

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM ALLERSBERG - KANTSTRASSE“
IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

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

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 196/2 aus Flur 15 in der Gemarkung Sonnenberg.

2. Planungsziele

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, für ein in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung befindliches Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Wohngebäude zu schaffen. Das Grundstück weist bezüglich der städtebaulichen Parameter: Lage, Topografie, Erschließung und Himmelsrichtung die gleichen Bedingungen wie die bereits bebauten Grundstücke auf.

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

Mit dem Bebauungsplan „Am Allersberg - Kantstraße“ werden die Bebauungspläne „Sonnenberg 196/1“ und „Sonnenberg 196/2“ (Bahnholzstraße) teilweise geändert.

4. Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für ein in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung befindliches Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Wohngebäude zu schaffen.

Die Fläche des Planungsbereiches beträgt 1170 m².

4.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

- 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 die Quellen 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 an gesamtstädtischen Verkehrsplanungen unter Lärm- und Abgas Gesichtspunkten.
- Lärm minderungsplanung 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 sind die Bestimmung der Konfliktgebiete und deren Darstellung in Konfliktplänen durchzuführen.

- Flächennutzungsplan 2010 : Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand; westl. Teilstück: Wald, Bestand.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche für den Teil, auf dem das Gebäude errichtet werden soll; westl. Teilstück: Wald, Bestand.
- Bebauungsplan „Allersberg“ 1967/1 : Grünfläche, Private Gärten

Es soll Planungsrecht für ein Bauvorhaben in immissionsarmer Lage und in Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geschaffen werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bodenschutz

4.2.1.1 Bodencharakteristik

Der Boden des Grundstücks besteht aus steinigem und grusigem Lehm und tonigem Lehm; vom Bodentyp her kann er als stark erodierte Parabraunerde mit geringem Basengehalt klassifiziert werden.

4.2.1.2 Bodenbelastungen

Das Grundstück wurde auf Einträge in der Altflächendatei des Umweltamtes „BuF“ (Stand 05/07) überprüft. Es liegen keine Einträge vor. Umweltrelevante Vornutzungen der Fläche sind nicht bekannt.

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 wurden Werte von < 50 dB (A) tags und < 40 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 40 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, Klima

Auf einem Grundstück von 1170 m² mit der Charakteristik eines verwilderten Gartens wird ein Gebäude errichtet, wobei einschließlich Wegen und Stellplätzen eine Fläche von 160 m² versiegelt wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Eingriff-Ausgleichsbilanz erstellt. Durch Dachbegrünung und festgesetzte Pflegemaßnahmen für den westlichen Grundstücksteil kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

4.2.5 Klimaschutz

Es wird in den Hinweisen empfohlen, das Gebäude in Passivhausweise zu errichten.

4.2.6 Kulturgüter /Denkmalschutz

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

4.2.7 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

Auf Grund der Hängigkeit des Geländes würde das Grundstück wohl vollständig verbuschen.

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

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung für das Bauvorhaben und von fachgerechten Pflegemaßnahmen (Förderung wärmeliebender Arten durch Auslichtung des Bestandes und Anpflanzung einiger standortgerechter Laubbäume) für die westliche, von Wald umgebene Grundstücksfläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

Es wurde sogar ein Biotopwertüberschuss von 180 Punkten errechnet.

4.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Außer der Belassung im Ist-Zustand bieten sich in diesem reinen Wohngebiet keine anderweitigen realistischen Planungsmöglichkeiten an. Auf Grund der Hängigkeit des Geländes gestaltet sich eine Gartennutzung als wenig attraktiv und schwierig.

4.7. Datengrundlagen

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

4.8. Zusammenfassung

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Die untersuchten möglichen Geräuschquellen (Straßenverkehr, Bahn, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen keine Konflikte.
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.
- Durch Dachbegrünung und festgesetzte Pflegemaßnahmen für den westlichen Grundstücksteil kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit des Bauvorhabens nicht zu erwarten.
- Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Außer der Belassung im Ist-Zustand bieten sich in diesem reinen Wohngebiet keine anderweitigen realistischen Planungsmöglichkeiten an.

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 Wohneinheiten, sowie durch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen bestimmt.

GRZ /GFZ

Die maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben unter den Festsetzungen der Bebauungspläne Sonnenberg 1967/1 bzw. 1968/1. Damit wird eine sich dem Bestand untergeordnete Bebauung gesichert.

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 Straßenoberfläche bergseits als eindeutig zu definierende Basis bestimmt.

Die Gebäudehöhe wird auf 6,50 m begrenzt. Dieses Höchstmaß orientiert sich an den im Rahmen der Planungen zu diesem Bebauungsplan ermittelten Gebäudehöhen im Bestand.

5.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern wird der offene, großzügige Siedlungscharakter bewahrt.

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 Grundstücksbereich
- Einschränkungen des Bauens in zweiter Reihe
- Definieren von Vorgartenbereichen als prägende Straßenraumelemente

im Bebauungsplan umgesetzt.

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die zeichnerische Definition von Flächen für Garagen und Stellplätze verfolgt das Ziel einer gebietsverträglichen Anordnung dieser Nutzungen.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch fachgerechte, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Pflegemaßnahmen (Förderung wärmeliebender Arten durch Auslichtung des Bestandes und Anpflanzung einiger standortgerechter Laubbäume) wird die von Wald umgebene Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet und der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft teilweise kompensiert.

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

6.1 Dachform

Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Damit wird die dauerhafte Realisierung der Dachbegrünung am Besten gesichert.

6.2 Einfriedungen

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.

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.

7. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bushaltestellen. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bushaltestellen in der Schuppstraße und der Bingerstraße.

8. Statistische Angaben

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 1170 m².

9. Kosten

Der LH Wiesbaden entstehen durch diese Planung keine zusätzlichen Kosten. Die Erschließung in diesem Plangebiet ist komplett vorhanden.