

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN „KLARENTHAL 13. ÄNDERUNG – FLACHSTR. / SÜDLICHES OBERSTUFENGYMNASIUM“

DER STADT WIESBADEN

BEARBEITUNG:



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahren	3
3. Übergeordnete Planungen	3
4. Plangeltungsbereich	4
5. Bestand und städtebauliche Situation	4
6. Planungsanlaß und Planungsziel	5
7. Lärmimmissionen	5
8. Verkehrserschließung	6
9. Technische Infrastruktur	7
10. Nutzung und Bebauung	7
11. Landschaftsplanung	9
12. Fauna.....	10
13. Eingriff / Ausgleich	10
14. Planungsstatistik	11

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998.

2.0 Verfahren

Der grundsätzliche Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes „Klarenthal 7. Änderung im Bereich Flachstraße / südliches Oberstufengymnasium“, mit Zustimmung zum städtebaulichen Konzept, ist am 03.02.2000 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtliche Umwidmung in Wohnbauflächen als Voraussetzung zur Realisierung von Wohnbaumaßnahmen auf dem entlang der Flachstraße gelegenen Flurstück 197 der Flur 169 zu schaffen und um die im Norden anschließende Gemeinbedarfsfläche neu zu strukturieren.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Klarenthal 13. Änderung Flachstraße / südliches Oberstufengymnasium“.

3.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich - Bestand ausgewiesen.

In dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche – Schulsportanlage und Schulsporthalle – dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert

Zur Schaffung des für die nachgenannten Zwecke erforderlichen Baurechts ist ein Änderungsverfahren des seit 17.09.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes 7. Änderung Klarenthal „Oberstufengymnasium West“ erforderlich.

4.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

In der Gemarkung Dotzheim, Flur 169:

Der Anfangspunkt der Geltungsbereichsbeschreibung ist der Schnittpunkt der Parallelen 43 m östlich der Ostseite des Klosterweges (Flurstück 193) und der Parallelen 10 m nördlich der Nordseite des Flurstückes 197.

Von hier entlang der Parallelen 10 m nördlich der Nordseite des Flurstückes 197 in westlicher Richtung die Flurstücke 196 und 193 schneidend bis zur Westgrenze des Klosterweges (Flurstück 193).

Von hier in südlicher Richtung die Westgrenze des Klosterweges (Flurstück 193) bis zur Südgrenze des Flurstückes 197.

Von hier die Südgrenze und Ostgrenze des Flurstückes 197.

Von hier die Südgrenze und die Westgrenze des Flurstückes 198.

Von hier eine Teilstrecke der Südgrenze und die Westgrenze des Flurstückes 199.

Von hier ca. 16 m in nördliche Richtung die Westgrenze des Flurstückes 200.

Von diesem Punkt rechtwinklig 80 m in westliche Richtung auf dem Flurstück 194.

Von diesem Punkt rechtwinklig 20 m in südliche Richtung.

Von diesem Punkt 10 m in südöstliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Linie, die vom Anfangspunkt der Geltungsbereichsbeschreibung ca. 97,5 m in nördliche Richtung verläuft.

Von diesem Schnittpunkt zum Anfangspunkt der Geltungsbereichsbeschreibung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,11 ha.

5.0 Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen von Wiesbaden, im Ortsbezirk Klarenthal, südlich angrenzend an die Flachstraße, östlich angrenzend an die Anne-Frank-Straße und an die westliche Bebauung der Anne-Frank-Straße (reines Wohngebiet) sowie westlich angrenzend an den Klosterweg und die daran befindliche öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Im Norden schließt die Gemeinbedarfsfläche Schule an, die teilweise in den Geltungsbereich des B-Planes integriert ist.

Die angrenzende Bebauung, südlich der Flachstraße sowie an der Anne-Frank-Straße stellt sich in der für Klarenthal typischen 3 bis 4-geschossigen Zeilenstruktur dar. Zusätzlich befindet sich im Südosten, jenseits der Flachstraße, das Kirchengebäude der Ev. Luth. Kirche und im Westen, am Klosterweg, ein Gebäude des Deutschen Roten Kreuzes. Die vom Roten Kreuz temporär genutzten Stellplätze (bestehender Pachtvertrag wird gelöst) befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Das Plangebiet wird derzeit im Zentrum und im Südwesten von gehölzdominierten Sukzessionsflächen geprägt (s. Bestandsplan in der Anlage), die sich offensichtlich aus ehemaligen Gärten entwickelt haben; der Anteil an alten Laub- und Obstbäumen ist darin hoch. Nördlich schließt sich an diese ökologisch bedeutsamen Brachflächen eine ruderale Wiese an, die im Norden von einer Gehölzpflanzung und im Osten von einem Pioniergehölz mit vorgelagerter Ruderalflur begrenzt wird. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein mit Verbundpflaster befestigter Parkplatz, der von dichten Baumhecken aus Ziergehölzen umgeben ist. Auf dem Parkplatz selbst stehen einzelne ältere Robinien. Am Westrand des Plangebietes verläuft ein Fußweg

mit wassergebundener Decke, dessen Randbereiche den Charakter eines Zierrasens aufweisen. Bei den im Gebiet vorkommenden Einzelbäumen handelt es sich – mit Ausnahme einzelner Obstbäume und des großen Laubbaumes südlich des Spielplatzes - vorwiegend um Fremdgehölze.

Das Plangebiet ist gering reliefiert und steigt nach Norden hin geringfügig an.

Es ist zu vermuten, dass die derzeit im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen bei der Aufstellung des rechtskräftigen B-Planes „Klarenthal 7. Änderung im Bereich Flachstraße / südliches Oberstufengymnasium“ nicht in der derzeitigen Ausprägung vorhanden waren. Wie sich die Ausstattung des Gebietes zu diesem Zeitpunkt darstellte, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. In diesem Zusammenhang muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass der aktuelle Bestand heute nicht in dieser Form vorhanden wäre, wenn der rechtskräftige Bebauungsplan zeitnah realisiert worden wäre.

6.0 Planungsanlaß und Planungsziele

Derzeit nicht baureife Grundstücke an der Flachstraße sollen zum Zwecke des Wohnungsbaus planungsrechtlich gesichert und dieser Teilbereich des Plangebietes städtebaulich weiter entwickelt werden. Das Flurstück 197 der Flur 169 bietet sich deshalb an, weil dort die Erschließung gesichert ist und bereits eine Wohnbebauung gegenüber der Flachstraße besteht.

Weiterhin soll in einem Teilbereich des Plangeltungsbereiches, der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird, eine überbaubare Fläche für eine Sporthalle (Zweifeld- oder Dreifeldsporthalle) festgesetzt werden, die einerseits dem Schulbau zugeordnet werden soll, andererseits als Abschirmung des Schulaußenbereichs zur neu entstehenden Wohnbebauung dient. Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze und ein Sportfeld sollen ebenfalls auf der Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden.

Die geplante Wohnbebauung nimmt die Bebauungsstruktur von Klarenthal mit seiner typischen Zeilenstruktur auf. Zugunsten zusammenhängender Freiflächen werden zweimal jeweils zwei nord-süd-gerichtete Wohnzeilen über eine Stichstraße an die Flachstraße angebunden. Eine fünfte, im Westen liegende Zeile wird über den in diesem Bereich in Fußweg und Wohnweg getrennt auszubauenden Klosterweg erschlossen. Die Erschließung einer etwas kleineren sechsten Zeile erfolgt über einen kurzen Erschließungsweg im Osten des Plangebietes. Daran östlich anschließend wird ein privater Spielplatz entstehen, um den Spielplatzbedarf für die neu entstehende Wohnbebauung zu decken.

7.0 Lärmimmissionen

Eine in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung unterteilt die Schallimmissionen in drei einwirkende Schallfälle:

- den Anlagenlärm der Einsatzstelle des Roten Kreuzes,
- den Anlagenlärm des vorhandenen Bolzplatzes und
- den Sportanlagenlärm der geplanten Schulsportanlage mit ihren Stellplätzen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem Anlagenlärm der Einsatzstelle des Roten Kreuzes auf zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, da bereits die Bauausführung gemäß Wärme-

schutzverordnung einen ausreichenden Lärmschutz bietet. Einzig die Schlafräume einzelner, der Schallquelle am nächsten liegender Gebäude sollen noch schallgedämmte Lüftungselemente erhalten.

Aufgrund der Nutzung des Bolzplatzes wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Es wird eine ca. 3,0 m hohe und ca. 30 m lange Lärmschutzwand an der Nordgrenze der privaten Grünfläche, nördlich der beiden westlichen Reihenhauszeilen erforderlich, um insbesondere die Außenwohnbereiche zu schützen.

Durch die Sporthallennutzung ist keine nennenswerte Lärmbelästigung zu erwarten. Allerdings sind bautechnische Maßnahmen, wie entsprechende Grundrissgestaltung der Halle und/oder ein lärmgedämmter Außenwandaufbau sowie ein Herausführen der Lüftungselemente zu der, der Wohnbebauung abgewandten Seite erforderlich.

Die Geräuschbelastung durch den von der Spießfläche für den Sportunterricht ausgehenden Lärm ist gänzlich vernachlässigbar.

Die Geräuschbelastung durch den Parkplatz der Sporthalle führt im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) zu einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) um max. 2 dB(A) am ungünstigsten Immissionsort. Die Überschreitung ist jedoch nicht als unzulässig störend anzusehen.

Um hauptsächlich die Lärmimmission der Flachstraße zu untersuchen wird ein ergänzendes Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Zum Schutz der Außenwohnbereiche der Reihenhausbebauung vor dem Lärm der Flachstraße wird der Bau von mehreren Lärmschutzwänden 2 m nördlich der Flachstraße empfohlen, deren Wandhöhe jeweils 2,0 m über Gelände beträgt (für die Benutzung der Dungwege sind Türen in der Lärmschutzwand zulässig).

Im Gebäudeinnern werden die Bewohner bei Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schutz gegen Außenlärm entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 in befriedigendem Maße geschützt. Allerdings wird empfohlen, dass bei mehreren stark belasteten Wohnungen (innerhalb eines 15 m-Streifens nördlich der Flachstraße) alle Fenster ein Schalldämm-Maß von $R_w > 36$ dB besitzen. Des Weiteren werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des o.g. Bereiches passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungselementen (Schalldämm-Maß $R_w > 32$ dB) bei Räumen, die der Nachtruhe dienen, empfohlen.

8.0 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der mit Wohngebäuden überplanten Fläche des Plangebietes erfolgt über die Flachstraße. Zwei 6,0 m und eine 5,5 m breite Stichstraße sowie ein schmaler Wohnweg zweigen in nördliche Richtung von der Flachstraße ab. Die im Westen gelegene Erschließungsstraße ragt 1,0 m in den Bestand des Klosterweges hinein, der jetzt nur noch 2,5 m breit, und durch eine 1,0 m breite Abpflanzung von der Erschließungsstraße getrennt ist. Alle Erschließungsstraßen und -wege (außer dem Klosterweg) verbleiben in privatem Eigentum. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Die für die Wohnbebauung notwendigen Stellplätze werden überwiegend im Vorgartenbereich, teilweise aber auch im Bauwuch der Endhäuser angeordnet. Nur für die an der östlichen Grenze des Gebietes liegende Wohnzeile liegen die Stellplätze zusammen gefaßt an der südlichen Giebelseite. Da es sich bei den Erschließungsstra-

ßen um Privatstraßen handelt, kommt die Vorgartensatzung der Stadt Wiesbaden, nach der Stellplätze im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, nicht zur Anwendung. Die 3 m breite Anpflanzfläche entlang der Flachstraße ist als Ersatz für die in der Vorgartensatzung geforderte Bepflanzung gedacht.

In der für den Gemeinbedarf vorgesehenen Teilfläche des Geltungsbereiches ist ein der Schulsportanlage zugeordneter, nicht öffentlicher Parkplatz mit ca. 38 Stellplätzen ausgewiesen worden. Die Zufahrt ist von der Anne-Frank-Straße aus möglich.

Die fußläufige Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die umgebenden Straßen. Die Gemeinbedarfsfläche ist fußläufig durch den Klosterweg, die davon abzweigenden Parkwege und über die Anne-Frank-Straße zu erreichen.

9.0 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung des Gebietes kann über einen Anschluß an die bestehenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen erfolgen. Versorgungsträger ist die ESWE Versorgungs AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Hauptsammler in der Flachstraße.

Die Gasversorgung des neuen Baugebietes kann über eine Erweiterung des in der Nachbarschaft vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Versorgungsträger ist hier die ESWE Versorgungs AG.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Versorgungsträger ist die ESWE Versorgungs AG.

Die Beseitigung des Hausmülls übernehmen die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden.

10.0 Nutzung und Bebauung

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Schulsportanlage - festgesetzt. Hier sind Teile der Schulsportanlagen des angrenzenden Oberstufengymnasiums ausgewiesen. Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll ein Parkplatz, der ca. 38 Stellplätze aufweist, errichtet werden. Nach Süden anschließend ist ein Spielfeld angeordnet. Die überbaubare Fläche für eine Sporthalle befindet sich ganz im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche. Dieser Standort, in direkter Nachbarschaft zu den Wohnhäusern, ist auch zur Abschirmung des Sportanlagenlärms gegenüber der Wohnbebauung gewählt worden.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei ist der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke reduziert worden. Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

Die vorliegende Planung trägt dem vordringlichen Planungsziel der Stadt, der Ausweisung von Wohnbauland zur Deckung des Wohnbedarfes, insbesondere in Form der Innenentwicklung Rechnung.

Die geplante Reihenhaus- und Geschößwohnungs-Bebauung soll durch sparsame Grundstückszuschnitte möglichst vielen Interessenten den Erwerb einer Eigentums-

wohnung bzw. eines Eigenheimes ermöglichen. Die für den städtischen Bereich Klarenthal übliche Verdichtung wird aufgenommen. Die Anordnung der Gebäude ist so konzipiert, daß trotz relativ kleiner Reihenhaus-Grundstücke geschützte Freibereiche entstehen können.

Durch die gegenüberliegende Anordnung der jeweiligen privaten Freiflächen, den im Osten anschließenden Spielplatz und weiteren Flächen zum Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine starke Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind Flächen für Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Die Anordnung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken ist verbindlich geregelt. Zur besseren Nutzbarkeit der rückwärtigen privaten Freiflächen ist die Anlage von Dungwegen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen möglich. Die Anpflanzflächen entlang der Flachstraße können in einer Breite von jeweils bis zu 1,5 m für die Eingänge der Dungwege durchbrochen werden.

Da der Großteil der Bebauung in einem Abstand von 3 m an der nördlichen Grenze zur Gemeinbedarfsfläche und zur angrenzenden Wohnbebauung errichtet werden soll, und damit die durch die 3-Geschossigkeit notwendigen Abstandsflächen unterschritten werden, ist hier die Eintragung einer Baulast auf den angrenzenden Grundstücken (städtisch und privat) vorgesehen.

Flächen, auf denen die Müllbehälter am Abfuhrtag gesammelt werden können, sind in den Anpflanzflächen entlang der Flachstraße zulässig (4 Standorte). Hierdurch wird die Abfuhr des Mülls vereinfacht, da eine Einfahrt der Müllautos in die Stichstraßen nicht notwendig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Dichte der vorhandenen umgebenden Bebauung, wobei die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 beträgt, was eine 3-Geschossigkeit der Gebäude ermöglicht. Da die Mittelgrundstücke der Reihenhäuser z.T. sehr klein ausfallen, ist hier eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 5 qm und der zulässigen Geschossfläche pro Geschoss um 5 qm möglich. Diese geringfügige Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für die Reihemittelhäuser wird durch die Unterschreitung der Obergrenzen bei den Reihenendhäusern kompensiert. Bei einigen Grundstücken ist zusätzlich eine Vergrößerung der Grundstücksfläche durch die Zuordnung der außerhalb der Grundstücke liegenden Gemeinschaftsanlagen gegeben.

Der laut Regionalplan 2000 notwendige Dichtewert im Großstadtbereich von mindestens 60 WE/ha wird unterschritten, da die Eigenart des Ortsteils eine größere Verdichtung nicht zulässt.

Da die Bebauung bis zu einer Länge von 55 m möglich ist, ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Für die Gemeinbedarfsfläche ist die abweichende Bauweise bis max. 60 m festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit offengehalten werden, eine Zweifeld- oder Dreifeldsporthalle zu errichten.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über eine Baugestaltungssatzung nach § 87 Abs.1 HBO weitere Gestaltungselemente wie Einfriedungen sowie Hof- und Terrassenflächen festgelegt.

11.0 Landschaftsplanung

Das Plangebiet stellt sich derzeit, mit Ausnahme des vorhandenen Parkplatzes, als mehr oder weniger stark verbuschte Sukzessionsfläche dar. Die Flächen weisen aufgrund der z.T. weit fortgeschrittenen Sukzession einen hohen Biotopwert auf und sind naturschutzfachlich als wertvolle Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes einzustufen.

Ziel der Landschaftsplanung ist es, die durch die geplante bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe in diese Lebensräume vor allem für die Avifauna zu minimieren sowie möglichst an Ort und Stelle zu kompensieren.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die den Erhalt vorhandener Gehölzbestände, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen Gehölzen vorsehen.

Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen eingeschränkt. Bei den notwendig werdenden Flächenbefestigungen werden überwiegend wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben.

Die Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken ist laut der Versickerungsuntersuchung nicht möglich, da der Untergrund aus tonigem Schluff bzw. schluffigem Ton von weicher bis steifer Konsistenz besteht. Aus Gründen der Wassereinsparung ist der Einbau von Zisternen zur Bewässerung der Gärten festgesetzt, wobei das überschüssige Regenwasser in die Kanalisation abgeführt wird. Wenn möglich soll eine vegetationsbedeckte Mulde zwischengeschaltet werden, deren Überlauf in die Kanalisation abgeführt werden soll.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen durch Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Grundstückseinfriedungen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes wird der Hinweis gegeben, im gesamten Plangebiet den Einsatz von Pestiziden und von mineralischen Düngern möglichst zu vermeiden.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sicherstellen, dass trotz der intensiven baulichen Ausnutzung im Plangebiet eine sowohl aus stadtegestalterischer als auch aus ökologischer Sicht wünschenswerte Begrünung mit abwechslungsreicher Gestaltung erzielt werden.

12.0 Fauna

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wurde festgestellt, dass dem Plangebiet eine besondere Bedeutung als innerstädtische Vernetzungssachse zwischen dem linearen Biotop der Aartalbahn und den Gärten im Bereich des Wellritztales zukommt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde deshalb eine faunistische Erhebung durchgeführt (s. Anlage), die die aktuelle Bedeutung des Gebietes für die Fauna zum Gegenstand hat. Gegenstand der Untersuchung sind insbesondere die Avi- und Insektenfauna sowie die potentielle Habitat-Eignung der betroffenen Fläche für die genannten Tiergruppen. Aus ihr wurden zudem wichtige Grundzüge für die grünordnerischen Festsetzungen abgeleitet.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen eindeutig die große faunistische Bedeutung des Plangebietes als innerstädtischer Trittstein im Biotopverbundsystem der Stadt Wiesbaden (Biebrich – Güterbahnhof West – Klarenthal). Besonders hervorgehoben werden für das im städtischen Umfeld gelegene Gebiet v.a. das bemerkenswerte

Brutvorkommen des Sperbers, der nur sehr selten in Siedlungsgebieten reproduziert, sowie der Artenreichtum im Bereich der Avifauna.

Vordringliche Aufgabe einer naturschutzfachlich orientierten Bauleitplanung muß daher sein, geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der gebietstypischen Avifauna sowie v.a. zur Erhaltung des Spurbervorkommens festzusetzen. Dabei sind insbesondere die Eingriffe in den Gehölzbestand zu minimieren bzw. zu kompensieren, da diese den vorkommenden Arten unverzichtbare Deckungsmöglichkeiten und Niststandorte bieten. Im Bebauungsplan wird deshalb, neben der Erhaltung wichtiger Gehölzbestände, der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Freiflächen - entlang der Flachstraße und in den zusammenhängenden Grünbereichen zwischen den Bauzeilen - auch die Anbringung von Nisthilfen im gesamten Plangebiet vorgeschrieben.

13.0 Eingriff / Ausgleich

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde eine Bilanzierung durchgeführt (s. Anlage), die die Festsetzungen der 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zugrundelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung wurde für beide Teilgebiete (Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet) getrennt durchgeführt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde ein Biotopwertpunkte-Überschuß von + 66.031 errechnet.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes besteht ebenfalls ein Biotopwertpunkte-Überschuß von + 35.936 Biotopwertpunkten.

Der vorhandene Baumbestand geht nicht in die Bilanzierung ein, sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Baumschutzsatzung bewertet. Der Ausgleichsüberschuß (Bebauungsplan) kann mit dem Ausgleichsbedarf Baumschutzsatzung verrechnet werden.

14.0 Planungsstatistik

Plangeltungsbereich ca.		21.085 qm
– Allgemeines Wohngebiet ca.		9.300 qm
– davon:		
– Private Erschließungsstr./-wege ca.	1.050 qm	
– Gemeinschaftsanlage – Spielplatz ca.	390 qm	
– Überbaubare Fläche ca.	3.720 qm	
– Nicht überbaubare Fläche ca.	4.140 qm	
– Öffentliche Verkehrsfläche (Klosterweg) ca.		205 qm
– Private Grünflächen ca.		300 qm
– Öffentliche Grünfläche ca.		130 qm
– Gemeinbedarfsfläche ca.		11.150 qm

Zahl der Häuser und Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet:

– Reihenhäuser	39	=	39 WE
– Gebäude mit Eigentumswohnungen	2	=..	8 WE
– Insgesamt Wohneinheiten			<u>ca. 47 WE</u>
Einwohnerzuwachs: (1,9 Pers./WE)			90 E
Dichtewert: (lt. RP 2000 = 60 WE/ha) bezüglich Geltungsbereich			
= ca. 22 WE/ha			
Dichtewert: (lt. RP 2000 = 60 WE/ha) bezüglich Allgemeinem Wohngebiet			
= ca. 49 WE/ha			

Anlagen:

- Zustand / Biotoptypen
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen
- Lärmschutzgutachten
- Versickerungsuntersuchung
- Faunistische Untersuchung
- *(Baugrund- und Umwelttechnische Stellungnahme kann eingesehen werden)

*nur für betroffene Träger

Landeshauptstadt Wiesbaden, 22.02.2002
Der Magistrat – Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez.

Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor