

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SOODERSTRASSE / PFAHLERSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 14.02.2008 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den 05.03.2008
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

gez. Thomas Metz

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

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

Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch die Adalbert-Stifter-Straße, im Norden entlang den an die Bahnholzstraße angrenzenden Grundstücken, im Nordosten über die Kreuzbergstraße. Weiterhin verläuft die Grenze des Geltungsbereiches parallel westlich der Grundstücksgrenzen der an die Danziger Straße nach Süden folgenden Grundstücke bis zur Tannelbachstraße, im Südosten entlang der Soodersteige bis zur Höhenstraße, dieser folgend bis zum letzten Baugrundstück, dieser Bebauungsgrenze folgend bis zur Pfahlerstraße.

2. Planungsziele

Für die städtebauliche Zukunft des Gebietes zwischen Sooderstraße, Pfahlerstraße und Kaiser-Friedrich-Straße ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes, der die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes bewahren und gleichzeitig eine behutsame bauliche Entwicklung ermöglichen soll, erforderlich. Die jetzige Beurteilung nach § 34 BauGB lässt nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf Bauvorhaben zu. Ein weiteres Planungsziel besteht in der Sicherung des hohen Grünanteils in diesem Bereich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bebauungsplan

In dem Planungsbereich liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sonnenberg 1963/1“ und „Sonnenberg 1969/2“ (Bahnholzstraße), die beide aufgehoben werden.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

4.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bewahrung der Siedlungsstruktur des Gebietes (Wohnnutzung mit hohem Grünanteil) und gleichzeitig die Ermöglichung einer behutsamen baulichen Entwicklung.

Die Fläche des Planungsbereiches beträgt ca. 27 ha.

Es ist vorgesehen, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufzustellen.

4.1.2 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.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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. BImSchV und Beurteilung des Lärms nach § 47a BImSchG in der Stadt Wiesbaden (Modelluntersuchung des TÜV-Rheinland, 1996): Planungsbegleitende Bewertung und Optimierung von gesamtstädtischen Verkehrsplanungen unter Lärm- und Abgasgesichtspunkten.
- Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG 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.
- Flächennutzungsplan 2010 : Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche.

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

4.2.1 Bodenschutz

Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der (Vor-) Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang mit bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die Informationen hierüber entstammen dem Altflächenkataster „BuF“ der Landeshauptstadt Wiesbaden; dabei handelt es sich vornehmlich um ungeprüfte Einträge umweltrelevanter Gewerbe aus dem Gewerberegister.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB führte das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden eine gezielte und detaillierte Recherche über die Nutzungsgeschichte der betreffenden Grundstücke durch (Historische Recherche Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - zum Bebauungsplangebiet „Sooder Straße / Pfahler Straße“ vom Juli 2006), um die Eintragungen im Altflächenkataster hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit tatsächlicher Kontaminationen zu überprüfen. Die Durchführung der Recherchen erfolgte unter Beachtung der Vorgaben der Handbücher „Altlasten“, Bd. 3, Teil 1 und Bd. 5, Teil 1 der HfU (heute: HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie).

Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor: Hinweise für tatsächlich ausgeführte Nutzungen in einem umweltrelevanten Umfang konnten nicht gefunden werden. Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, welche einer Kennzeichnung im Planwerk bedürften, ist nach den Ergebnissen der Historischen Recherche nicht zu erwarten.

Evtl. auftretende, meist kleinräumige Belastungen des Untergrundes (z. B. bei künstlichen Auffüllungen) bleiben hiervon unberührt. Diese sind zu gegebener Zeit baubegleitend und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu handhaben.

4.2.2 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:

Im Planungsgebiet (Pfahlerstraße / Sooderstraße / Kaiser-Wilhelm-Straße) wurden Werte von < 45 dB (A) tags und < 35 dB (A) nachts ermittelt.

Diese Werte liegen sowohl unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) für allgemeine und reine Wohngebiete (59 dB (A) tags / 49 dB(A) nachts) als auch unter den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 für reine Wohngebiete (50 dB (A) tags und 35 dB(A) nachts).

Die übrigen untersuchten möglichen Geräuschquellen (Bahn, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen ebenfalls keine Konflikte.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Luftreinhaltewerte (22.BImSchV) liegen keine aktuellen Messdaten vor. Nach fachlicher Einschätzung werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für Stickoxide, Feinstaub und Benzol jedoch deutlich unterschritten.

4.2.3 Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.

4.2.4 Natur und Landschaft, Landschaftsplan

Im geplanten Geltungsbereich befindet sich ein **Naturdenkmal**. Es handelt sich um eine Eichengruppe (3 Bäume) auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 (guter Zustand, letzte Begehung Juni 2005).

Nach der Klassifikation der Stadtbiotopkartierung ist der Planungsraum definiert als Bereich der 1 - 3-geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung und mehr oder weniger großen, privat genutzten Freiflächen. Die Nutzung der Freiflächen ist sehr unterschiedlich; es gibt Bereiche, in denen die Freiflächen extensiv gehalten werden, aber auch solche mit intensiver gärtnerischer Nutzung.

Strukturreiche Gärten können wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere darstellen. Intensive Pflege und Nutzung, das Anpflanzen standortuntypischer Pflanzen und die Intoleranz gegenüber spontaner Ansiedlung von Pflanzen- und Tierarten schränken deren Bedeutung oft ein. Die Freiflächen/Gärten stellen als privater Freiraum das optimale Wohnumfeld dar. Der relativ hohe Freiflächenanteil trägt entscheidend zur klimatischen Behaglichkeit in diesen Gebieten bei. Es besteht eine potentiell mäßig hohe Bedeutung für die Vernetzung aufgrund stärkerer Barrierewirkungen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur freien Landschaft (insbesondere Bereich Bahnhofstraße) ist außerdem von Vorkommen bedeutsamer Tierarten z. B. Spechte, Fledermäuse auszugehen. Erhebliche Auswirkungen würden sich jedoch nur im Falle einer Ausweitung der Bebauung ergeben. Biotop- und Artenschutzgutachten sind daher nicht erforderlich.

Auch ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ist nicht erforderlich, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes u. a. der Erhalt des bestehenden hohen Grünanteils innerhalb der Wohnbauflächen ist. Die Vorgaben des Landschaftsplanes sind hierbei zu beachten. Die Sicherung des hohen Grünanteils, insbesondere des wertvollen Baumbestandes ist im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zu gewährleisten.

4.2.5 Kulturgüter /Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich einige Denkmalschutzobjekte. Aufgrund der Tatsache, dass keine besonders belastende Umweltsituation (Erschütterungen / Luftschadstoffe) festgestellt wurde, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.

4.2.6. 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. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

4.4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bebauungsmöglichkeiten und damit die Eingriffsmöglichkeiten in den Grünbestand würden erhöht.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bei diesem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wurde bisher gemäß § 34 BauGB geregelt. Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Maß der baulichen Nutzung sowie von Versiegelungsobergrenzen werden die zukünftig möglichen Eingriffe gegenüber den Bebauungsmöglichkeiten im unbeplanten Zustand verringert. Aus diesem Grund kann auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

4.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternative, das Gebiet nicht zu überplanen, würde zu negativen Auswirkungen auf den Grünbestand und die vorhandene Siedlungsstruktur führen.

4.7. Verwendete Datengrundlagen

- Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt.
- Modelluntersuchung Lärm/Luft und Lärminderungsplanungen des TÜV-Rheinland für die Landeshauptstadt Wiesbaden.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen.
- Verzeichnis der Naturdenkmale der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Auch im

Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind.

4.9. Zusammenfassung

- Ziel des Bebauungsplanes ist die Bewahrung der Siedlungsstruktur des Gebietes (Wohnnutzung mit hohem Grünanteil) und gleichzeitig die Ermöglichung einer behutsamen baulichen Entwicklung. Die Fläche des Planungsbereiches beträgt ca. 27 ha.
- Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, welche einer Kennzeichnung im Planwerk bedürften, ist nach den Ergebnissen einer Historischen Recherche nicht zu erwarten.
- 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 (22.BImSchV) liegen keine aktuellen Messdaten vor. Nach fachlicher Einschätzung werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für Stickoxide, Feinstaub und Benzol jedoch deutlich unterschritten.
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.
- Im geplanten Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal. Es handelt sich um eine Eichengruppe (3 Bäume) in gutem Zustand auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17.
- Nach der Klassifikation der Stadtbiotopkartierung ist der Planungsraum definiert als Bereich der 1 - 3 geschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung und mehr oder weniger großen, privat genutzten Freiflächen. Die Nutzung der Freiflächen ist sehr unterschiedlich; es gibt Bereiche, in denen die Freiflächen extensiv gehalten werden, aber auch solche mit intensiver gärtnerischer Nutzung. Strukturreiche Gärten können wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur freien Landschaft (insbesondere Bereich Bahnhofstraße) ist außerdem von Vorkommen bedeutsamer Tierarten z. B. Spechte, Fledermäuse auszugehen. Da jedoch die Zielsetzung des Bebauungsplanes u. a. der Erhalt des bestehenden hohen Grünanteils innerhalb der Wohnbauflächen ist, sind Biotop- und Artenschutzgutachten sowie ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag nicht erforderlich. Auch auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.
- Im Geltungsbereich befinden sich einige Denkmalschutzobjekte. Aufgrund der Tatsache, dass keine besonders belastende Umweltsituation (Erschütterungen/ Luftschadstoffe) festgestellt wurde, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Die Alternative, das Gebiet nicht zu überplanen, würde zu negativen Auswirkungen auf den Grünbestand und die vorhandene Siedlungsstruktur führen.

- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

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 den vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Dem Charakter des hochwertigen Wohngebietes mit hohem Grünanteil 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.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximalen Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan differenziert nach Straßen und Baublöcken festgesetzt. Sie orientieren sich an den im Bestand vorhandenen typischen Ausnutzungen. Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und unterirdischen Bauteilen wird auf 40 % der jeweiligen GRZ begrenzt. Für ein Referenzgrundstück von 600 m² und einer GRZ von 0,25 bedeutet dies bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ eine Gebäudegrundfläche von 150 m² zuzüglich 60 m² Grundflächen für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nutzungen. Aufgrund des besonderen durchgrünten Charakter des Bebauungsplangebietes bleibt das maximale Maß der Überschreitung unter den in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgeschlagenen Zahl von 50 %. Trotzdem wird damit den bereits im Gebiet vorhandenen Anlagen wie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, die bisher bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt wurden Rechnung getragen.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Festsetzung der maximalen GFZ ergibt sich bei zwei möglichen Vollgeschossen aus der Verdopplung der maximal zulässigen jeweiligen GRZ. Im Bereich der Kröckelbergstraße ist aufgrund der Bestandsbebauung nur ein Vollgeschoss zulässig. Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit Gebrauch, gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen z. B. in Kellergeschossen und Dachgeschossen bei der Ermittlung der GFZ mit anzurechnen.

Dies bedeutet, dass bei einer Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschossflächenzahl die Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt werden kann.

Mit dieser Regelung wird das Ziel verfolgt, bei der Realisierung von zwei Vollgeschossen die Grundfläche der Gebäude zu verringern um so eine verträgliche Bebauung des Gebietes zu gewährleisten. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vereinzelt Grundstücke befinden deren Fläche deutlich unter den üblichen Grundstücksgrößen liegt besteht die Möglichkeit, dass im Bestand vorhandenen Geschossflächenzahlen im Einzelfall bei einer Neubebauung nicht mehr erreicht werden können. Aufgrund der übergeordneten Zielsetzung der Stadtentwicklung den einmaligen Siedlungscharakter der villenartigen Wohngebiete zu erhalten wird für diese Fälle keine Ausnahmeregelung vorgesehen.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird bis auf den Bereich der Kröckelbergstraße auf zwei festgesetzt. Damit wird den überwiegend im Geltungsbereich vorhandenen Wohngebäuden

Rechnung getragen. Für bestehende Gebäude mit bisher einem Vollgeschoss besteht damit die Möglichkeit einer Erweiterung auf vorhandener Grundfläche, die jedoch durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe beschränkt wird.

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 vorhandene topografische Situation im Plangebiet ist teilweise sehr unterschiedlich. Bei ca. 330 Gebäuden im Bestand ist es planerisch unmöglich, alle möglichen Höhenverhältnisse zu erfassen und in nach Grundstücken differenzierte Festsetzungen umzusetzen. Daher werden folgende städtebaulich relevanten Gebäudehöhen-situationen betrachtet:

In der Adalbert-Stifter-Straße, Pfahlerstraße, Sooderstraße, Höhenstraße, Kaiser-Friedrich-Straße, Kaiser-Wilhelm-Straße und Bahnhofstraße werden die Traufhöhen der bergseitigen Gebäude talseitig mit 7,00 m festgesetzt.

In der Adalbert-Stifter-Straße, Pfahlerstraße, Sooderstraße, Höhenstraße, Kaiser-Friedrich-Straße, Kaiser-Wilhelm-Straße und Bahnhofstraße werden die Traufhöhen der talseitigen Gebäude bergseitig mit 5,00 m festgesetzt. Ausgenommen davon sind in der Sooderstraße die Gebäude mit der Hausnummer 24-36, die aufgrund des vorhandenen ununterbrochenen städtebaulichen Ensembles eine maximale Traufhöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe der durchgehend eingeschossigen Gebäude in der Kröckelbergstraße wird ebenfalls mit 3,50 m festgesetzt.

Sind die Gebäude weder tal- oder bergseitig von Straßen oder gibt es im Bestand kein hängiges Gelände wird eine Traufhöhe von 6 m in Gebäudemitte festgelegt. Die Gebäudehöhe wird auf 4 m über der jeweiligen festgesetzten Traufhöhe festgelegt.

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 bzw. talseits als eindeutig zu definierende Basis bestimmt. Die Festlegung der maximalen Höhenlage des EG-Fußbodens über bergseitigem Gelände von max. 50 cm bildet die Basis für die Definition der maximalen Gebäudehöhen.

Mindestgröße von Baugrundstücken:

Um die Siedlungsstruktur des Wohngebietes „Sooderstraße/Pfahlerstraße“ für die Zukunft zu sichern wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m² festgesetzt. Damit wird der Gefahr der Kleinparzellierung und Verdichtung der großzügigen Grundstücke begegnet. Mit einer Mindestgröße von 600 m² und der im B-Plan festgesetzten geringsten max. GRZ von 0,20 können nach wie vor dem Gebietscharakter angemessene Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 120 m² errichtet werden. Für Doppelhaushälften wird analog dazu die Mindestgröße der Grundstücke auf 300 m² festgelegt.

5.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern wird der offene, großzügige Siedlungscharakter bewahrt. Hausgruppen sind aufgrund der wahrnehmbaren Gebäudelänge von über 14 m an der Straße gebietsuntypisch und daher ausgeschlossen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen eindeutig definiert. Durch diese Festsetzungen werden die wesentlichen planerischen Ziele:

- Begrenzung der Tiefe der rückwärtigen Bebauung
- Freihalten von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereiche
- Einschränkungen des Bauens in zweiter Reihe
- Definieren von Vorgartenbereichen als prägende Straßenraumelemente

im Bebauungsplan umgesetzt.

Für die außerhalb der festgesetzten Baufenster liegenden Gebäude bzw. Gebäudeteile werden folgende Regelungen getroffen:

Gebäude, die eine Baugenehmigung aufweisen und keine alternative Baumöglichkeit auf dem Grundstück haben, erhalten ein Baufenster, dessen Verlauf im Wesentlichen den Außenkanten des Bestandsgebäudes entspricht. Eine Erweiterung der Grundfläche der bestehenden Bebauung ist dadurch nicht möglich, ein Ersatzbau in den gleichen Abmessungen jedoch genehmigungsfähig. Damit können im Einzelfall (z. B. Dorotheenweg 9) Situationen entstehen, bei denen die festgesetzte maximale Grundflächenzahl aufgrund der sich am Bestand orientierten Baufenstergröße nicht ausgenutzt werden kann. Diese Einschränkung wird bewusst in Kauf genommen, um dem planerischen Ziel der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu entsprechen.

Bei Gebäuden die mit (zumeist rückwärtigen) Gebäudeteilen außerhalb der festgesetzten Baufenster liegen, bleiben diese Bauteile in der zukünftig nicht überbaubaren Grundstücksfläche, genießen jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen oder wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen können damit nicht mehr vorgenommen werden. Durch die Definition eines Baufensters mit einer Regeltiefe von 16 m werden den Eigentümern jedoch alternative Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Flächen angeboten. Dies betrifft z. B. die Gebäude Pfahlerstraße 3, 9 und 33, Kaiser-Friedrich-Straße 10 usw.

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um einen möglichst großzügigen Vorgartenbereich zu erhalten, der für das Gebiet prägend ist, sind Garagen und Carports ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Baugrenzen die weiter als 6 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind können Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, allerdings müssen sie einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen allerdings nicht im Bereich zwischen Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartensatzung).

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. 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 bzw. 100 cm Stammumfang als zu erhalten geschützt. In der Bahnhofstraße befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Baumgruppe, die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind.

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

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform

Einer der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, den Siedlungscharakter und das besondere Erscheinungsbild zu bewahren. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan insbesondere zu den Dachformen präzise Festsetzungen getroffen worden, die differenziert nach Gebieten mit überwiegenden Anteilen von geneigten Dächern und Bereichen mit bereits gemischten Dachformen unterscheiden.

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 geschlossenen 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 Geländeenivellierung 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. Geländeänderungen zur Belichtung oder Begehrbarkeit von ansonsten zulässigen Aufenthaltsräumen z.B. im Kellergeschoss sollen von dieser Festsetzung nicht betroffen werden.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der (Vor-) Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang mit bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die Informationen hierüber entstammen dem Altflächenkataster „BuF“ der Landeshauptstadt Wiesbaden; dabei handelt es sich vornehmlich um ungeprüfte Einträge umweltrelevanter Gewerbe aus dem Gewerberegister.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB führte das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden eine gezielte und detaillierte Recherche über die Nutzungsgeschichte der betreffenden Grundstücke durch (Historische Recherche Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - zum Bebauungsplangebiet „Sooderstraße / Pfahlerstraße“ vom Juli 2006), um die Eintragungen im Altflächenkataster hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit tatsächlicher Kontaminationen zu überprüfen. Die Durchführung der Recherchen erfolgte unter Beachtung der Vorgaben der Handbücher „Altlasten“, Bd. 3, Teil 1 und Bd. 5, Teil 1 der HfU (heute: HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie).

Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor: Hinweise für tatsächlich ausgeführte Nutzungen in einem umweltrelevanten Umfang konnten nicht gefunden werden. Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, welche einer Kennzeichnung im Planwerk bedürften, ist nach den Ergebnissen der Historischen Recherche nicht zu erwarten. Evtl. auftretende, meist kleinräumige Belastungen des Untergrundes (z. B. bei künstlichen Auffüllungen) bleiben hiervon unberührt. Diese sind zu gegebener Zeit baubegleitend und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu handhaben.

8. Statistische Angaben

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 270.376 m².

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit ca. 330 Wohngebäude.

Zusammenfassende Erklärung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, u. a. der Erhalt des bestehenden hohen Grünanteils innerhalb der Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Im Planbereich befinden sich einige Denkmalschutzobjekte, diese sind im Bebauungsplan dargestellt. Da aber keine besonders belastende Umweltsituation festgestellt wurde, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu rechnen.

Gemäß Einträgen im Altflächenkataster „BuF“ der Landeshauptstadt Wiesbaden war für insgesamt 18 Liegenschaften im Plangebiet die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführten detaillierten historischen Standortrecherche konnte der Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen jedoch für keine der Verdachtsflächen bestätigt werden. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z.B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Gegebenfalls sind tatsächlich vorhandene, kleinräumige Untergrundverunreinigungen zu gegebener Zeit baubegleitend und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu handhaben.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht, die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern erwarten lassen. Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Siedlungsstruktur zu bewahren (Wohnnutzung mit hohem Grünanteil) und gleichzeitig die Ermöglichung einer behutsamen, baulichen Entwicklung zu gewährleisten 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.