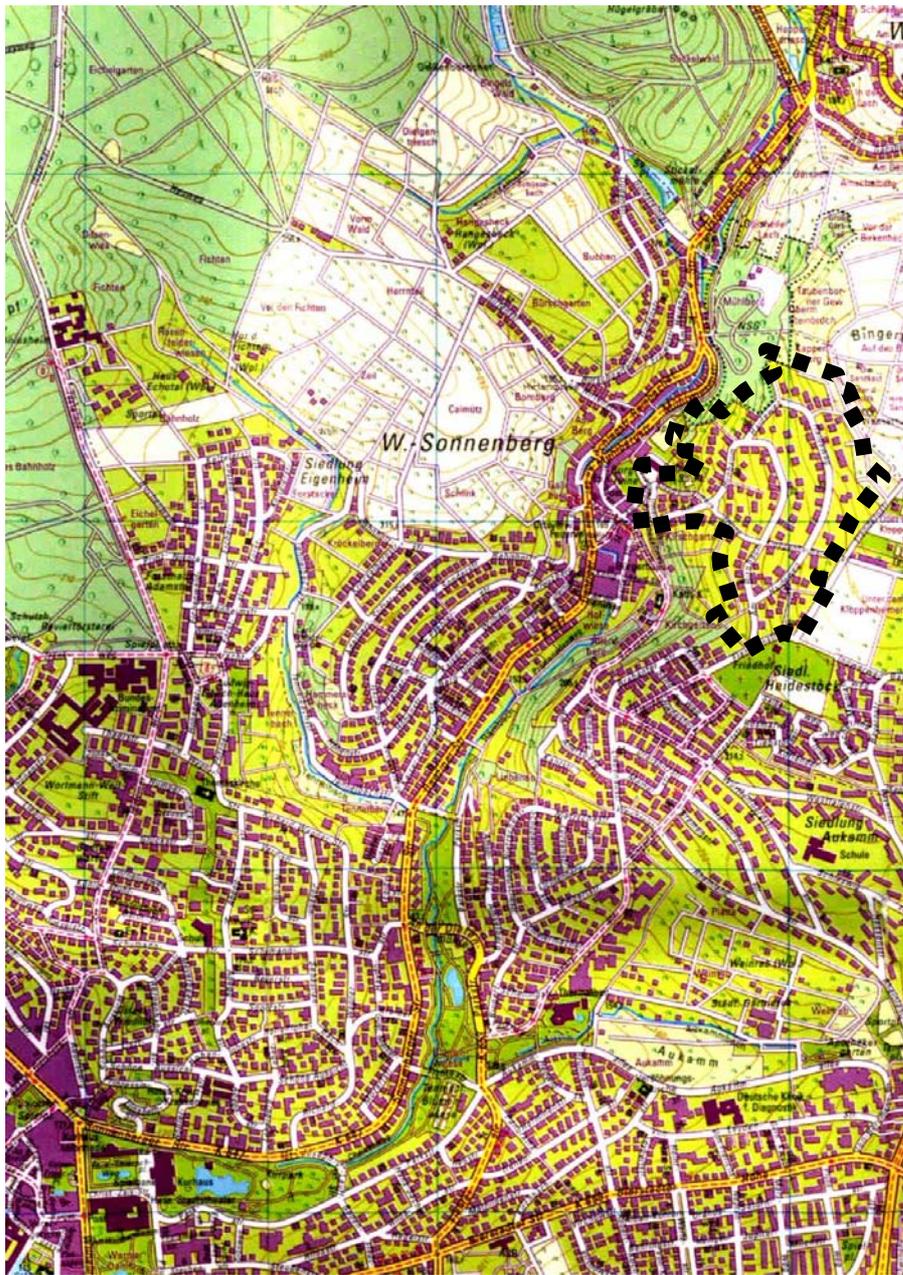
#### 2.1.2 Naturräumliche Zuordnung

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich der naturräumlichen Grundeinheit Kitzelberg-Bingert-Riedel zur Grundeinheit des Sonnenberger Talkessels. Beide Grundeinheiten gehören zur Teileinheit des Wiesbadener Vortaunus. Das Baugebiet liegt am Westhang des Kitzelberg-Bingert-Riedel auf einer Höhe zwischen etwa 185 Meter im Nordwesten und 276 Meter über NN im Nordosten.

Naturräumliche Gliederung	Gebietskennzahl	Naturräumliche Einheit
Haupteinheit	300	Vortaunus
Untereinheit	300.0	Rheingau-Wiesbadener Vortaunus
Teileinheit	300.01	Wiesbadener Vortaunus
Grundeinheit	300.01-14	Sonnenberger Talkessel
Grundeinheit	300.01-19	Kitzelberg-Bingert-Riedel

#### 2.1.3 Kulturlandschaftliche Entwicklung

Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans 1960 ist der Planungsraum als Obstbaufläche und Gartenland genutzt worden. Nachdem der „Birnbäum“ als Baufläche ausgewiesen wurde, entwickelte sich hier aufgrund seiner exponierten Hanglage am Rande der Wiesbadener Innenstadt eines der bevorzugtesten Baugebiete. Die Straßennamen, die das Plangebiet erschließen, Am Birnbäum, Haideweg und Kloppenheimer Steige stehen für beste Wohnlagen und erzielen innerhalb von Wiesbaden die höchsten Grundstückspreise. Die Qualität dieses Wohngebietes lässt sich an der hochwertigen Bausubstanz und an den großzügigen Grundstücken mit parkartig gestalteten Hausgärten ablesen.



■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

# LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN



UMWELTAMT Sachgebiet 360320

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:  
**„Am Birnbaum“ in Wi-Sonnenberg**

Thema:

**Lage im Stadtgebiet**

unmaßstäbl.	08.07.2004	Abb.: 2
-------------	------------	---------

## 2.2 Landschaftsökologische Grundlagen

### 2.2.1 Gestein, Boden

Im Plangebiet stehen aufgrund der Hanglage vor allem stark erodierte Parabraunerden mit nur einem geringen Basenanteil an.

Vorbelastungen des Bodens bestehen innerhalb der Gärten in Form von Überbauungen und Versiegelungen durch Gebäude, Stellplätze, Terrassen, Schwimmbäder und Wege. Der gesamte Raum ist allerdings durch die intensive gärtnerische Gestaltung und Nutzung stark überformt, so dass die natürlichen Bodenstrukturen durch Veränderungen des Bodengefüges kaum mehr ablesbar sind.

Weiterhin sind Vorbelastungen infolge von Schadstoffeinträgen durch die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln zu erwarten.

### 2.2.2 Relief

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch seine stark westexponierte Hanglage und durch seine teilweise erhebliche Neigung. Im Mittel weist der Planungsraum eine Neigung von 15% in Ost-West-Richtung auf. (siehe Abbildung 3)

Durch intensiv gestaltete Hausgärten weisen die Grundstücke je nach natürlichem Geländeverlauf zum Teil erhebliche Überformungen auf, Mauern und Böschungen sind oft genutzte Mittel, die Außenanlagen zu nivellieren.

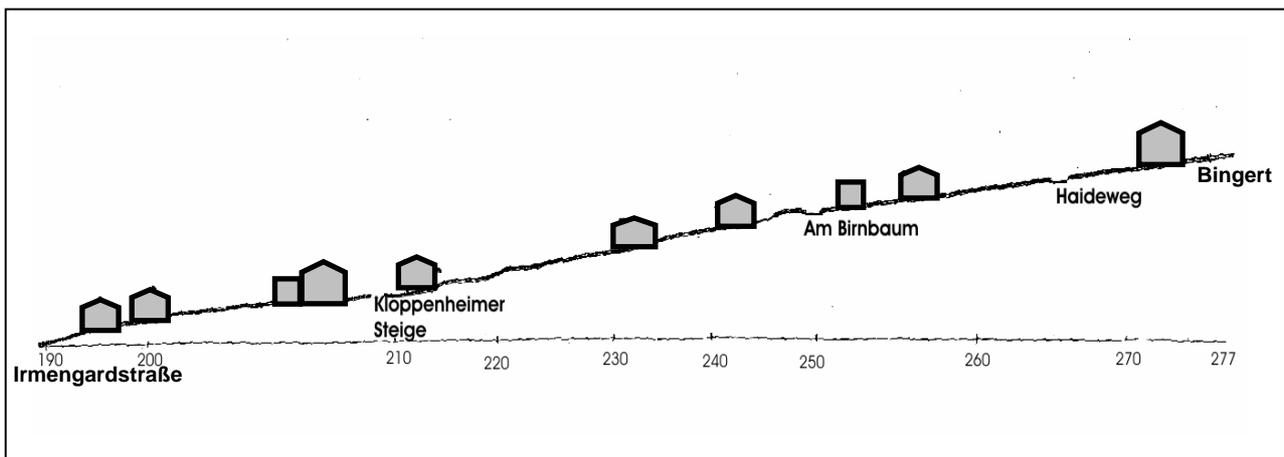
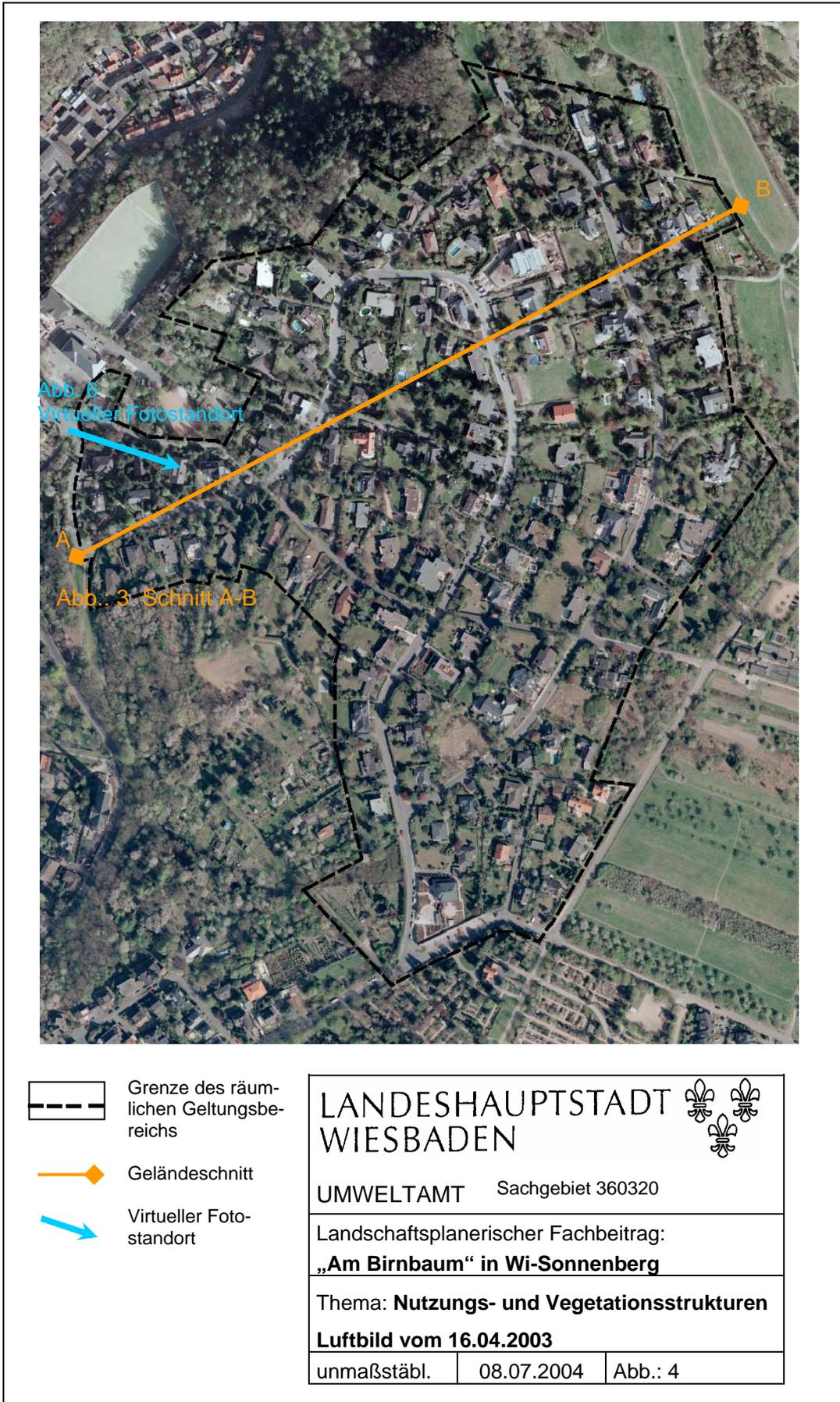


Abb. 3 Geländeschnitt A – B von West nach Ost, vergleiche auch Abb. 4



-  Grenze des räumlichen Geltungsberreichs
-  Geländeschnitt
-  Virtueller Fotostandort

<p><b>LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN</b></p> 	
<p>UMWELTAMT Sachgebiet 360320</p>	
<p>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag: <b>„Am Birnbaum“ in Wi-Sonnenberg</b></p>	
<p>Thema: <b>Nutzungs- und Vegetationsstrukturen</b> <b>Luftbild vom 16.04.2003</b></p>	
unmaßstäbl.	08.07.2004
Abb.: 4	

### **2.2.3 Wasser**

Innerhalb des Planungsraumes, der zum Einzugsbereich des Rambachs gehört, befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Aussagen zum Grundwasserstand können aufgrund fehlender Grundlagen nicht getroffen werden.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird in diesem Bereich als gering eingestuft. Bedingt durch die gärtnerische Nutzung ist ein Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Nitrate, Ammonium, Pestizide) in das Grundwasser dennoch möglich.

Bei Starkregenereignissen besteht aufgrund der teilweise erheblichen Hanglage Erosionsgefahr.

### **2.2.4 Klima und Luft**

Die Klimaanalyse stuft den Planbereich als geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung ein. Aufgrund der Lage am oberen Rand des Riedels sind die Frischluftentstehungsgebiete, deren Abfluss in die stark verdichteten Sonnenberger Ortslage eher klein. Dennoch stellt das Plangebiet eine Pufferzone zwischen den Frischluftentstehungsgebieten und der stark überwärmten Ortslage dar. Die Durchströmbarkeit und die Abkühlungswirkung ist bei der Entwicklung des Planungsraumes entsprechend zu berücksichtigen, um eine Verschiebung des innerstädtischen "Wüstenklima" an den Stadtrand zu vermeiden. (siehe Abbildung 5)

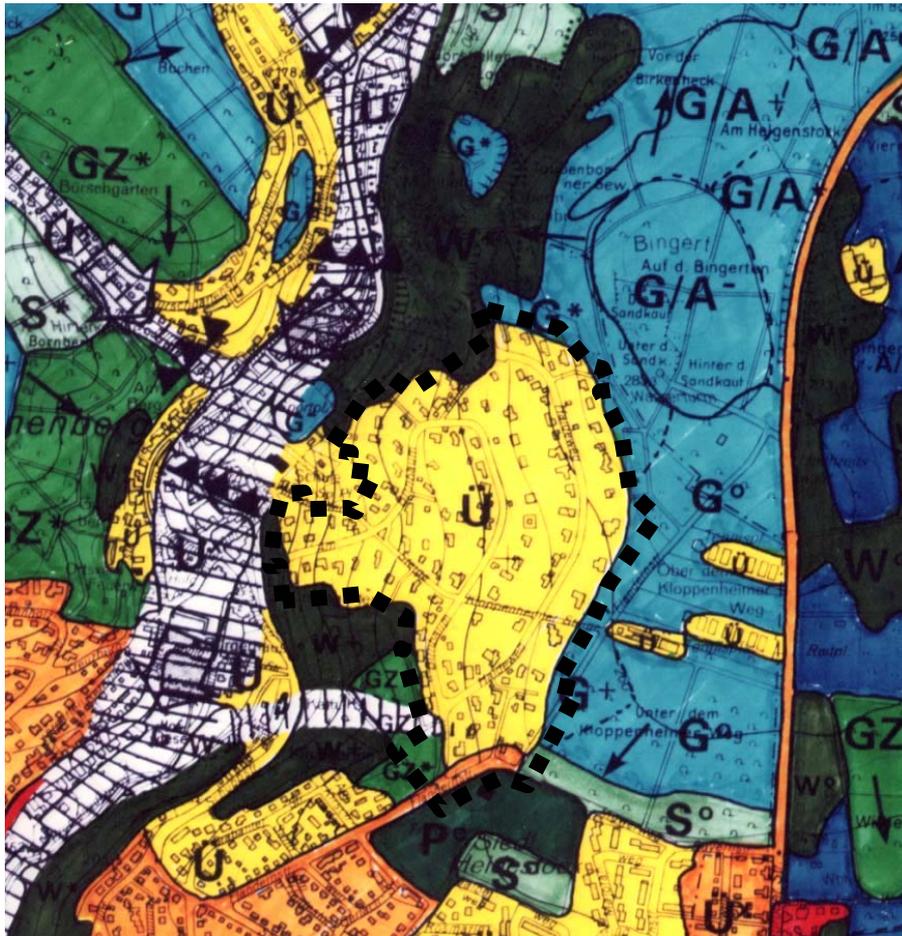
### **2.2.5 Biotopstrukturen, Pflanzen und Tiere**

#### **2.2.5.1 Vegetation**

Unter der potentiell natürlichen Vegetation ist die Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich aufgrund der heutigen Standortverhältnisse über verschiedene Stufen als Endgesellschaft entwickeln würde, wenn der Mensch seine Bewirtschaftung der Landschaft einstellt. Im Planungsgebiet würde sich durch Sukzession als natürliche Waldgesellschaft der „Typische Hainsimsen- Buchenwald“ (Luzulo-Fagetum-Typicum) entwickeln.

Die natürliche Ausbreitung von Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation ist im Planungsgebiet beschränkt auf die Waldfläche im Norden.

Das gesamte Planungsgebiet ist stark durchgrünt, da die großen Grundstücke vielfach nur gering versiegelt sind. Viele der Gärten wirken parkähnlich, entlang der Straßen befinden sich teilweise dichte Hecken- und Baumpflanzungen. In den bestehenden zum Teil aufwändig gestalteten Gärten findet sich eine Vielzahl von Pflanzen, die weitestgehend das gesamte Sortiment einer gut sortierten Baumschule aufweisen. Am häufigsten kommen in den Gärten Immergrüne Gehölze wie Kiefer, Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum und Tanne vor. Großflächige intensiv gepflegte und bewässerte Rasenflächen und Ziergehölz-



**Städtische Klimafunktionsräume**

- Ü Geringfügig überwärmte Gebiete mit annähernd funktionsfähiger Belüftung
- Üx Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch

**Klimatische Pufferzonen**

- GZ Klimate der Gartenbauzone  
Zusatz für Hangneigungswirkungen: \* (sehr hoch), + (hoch), o (mittel), - (schwach)

**Klimafunktionsräume im Freiland**

- A Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Ackerland
- G Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland
- S Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Streuobstwiese
- P Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Park
- W Potenziell aktives Frischluftentstehungsgebiet Typ Wald

Zusatz für die Aktivität:  
\* (sehr hoch), + (hoch), o (mittel), - (schwach)

**Stadtklimarelevante Strömungsparameter**

- Durchlüftungsbahn
- Nächtl. Kaltluftabflussrichtung
- Potenzielle Luftleitbahn
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

<b>LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN</b>	
UMWELTAMT Sachgebiet 360320	
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag: <b>„Am Birnbaum“ in Wi-Sonnenberg</b>	
Thema: <b>Klimafunktionskarte</b>	
unmaßstäbl.	19.07.2004
Abb.: 5	

pflanzungen bestimmen das Bild. Aber auch Staudenbeete, die mit den Ziergehölzpflanzungen verzahnt

sind, Rosenbeete und Sommerblumenbeete sind regelmäßig vorhanden. Durch die vielfältige Gestaltung der Gärten weist das Gebiet eine hohe Artenzahl, insbesondere kultivierter und exotischer Arten auf, die höher liegt als die Anzahl wildlebender Pflanzenarten. Diese finden sich in der Regel in den extensiver genutzten Gartenteilen unter Gehölzpflanzungen und entlang der hinteren Grundstücksgrenzen.

Die Altersstruktur der Bäume sowie der Strauch- und Heckenpflanzungen ist identisch mit der vorhandenen Bebauung, nur sehr selten finden sich Bäume die älter sind als die Häuser. Nur sehr vereinzelt finden sich noch Relikte der ehemaligen Streuobstbestände oder alten Eichen.

### **2.2.5.2 Tierwelt**

Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebietes wurde im Rahmen der Bearbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages nicht durchgeführt. Allerdings können aus der „Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen“ Rückschlüsse auf die Lebensraumqualitäten des Planungsraumes für die Fauna gezogen werden.

Aufgrund der lockeren Bebauung und den großen Gartenflächen findet sich danach im Planungsraum eine Vielzahl heimischer Vogelarten (Garten- und Hausrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Grünspecht, Kleiber, Baumläufer u.a.m.). Durch die Nähe zum Außenbereich mit teilweise wertvollen Biotopstrukturen wie Streuobstwiesen, Wiesen und Altholzflächen ist eine Biotopvernetzung auch mit den vorhandenen Ziergärten möglich. Der im Rahmen der Referenzflächenuntersuchung näher untersuchte Sonnenberger Friedhof, der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzt, weist eine hohe Bedeutung für eine artenreiche Fauna (u.a. Grünspecht, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Birkenzeisig) auf. Die Aussagen zu dem kartierten Bereich können aufgrund der teilweise sehr ähnlichen Strukturen auch auf den Planungsraum selbst übertragen werden.

### **2.2.5.3 Lebensräume und ihre Beziehungen**

Der gesamte Planungsraum stellt sich als ein einziger in seiner Struktur homogener Lebensraumtyp dar. Die bestehenden Hausgärten sind in ihrer Struktur weitestgehend ähnlich und unterscheiden sich kaum.

Angrenzend an den Planungsraum finden sich jedoch Lebensräume unterschiedlicher Ausprägung.

Der Kirschgarten im Südwesten bildet mit seinen extensiv genutzten Gärten, den großen Gehölzflächen einen Grünzug der über den Kurpark eine Verbindung schafft zwischen der dichtbesiedelten Innenstadt und dem Taunus. Im Westen grenzt die lockere Bebauung des Planungsraumes an den dicht bebauten Ortskern von Sonnenberg.

Der Waldbereich, der von Norden aus an den Planungsraum heran, bzw. in ihn hineinreicht, stellt eine starke Zäsur dar zwischen bebauter Ortslage und extensiv genutzten Waldflächen.

Östlich angrenzende Gärten, Streuobstflächen, Wiesen und Gehölzflächen bilden gemeinsam mit den parkähnlich gestalteten Hausgärten des Haideweges ein vielfältiges Biotopmosaik.

Diese Biotopstrukturen sind durch die Gehölzpflanzungen innerhalb des Planungsraumes teilweise miteinander vernetzt. Insbesondere die breitangelegten Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen besitzen ein Vernetzungspotenzial, das es zu erhalten und zu fördern gilt.

### **2.3 Vorhandene Nutzungsstrukturen**

Innerhalb des gesamten Planungsraumes finden sich etwa 120 Wohnhäuser mit Gärten von 500 – 6000 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen in der Regel große Terrassenflächen, Zufahrten, Garagen und Swimming Pools auf. Die Vorgartenflächen besitzen häufig einen hohen Versiegelungsgrad und dienen der Repräsentation der Wohnhäuser und Villen. Die Gärten mit den großen Rasenflächen sind intensiv gepflegt.

Die Häuser sind meist eingeschossig mit Flachdächern oder Walmdächern, die Gärten Richtung Westen ausgerichtet.

Der Planungsraum ist als ein in sich geschlossener Siedlungsraum zu betrachten. Seine Erschließung erfolgt vom Ortskern Sonnenberg über die Irmengardstraße und von Süden über die Flandernstraße. Innerhalb des Planungsraumes dienen die Straßen „Am Birnbaum, Haideweg und Kloppenheimer Steige als reine Erschließungsstraßen für das Wohngebiet. Ein Durchgangsverkehr besteht nicht.

### **2.4 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird vor allem durch die exponierte Westhanglage geprägt. Vom Planungsgebiet selbst bestehen hervorragende Blickbeziehungen in die alte Sonnenberger Ortslage mit der Burgruine und den gegenüberliegenden Talhängen. Der Blick schweift von da den Taunuskamm entlang in das Rheintal. Wohl auch wegen dieser attraktiven Kulisse ist diese Wohnlage so begehrt. Innerhalb des Planungsraumes sind es vor allem die lockere teilweise parkähnliche Bepflanzung mit Bäumen 1. Ordnung und Gestaltung der Grundstücke, die ein attraktives Ortsbild ergeben. Nur an wenigen Stellen wird das harmonische Straßenbild durch massive Mauern negativ beeinflusst, wie z.B. an der Ecke Flandernstraße/ Am Birnbaum.

Durch seine exponierte Lage besitzt der Planungsraum auch eine erhebliche Außenwirkung, die allerdings für ein Wohngebiet dieser Größe aufgrund der intensiv mit Bäumen begrünter Grundstücke nicht oder nur sehr bedingt in den Außenraum wirkt (siehe Abbildung 6). Auffallend sind neben den Gebäuden besonders die teilweise sehr markanten Nadelgehölze, die sich besonders in der Winterzeit hervorheben.

Positiv wirkt vor allem, dass die Bebauung nicht bis auf den Riedel reicht sondern etwa 15 – 20 Höhenmeter unterhalb abschließt, so dass die Bergkulisse als unbebauter Höhenzug erhalten bleibt.



Abb.: 6      Digitales 3D Stadtmodell mit virtuellem Baumbestand (< 10 Meter),  
Virtueller Fotostandort vergleiche auch Abb. 4

## 2.5 Erholungsfunktion / Wohn- und Lebensqualität

Aufgrund der vorangegangenen Kapitel 2.3 und 2.4 lässt sich zusammenfassen:

Der Planungsraum gehört zu den attraktivsten Wohngebieten Wiesbadens, insbesondere aufgrund der exponierten Lage mit hervorragenden Sichtbeziehungen in den Ortskern als auch bester Fernsicht. Die großzügig gestalteten Grundstücksfreiflächen bieten den Bewohnern einen großen individuellen Freiraum und dadurch ein hohes Maß an Lebensqualität.

Für die örtliche Naherholung ist der Planungsraum wichtiges Bindeglied zwischen dem stark verdichteten Innenbereich von Sonnenberg und dem östlich angrenzenden Außenbereich, der über die Kirschgarten/ Flandernstraße und Kloppenheimer Steige gut zu erreichen ist.

Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sind innerhalb des Planungsraumes „Am Birnbaum“ nicht erkennbar.

## **2.6 Zusammenfassende Beurteilung von Landschafts- und Nutzungsstruktur**

Das Bebauungsplangebiet „Am Birnbaum“, das 1960 oberhalb des alten Sonnenberger Ortskerns ausgewiesen wurde, erlangt seine Besonderheit und Attraktivität durch seine Lage, seine großzügigen Grundstückszuschnitte und die hochwertige gut durchgrünte Bausubstanz. Der exponierte Westhang des äußeren Wiesbadener Kessels bietet einen hervorragenden Weitblick über das Stadtgebiet in den Taunus. Diese Lage in Verbindung mit der überwiegenden Einzelhausbebauung auf großzügig angelegten Grundstücken führte dazu, dass das Baugebiet „Am Birnbaum“ zu den attraktivsten und besten Wohnlagen Wiesbadens zählt.

Bestehende Grünstrukturen innerhalb der parkähnlich angelegten Grundstücke prägen das Straßenbild und bieten im Übergangsbereich zwischen dem besiedelten Bereich und dem Außenbereich einen wichtigen Lebensraum für viele Tierarten. Die vorhandenen Vegetationsbestände sind besonders artenreich, allerdings überwiegen in den Gärten Zierformen und besonders Nadelgehölze. Dennoch bietet der Standort ein erhebliches Potenzial als Ersatzlebensraum, insbesondere in den pflegeextensiveren Bereichen der großen und eingewachsenen Gartenbereichen.

Die großen Gärten stellen auch eine klimatische Pufferzone zwischen dem hochverdichteten Ortskern und den unverbauten östlich anschließenden Freiflächen am Bingert dar.

### 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHES LEITBILD

Landschaftsplanerische Zielsetzung für das Untersuchungsgebiet ist die nachhaltige Sicherung des Planungsraumes und seiner Strukturen:

- Für die nicht dörflich strukturierten Siedlungsgebiete gilt der Erhalt und die Entwicklung gut durchgrünter Bereiche mit reich strukturierten Gartenzonen und innerstädtischen Freiräumen als Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten sowie als klimatische Ausgleichs- und Ventilationsräume
- Erhalt und Verbesserung der Durchlüftungs- und Ventilationssituation in den Vororten, Freihalten der Kaltluftschneisen
- Kein überdimensioniertes Wachstum der Vororte im Verhältnis zu den bestehenden Siedlungskernen. Die Verhältnismäßigkeit in Bezug auf die bestehende Bebauung ist unter Berücksichtigung vorhandener Biotopstrukturen zu wahren. Es sind ausschließlich umweltverträgliche Siedlungsentwicklungsbereiche vorzusehen
- Innerhalb der Baugebiete ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf geeigneten Flächen vorzusehen
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche
- Die Siedlungsentwicklung muss umweltverträglich und auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert erfolgen

## **4 ANALYSE UND BEWERTUNG GEPLANTER STÄDTEBAU- LICHER NUTZUNGEN**

### **4.1 Geplante Nutzungen**

Durch die geplante Bebauungsplanänderung ist eine Bestätigung der bestehenden Bebauung vorgesehen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15. Die überbaubare und versiegelbare Grundstücksfläche wird auf max. 25 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Darüber hinaus werden im städteplanerischen Konzept Festsetzungen getroffen zur First- und Traufhöhe, um eine Einfügung von neu zu errichtenden Gebäuden in das Ortsbild zu gewährleisten.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen und umwelt- bzw. naturschutzrechtliche Regelungen erfüllt.

Die Neuausweisung von Bauflächen ist im südlichen Bereich des Planungsraumes auf dem Flurstück 235/1 und 235/2 geplant. Diese Fläche, die außerhalb des alten Bebauungsplans „Am Birnbaum“ liegt, ist im Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen. Gegen eine vollständige Bebauung dieser ausgewiesenen Fläche, die wichtige Grünvernetzungsstrukturen besitzt, bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht erhebliche Bedenken. Auch im nördlichen Planbereich auf dem Flurstück 198 ist eine Ausweitung des Geltungsbereichs geplant, mit dem Ziel, hier eine bestehende Baulücke zu schließen. Aufgrund der ökologisch hochwertigen Waldflächen am Rande des Sonnenberger Steinbruches und der topographischen Besonderheit, die Fläche fällt von der Straßenkante steil ab und kann nur mit erheblichen Geländeaufschüttungen erschlossen und bebaut werden, bestehen auch gegen diese Erweiterung der Bebauung erhebliche Bedenken.

### **4.2 Auswirkungen geplanter Nutzungen**

Die Überarbeitung des Bebauungsplans „Am Birnbaum“ wird im Rahmen der Umgestaltung der bebauten Grundstücke langfristig positive Auswirkungen für den Planungsbereich und den Naturhaushalt haben. Die Festsetzung einer Obergrenze der zu versiegelnden Fläche auf den Grundstücken führt letztendlich dazu, dass weniger Fläche befestigt wird, da derzeit der Anteil an Grundstücksversiegelungen teilweise über 25% liegt. Da die derzeit vorhandene Versiegelung der Grundstücke dem Bestandsschutz unterliegt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst dann wirksam werden, wenn die Umnutzung eines Baugrundstückes vorgesehen ist.

Die Ausweitung des Geltungsbereiches zum Zwecke der Schaffung weiterer Baugrundstücke wirken sich hinsichtlich der Grünvernetzung, der Störung und Zerstörung ökologisch hochwertiger Flächen negativ aus. Falls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens diese Flächen ausgewiesen werden, ist hierfür entsprechender wertgleicher Ersatz zu erbringen.

## 5 KONZEPTION DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAGES

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag beschränkt sich in seiner Konzeption weitgehend darauf, die derzeitig vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und Vernetzungsstrukturen zu entwickeln. Der das Stadtbild prägende Altbaumbestand, und hier auch die großen Koniferen, sind zu erhalten. Der Versiegelungsgrad innerhalb dieses noch stark durchgrüntes Baugebietes wird im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages auf das notwendige Maß begrenzt, hierbei sind die bestehenden Nutzungsstrukturen mit zu berücksichtigen. Ein maximaler Versiegelungsgrad von 25% der Gesamtgrundstücksfläche soll die Ansprüche der Eigentümer berücksichtigen und letztendlich doch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades bei Neubauvorhaben langfristig sicherstellen.

Abweichend von den planerischen Vorstellungen der Stadtplanung sieht der Landschaftsplanerische Fachbeitrag keine Ausweisung einer Baufläche im nördlichen Planbereich auf dem Flurstück 198 vor, das sich derzeit als Teil einer zusammenhängenden Waldfläche des Sonnenberger Steinbruches darstellt. Landschaftsplanerisches Ziel ist, das Grundstück, das aufgrund seiner schwierigen Topographie nur unter hohem technischem Aufwand zu bebauen wäre, weiterhin als Teil der wertvollen Waldfläche zu erhalten und zu entwickeln.

Im südlichen Bereich ist auf dem Teilstück des Flurstücks 235/2 eine öffentliche Grünfläche geplant. Die Fläche, die derzeit als wohnungsferner Garten, Lagerfläche und Baumschule dient, weist durch seinen Baumbestand bereits gewisse Qualitäten auf, die durch die Ausweisung und Entwicklung als Grünfläche noch verbessert und für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden soll. Sie dient zukünftig als Aussichts- und Ruheplatz nach dem teilweise steilen Aufstieg vom Ortskern durch den Kirschgarten.

Entlang des Parkplatzes an der Flandernstraße gegenüber dem Haupteingang des Sonnenberger Friedhofes sind derzeit Stellplätze ausgewiesen und mit insgesamt vier Bäumen, drei Roteichen und einer Winterlinde überstellt. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind zusätzlich vier Neupflanzungen vorgesehen, um die lückige Pflanzung zu schließen und somit die Qualität und den Gesamteindruck dieser Fläche zu verbessern.

## 6 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

### 6.1 Rechtliche Vorgaben

In § 5 Abs. 1 HENatG sind Eingriffe definiert als „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können“.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Inwiefern ein Eingriff ausgeglichen werden kann, ist durch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu belegen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daraus folgt für die Praxis, dass in diesen Fällen mangels Ausgleichserfordernis eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig ist.

### 6.2 Eingriffsumfang

Für die Bebauungsplanänderung „Am Birnbaum“ stellt sich nur für die neu zu bebauenden Flurstücke 235/1 und /2 im Süden, die im alten Bebauungsplan noch nicht enthalten waren, die Frage nach dem Ausgleichserfordernis. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag setzt hier eine bebaubare Grundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> fest, die zu 25%, also mit 625 m<sup>2</sup> versiegelt werden kann. Im Rahmen der Minimierung des Eingriffs wird hier nur eine Flachdachkonstruktion mit einer extensiven Dachbegrünung zugelassen. Der **verbleibende**, nicht auf dem Grundstück ausgleichbare **Eingriff in Höhe von 30.080 Wertpunkten** ist über das bei der Unteren Naturschutzbehörde geführte Ökokonto auszugleichen.

### 6.3 Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung

#### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Grundstück Flurstück 235/1 und /2 teilweise

Biotop- typnr.	Biotoptyp	Wert- punkte (WP)	Bestand		Entwurf	
			m <sup>2</sup>	Summe (WP)	m <sup>2</sup>	Summe (WP)
2.400	Hecken-/ Gebüschpflanzung (heimisch. standortgerecht)	27	250 m <sup>2</sup>	6.750	0 m <sup>2</sup>	0
2.500	Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	23	50 m <sup>2</sup>	1.150	0 m <sup>2</sup>	0
9.130	Wiesenbrachen und ruderales Wiesen (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen) Abzüge aufgrund des Nutzungsdrucks auf den Nachbargrundstücken	32	1.500 m <sup>2</sup>	48.000	0 m <sup>2</sup>	0
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	0 m <sup>2</sup>	0	280 m <sup>2</sup>	840
10.720	Dachfläche extensiv begrünt (ohne Pflege Sukzession)	19	0 m <sup>2</sup>	0	420 m <sup>2</sup>	7.980
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	1.000 m <sup>2</sup>	25.000	0 m <sup>2</sup>	0
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	0 m <sup>2</sup>	0	2.100 m <sup>2</sup>	42.000
			<b>2.800 m<sup>2</sup></b>	<b>80.900</b>	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>	<b>50.820</b>

**Differenz 30.080**

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Besitzverhältnisse**

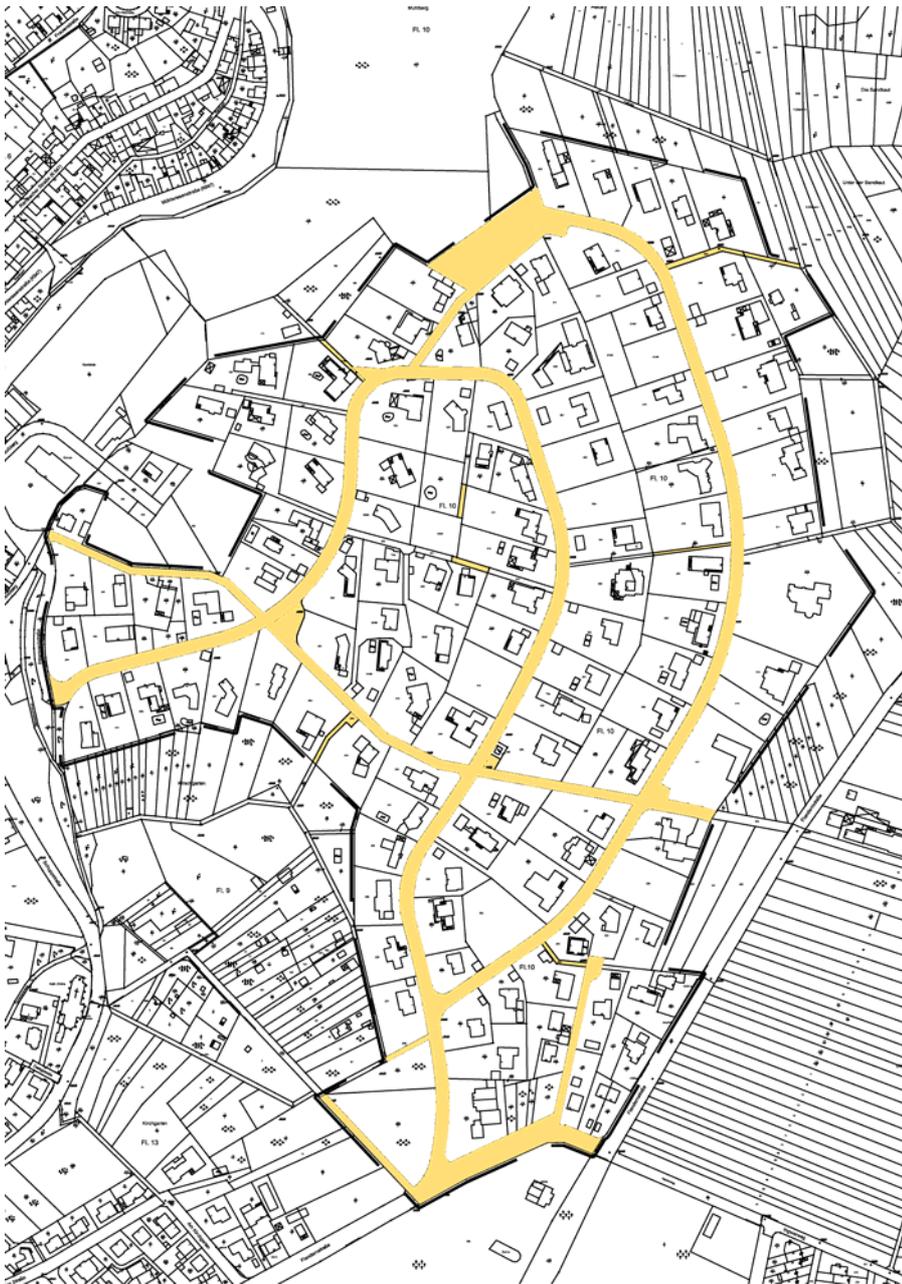
Neben den öffentlichen Straßen „Am Birnbaum“, Kloppenheimer Steige“, „Flandernstraße“ und „Haideweg“ befinden sich die folgenden Grundstücke in städtischem Eigentum (siehe Abbildung 7): Flurstücke 171/141, 198 und 199 teilweise, 179/2, 195, 196, 205, 225, 236, 244, 281/2, 297, 321, 326, 334/5.

### **7.2 Flächenbilanz**

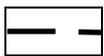
Das Plangebiet umfasst insgesamt 25 ha. Die Flächenbilanz weist gegenüber dem gegenwärtigen Genehmigungszustand 2.800 m<sup>2</sup> zusätzliche Reine Wohngebietsfläche und ca. 1.700 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche –Parkanlage – aus.

### **7.3 Kosten für landschaftsplanerische Maßnahmen**

Die Bebauungsplanänderung führt zu keinen nennenswerten finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Wiesbaden. Allein die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Fläche, die sich derzeit in Privatbesitz befindet, wäre von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden anzukaufen und als Grünfläche zu gestalten. Die Fläche weist mit dem teilweise erhaltenswerten Baumbestand schon gute Qualitäten auf, so dass sich die Kosten für landschaftspflegerische Maßnahmen bei einem Preis von ca. 5 €/m<sup>2</sup> auf 8.500 - 10.000 € belaufen werden.

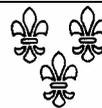


Städtisches Eigentum



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs

## LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN



UMWELTAMT Sachgebiet 360320

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:  
**„Am Birnbaum“ in Wi-Sonnenberg**

Thema:

**Besitzverhältnisse**

unmaßstäbl.

26.08.2004

Abb.: 7

## **8 LANDSCHAFTSPLANERISCHE VORSCHLÄGE ZUR AUFNAHME IN ANDERE PLANUNGEN**

### **8.1 Vorschläge für Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan mit Begründung**

#### **8.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

##### **BAULICHE NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - 11 BauGB)**

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

###### Textliche Festsetzungen

WR Reines Wohngebiet

GRZ 0,15

GFZ 0,15

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu 25% der Gesamtgrundstücksfläche möglich. Die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

###### Begründung

Die Festsetzung übernimmt die Inhalte der bestehenden Bebauungspläne „Am Birnbaum“ und „Flandernstraße“. Sie tragen dazu bei, den Gebietscharakter zu erhalten, eine ausreichende und qualitativ hochwertige Grünstruktur des Gebietes zu erhalten und zu fördern.

Einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird zugestimmt, da derzeit der Anteil der Nebenanlagen auf einer Vielzahl der Grundstücke deutlich höher liegt. Durch die Festsetzung wird langfristig eine Reduzierung der Versiegelung von Flächen erreicht.

##### **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

###### Zeichnerische Festsetzung

Baugrenzen

###### Begründung

Die Baugrenzen stimmen weitgehend mit den bestehenden Baugrenzen der alten Bebauungspläne überein. Die geringen Abweichungen orientieren sich an den vorhandenen Baukörpern. Die Baugrenzen sind vorgesehen, um den bestehenden Gebietscharakter mit den großzügigen Gärten zu erhalten, insbesondere der Ausrichtung der Gebäude Richtung Westen wird damit Rechnung getragen.

## **VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **- Öffentliche Stellplätze –**

#### Textliche Festsetzungen (i.V.mit § 9 (1) 25 a+b BauGB)

Pro 3 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung - Quercus rubra (Roteiche) oder Tilia cordata (Winterlinde) – mit einer Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu pflegen. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und als Vegetationsfläche auszubilden.

#### Begründung

Die Festsetzung dient der Minimierung des Versiegelungsgrades und der Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung der versiegelten Flächen. Die Pflanzenwahl orientiert sich an dem vorhandenen Baumbestand.

## **GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **- Öffentliche Grünfläche – Parkanlage**

#### Textliche Festsetzungen

Die als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - dargestellte Fläche ist als extensiv gepflegte Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Mit Ausnahme erforderlicher Wegeflächen und Sitzplätze ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Zur Befestigung der Wege und Plätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

#### Begründung

Die Grünfläche liegt am Ende eines Weges, der für die Naherholung von Bedeutung ist. Die geplante öffentliche Grünfläche stellt einen markanten Bereich dar, der eine wichtige Blickbeziehung zum Sonnenberger Ortskern und eine hervorragende Fernsicht bietet.

## **FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

### **Wald**

#### Textliche Festsetzungen

Entlang des Haideweges zwischen den Häusern Nr. 45 und 53 ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten und aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit vorgelagertem Krautsaum zu entwickeln.

#### Begründung

Die Festsetzung dient dem Erhalt der bestehenden Waldstrukturen und soll dazu beitragen den Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten, wie z.B. zahlreiche Vogelarten und Insekten. Aufgrund der Topographie ist eine andere Nutzung als die Waldnutzung ohne extreme Aufschüttungen und Eingriffe in den Hangbereich nicht möglich.

## **ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**

### Textliche Festsetzungen

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen zu erhalten. Je 150 m<sup>2</sup> ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Strauchpflanzungen sind langfristig im Rahmen von Ersatzpflanzungen mit überwiegend heimischen Straucharten der Pflanzliste 2 umzugestalten.

### Begründung

Der Erhalt und die Neupflanzung von Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft.

### Textliche Festsetzungen

Alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. Weiterhin sind Baumfällungen im unmittelbaren Bereich von Terrassen oder Sitzplätzen, die direkt an das Wohnhaus anschließen, zulässig. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Arten der Pflanzenliste 1, und 2 in der nächsten Pflanzperiode vorrangig auf dem Grundstück zu ersetzen. Zu fällende geschützte Obstbäume sind in der nächsten Pflanzperiode mit Obstbäumen der Pflanzliste 3 zu ersetzen.

### Begründung

Die festgesetzten Bäume sind prägend für das Planungsgebiet und Bestandteil des attraktiven Ortsbildes. Durch den stark durchgrüneten Hangbereich hat das Planungsgebiet insbesondere durch die großen und alten Bäume eine erhebliche positive Wirkung. Die großen Laub- aber auch Nadelbäume sind charakteristisch für dieses aufgrund seiner geringen Ausnutzung sehr locker bebauten Villengebietes. Die wenigen noch erhaltenen Obstbäume sind ebenfalls schützenswert, da sie als Relikte der ehemaligen Obstwiesen Aufschluss über die ehemals bestehende Nutzung geben. Die Ausnahmen sind zulässig, da es sich um eine reine Wohnnutzung handelt.

### **8.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

##### Textliche Festsetzungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren.

##### Begründung

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermeiden.

## **NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE WEGE UND SITZPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

### Textliche Festsetzungen

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 90 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20% der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Befestigte Wege und Sitzplätze sind auf den Grundstücken in die Flächen zu entwässern. Wasserdurchlässige Materialien sind, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen, zu verwenden.

### Begründung

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt.

Die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten.

## **STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

### Textliche Festsetzungen

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

Je angefangenen 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### Begründung

Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten.

## **NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz)**

### Textliche Festsetzungen

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z.B. Dach- und Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen. Aufgrund der für eine Regenwasserversickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse sind die wasserundurchlässigen Anlagen mit einem Notüberlauf an den Stra-

ßenkanal zu versehen. Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn gutachterlich sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen und Vernässungsschäden ausgeschlossen werden können.

### Begründung

Gem. § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben. Nach den, durch Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 13.09.1990, festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig als Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

## **8.2 Hinweise**

### **MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE**

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Die Gestaltung der Baulichkeiten soll durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören:

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

### **GÄRTEN**

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.

Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

### **ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Anlagen zum

Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste­me vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung- VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden

### **GARTENBRUNNEN**

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 44 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

### **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN NACH § 213 BauGB**

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

### **SICHERUNG VON BODENDENKMÄLERN NACH § 20 HESSISCHES DENKMAL-SCHUTZGESETZ (HDSCHG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 8.3 Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1 : Heimische Laubbäume

#### 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

### Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzenliste 3: Obstbäume

**Apfel:** Jakob Lebel, Schafsnase, Winterramour, Großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmiglio, Gloster

**Birne:** Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

**Süßkirsche:** Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

**Zwetschge:** Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

## 9 LITERATURANGABEN

HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR BODENFORSCHUNG: Übersichtskarten 1 : 300.000 der Grundwasserergiebigkeit, der Grundwasserbeschaffenheit und der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers von Hessen mit Erläuterungen, Wiesbaden 1985.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG WIESBADEN: Geologische Karte von Hessen 1 : 25.000, Blatt 5915, Wiesbaden, 1971.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG WIESBADEN: Bodenkarte von Hessen 1 : 25.000, Blatt 5915, Wiesbaden, 1967.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND LANDENTWICKLUNG, ABT. LANDENTWICKLUNG: Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte Blatt L 5914, Wiesbaden, 1984.

KLAUSING, OTTO: Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200.000, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, STADTPLANUNGSAMT: Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden, Wiesbaden, 2003.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Landschaftsbild, Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Wiesbaden, 2003.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Grundlagen- und Entwicklungsteil, Wiesbaden, April 2002.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen, Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden. Wiesbaden, März 2000.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Klimaanalyse Wiesbaden, Wiesbaden, 1995.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTAMT: Kleingarten- und Freizeitgartenkonzept, Wiesbaden, 1990.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN, UMWELTDEZERNAT: Umweltqualitätsziele, Wiesbaden, 1995.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT: Regionalplan Südhessen 2000 (RPS), StAnz. 6/2001, S. 614, Darmstadt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT: Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000, Darmstadt.

SCHEFFER / SCHACHTSCHNABEL: Lehrbuch der Bodenkunde. Ferdinand Enke Verlag. Stuttgart, 1984.

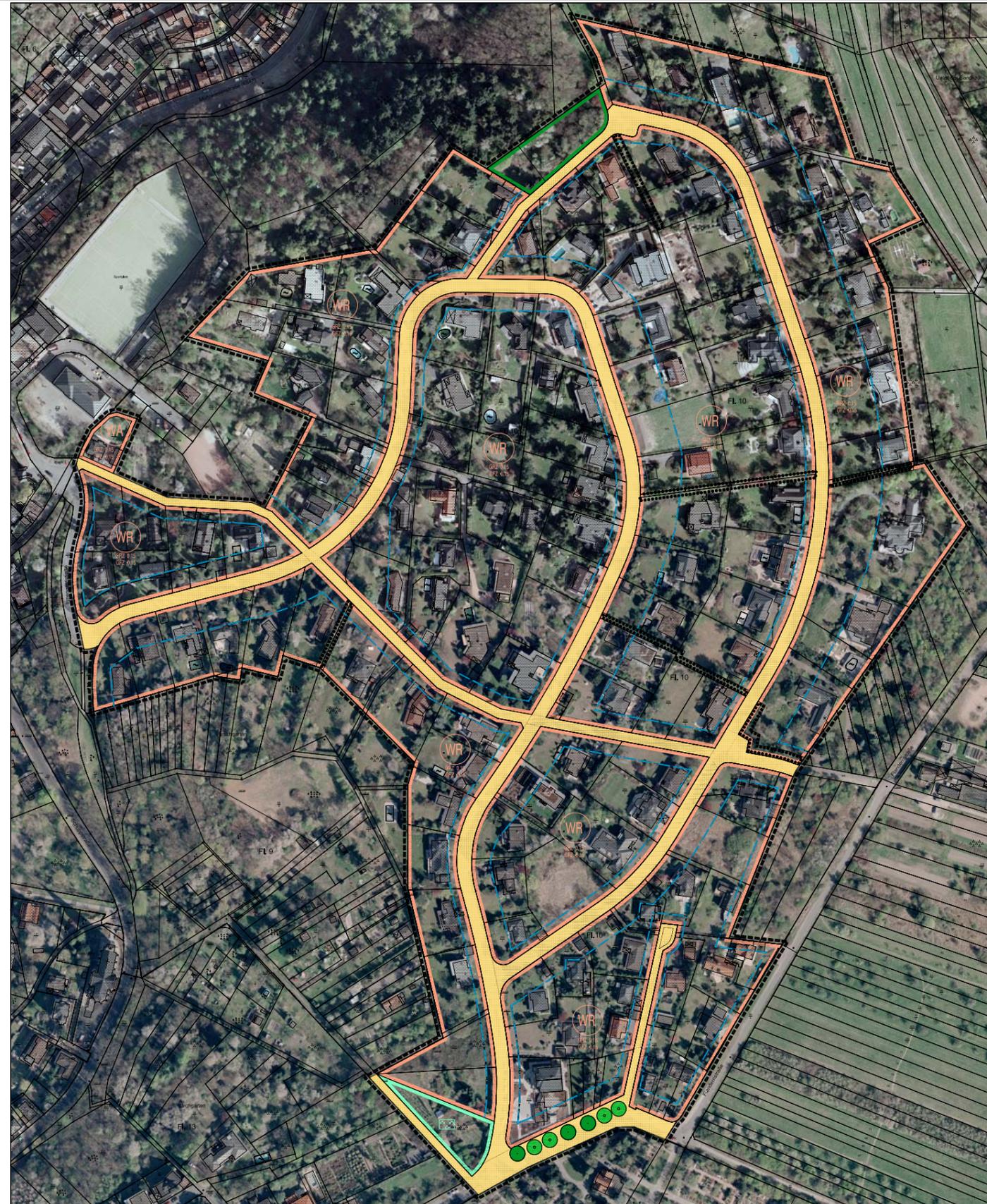
# LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

(nach §§ 13, 14, 16 BNatSchG / §§ 1, 1a BauGB)

## "AM BIRNBAUM"

IN WIESBADEN-SONNENBERG

## ENTWURF



### LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete (Fläche)  
(§ 9 BauNVO)
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,15 Grundflächenzahl
- GRZ 4,15 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE  
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

- Strassenverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT  
(§ 9 (1) 18b und (6) BauGB)

- Wald

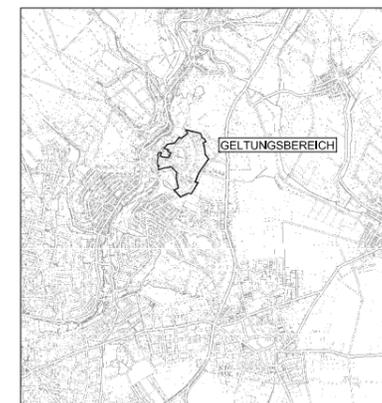
FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN  
(§ 9 (1) 25a und b und (6) BauGB)

- Anzupflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des städtischen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

PLANGRUNDLAGE: Orthofoto vom 16.04.2003



		<b>LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN UMWELTAMT</b>	
Beauftragter	Datum	Beauftragter	gezeichnet
360320	03.08.2004	Fuest	De
Beauftragter		gezeichnet	gezeichnet
		Müller	Ringsdorf
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag			
<b>"Am Birnbaum"</b>			
In Wiesbaden - Sonnenberg			
<b>ENTWURF</b>			
Datenmerk	Antragsnr.	Beauftragter	
	gez. Mengten	360320	gez. Ringsdorf



© 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024