

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
-Stadtplanungsamt-

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan „Nordenstadt-Mitte“
in Wiesbaden-Nordenstadt

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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Nordenstadt

Nordseiten der Flurstücke 357/195; 196/1; 275/4 (Friedhofstraße); 202/4; 202/3; 210/3 in der Flur 6. Westseite des Flurstückes 210/3. Nord- und Westseite des Flurstückes 201/3, Flur 6 und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zur Nordseite des Flurstückes 44/3 Flur 14, dabei das Flurstück 105, Flur 6 überquerend.

Nordseiten der Flurstücke 44/3, 43/1, 41/1, 205/38, 253/35, 36/3, Flur 14.

West- und Nordseiten der Flurstücke 36/3 und 34/29. Nordseite der Heerstraße (Flurstück 120/1) bis zur Westseite der Junkernstraße (Flurstück 115/1). Die Heerstraße überquerend bis zur Westseite des Eichendorffweges. Westseite des Eichendorffweges (Flurstück 124) bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Südseite des Flurstückes 162/102.

Verlängerung der Südseite des Flurstückes 162/102 und Südseiten der Flurstücke 162/102; 158/96, 219/97, Flur 14. Westseite der Flurstücke 78 und 95/2. Süd- und Ostseite des Flurstückes 95/2. Südseiten der Flurstücke 89/1; 88; 213/93; 212/87; 86/1; 83/1, 81/1; Westseite des Flurstückes 222/57. West- und Südseite der Flurstücke 146/59; 126/2; 61/1, Flur 14.

West- und Südseite des Flurstückes 172, Flur 13. Südseiten der Flurstücke 173/2; 185/8; 185/9, Flur 13. Ostseiten der Flurstücke 185/9; 177/2 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 177/2. Verlängerung der Ostseite des Flurstückes 177/2 bis zur Südseite des Flurstückes 327/170, dabei das Flurstück 206/1 überquerend.

Süd- und Ostseite des Flurstückes 327/170. Ostseite des Flurstückes 170/2 bis zum östlichsten Grenzpunkt. Von da die Turmstraße (Flurstück 204) überquerend bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 143. Südseiten der Flurstücke 143, 149, 150 und in Verlängerung über die Stolberger Straße (Flurstück 199/3) bis zur Westseite des Flurstückes 203/6 (Geisbergweg). Westseiten der Flurstücke 203/6; 151; 153/2; 153/1; 232/156; 158 und 202/8.

Ostseite des Grabenweges (Flurstück 202/8; Flur 13). Südostseiten der Flurstücke 199/3, Flur 13 und 333/1, Flur 7 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Nordostseite des Flurstückes 266/4, Flur 7, den Breckenheimer Weg überquerend.

Nordostseite und Nordwestseite des Flurstückes 266/4, Flur 7. Nordostseite der Flurstücke 73/3; 64/1 und 63, Flur 13. Nordost- und Nordwestseiten des Flurstückes 66/1, Flur 7. Nordost- und Westseite des Flurstückes 192 (Holzweg), Flur 13. Nordwestseiten der Flurstücke 44/1 und 44/3 (Oberpfortstraße), Flur 6 bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 44/3. Von da dieses Flurstück überquerend bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 357/195, Flur 6.

2. Allgemeines

Aufgrund des festgestellten Planungsbedarfs und um die Gesamtentwicklung für den Planungsbereich „Nordenstadt-Mitte“ (historischer Ortskern) nicht planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich ungesteuert ablaufen zu lassen, wurden seitens des Stadtplanungsamtes 1985 und 1989 detaillierte örtliche Bestandsaufnahmen im Rahmen einer Strukturuntersuchung durchgeführt, um zuverlässige Aussagen über die derzeitige Bau-, Nutzungs- und Sozialstruktur für den Planungsbereich zu erhalten. Aufbauend auf den Erkenntnissen dieser Strukturuntersuchung wurde eine Strukturplanung erarbeitet, die nach Abstimmung mit den städtischen Ämtern und den städtischen Körperschaften als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordenstadt-Mitte“ von der Stadtverordneten-Versammlung am 30.01.1992 beschlossen wurde. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Grundordnung der Bauleitplanung in § 1 (5) BauGB zu gewährleisten: „geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung und eine menschenwürdige Umwelt sichern.“

Oberziele der Planung sind hierbei:

- die regionaltypische Baustruktur der Hofreiten zu erhalten.
- die zugebauten Blockinnenbereiche freizulegen, für eine bessere Durchlüftung, Begrünung und Besonnung und dadurch eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen.
- die äußere Gestaltung zu regeln.
- die Anzahl der Wohneinheiten zu regulieren.

Der ländliche Lebensraum und damit vor allem die dörfliche Struktur hat sich in den letzten Jahrzehnten stärker verändert als in den Jahrhunderten zuvor. Aufgrund der Veränderung der Produktionsformen in der Landwirtschaft, durch die technischen Möglichkeiten im Bereich des Transportwesens und durch höhere Ansprüche an den Wohnkomfort, haben sich Nutzungs- und Gestaltformen der Dörfer geändert:

- Durch die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe aus den Ortskernen verliert die Bausubstanz ihre ursprüngliche Nutzung.
- Die Straßen, ehemals Lebens- und Arbeitsbereich für Bewohner, wurden immer mehr zur reinen Verkehrsader. Fußgänger und Fahrverkehr wurden getrennt. Die Fahrbahnen wurden zuungunsten der Bürgersteige immer breiter. Straßenführung und –gestaltung wurden den Bedürfnissen des Kraftfahrzeuges angepaßt. Gebäude wurden abgerissen, um Platz für Parkplätze zu schaffen.
- Aufgrund des besseren Arbeitsplatzangebotes in den benachbarten Städten und Ballungsgebieten, also außerhalb der Dorfkerne, wird zunehmend mehr Durchgangsverkehr erzeugt.
- Die Ansprüche an „modernen“ Wohnkomfort und die Verschlechterung der Wohnqualität im Ortskern führte zur Entleerung der Ortskerne. Um die notwendige Infrastruktur zu erreichen (Handel, Dienstleistungen etc.) muß meistens das Kraftfahrzeug benutzt werden. Der zusätzliche Verkehr verschlechtert wiederum die Wohn- und Lebensbedingungen im Ortskern.

Seit einigen Jahren werden nun aber zunehmend die Qualitäten, die sich in den alten,

dörflich geprägten Ortskernen erhalten haben, erkannt. Gleichzeitig wird das Bauen im Bestand, durch zunehmende Verteuerung des Baulandes, wieder interessant. Jedoch lassen sich die Probleme, die sich im Bereich des Verkehrs, der Bausubstanz, der Bevölkerungsstruktur, der Grundstücksgrößen und –zuschnitte angestaut haben, nur durch eine Gesamtplanung, die auf einer problemorientierten Bestandsaufnahme aufbaut, lösen.

Ortsplanung für dörflich strukturierte Gemeinden stellte bis vor wenigen Jahren vorrangig die Bereitstellung in Zahl und Größe ausreichend bemessener Wohnbaugrundstücke dar, verbunden mit einem immensen Flächenverbrauch.

Die örtliche Situation im Ortskern von Nordenstadt erforderte zur Bewältigung der Planungsaufgabe einer Dorfentwicklungsplanung oder Bebauungsplanung eine andere methodische Vorgehensweise als bei einem Neubaugebiet. Die Komplexität der Aufgabenstellung, bei einer städtebaulichen Planung für ein bebautes Gebiet, zwang zu einem stufenweisen Vorgehen. Der Ablauf des gesamten Planungsprozesses vollzog sich in drei Arbeitsphasen, um in regelmäßigen Abständen in sich abgeschlossene verwendbare Zwischenergebnisse vorlegen zu können, die eine Diskussion und Kontrolle, z. B. im Ortsbeirat bzw. im Arbeitskreis zur Dorferneuerung erlaubten.

Die 1. Stufe des Planungsprozesses war eine problemorientierte Bestandsaufnahme für den Ortskern von Nordenstadt. Hier wurden die Daten der Bevölkerungsentwicklung ausgewertet und mögliche Entwicklungen aufgezeigt.

Die 2. Stufe des Planungsprozesses beinhaltete die Analyse der im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelten Restriktionen und Ressourcen.

Es wurden die Rahmenbedingungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht umfassend abgeschätzt. Hierauf aufbauend wurde eine Strukturplanung erstellt, in der städtebauliche Zielaussagen für mögliche Festsetzungen eines aufzustellenden Bebauungsplanes definiert wurden. Die Strukturplanung gliedert sich in Erschließungskonzept, Nutzungskonzept und räumliches Konzept. Für den bauwilligen Bürger wird mittels einer Strukturplanung bzw. städtebaulichen Rahmenplanung die Durchführung der Planung und ihrer gestalterischen und nutzungsmäßigen Zielsetzung durchschaubarer gemacht und dadurch eine Beteiligung des Einzelnen im Planungsprozeß erleichtert.

Die 3. Stufe des Planungsprozesses ist ein Bebauungsplan, der alle Mindestfestsetzungen des § 30 Baugesetzbuch enthält, um die vom Gesetzgeber geforderte "geordnete städtebauliche Entwicklung" zu leisten. Das Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung resultiert aus der Notwendigkeit, die im Rahmen der Strukturuntersuchung gemachten Feststellungen und die daraus abgeleiteten relevanten Planungsschritte, als langfristige Entwicklungsmöglichkeiten des Ortskerns von Nordenstadt zu sichern. Dabei sollten auch rechtzeitig die Grenzen dieser Entwicklungsmöglichkeiten und die in Aussicht genommene maximale Flächenbeanspruchung unter Beachtung der gemäß § 1 (5) BauGB zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, des Ort- und Landschaftsbildes, aber auch des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, festgelegt werden.

Auf Grund der geringfügigen zu erwartenden Verdichtung, wird davon ausgegangen, daß das vorhandene Verkehrsnetz ausreichend ist und keine entscheidenden Veränderungen zu erwarten sind.

Da keine Möglichkeit besteht, in den Hauptverkehrsstraßen des Planungsbereiches die Wohngebäude entsprechend von der Lärmquelle abzurücken oder Abschirmungsmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg zu ergreifen, kommen hier nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Für den Schutz des Gebäudeinneren vor Außenlärm kommt dem Schallschutzfenster eine große Bedeutung zu. Gerade an stark befahrenen Straßen ist der Einbau von Fenstern mit hoher Schalldämmung oft die einzige Möglichkeit, einen

niedrigeren Innengeräuschpegel zu erzielen. Im Textteil zum Bebauungsplan ist für Bauherren und Architekten eine Festsetzung getroffen, neben dem Einbau von Schallschutzfenstern durch Orientierung der ruhebedürftigen Wohnräume zu den Lärmabgewandten Teilen der Gebäude eine Verbesserung der Wohnsituation herbeizuführen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) ist gesichert. Es befinden sich eine Haltestelle in der Robert-Stolz-Straße und zwei Haltestellen in der Hunsrückstraße.

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen, festgestellt durch die Hessische Landesregierung am 09.03.1995, bekanntgemacht am 26.04.1995, weist das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplangebietes "Nordenstadt-Mitte" als "Siedlungsfläche Bestand" aus.

Im Planungssystem ist die Abstimmung zwischen gemeindlicher Planung, regionaler Planung und Landesplanung über das Gegenstromprinzip gewährleistet.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordenstadt (genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 22.12.1972) stellt den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als Sanierungsgebiet (Mischgebiet) dar § 1 (1) 2. BauNVO). Der südliche Bereich des Planungsgebietes (Kirche, Schule etc.) ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Norden und Westen sind Teilflächen als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) 1. BauNVO dargestellt.

Ab 01.01.1977, nach der Eingemeindung von Nordenstadt nach Wiesbaden, wurde der Flächennutzungsplan der selbständigen Gemeinde Nordenstadt zum Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Verbindliche Bauleitpläne sind nur für Teilbereiche des Bebauungsplanes "Nordenstadt-Mitte" vorhanden. Es handelt sich dabei um die Bebauungspläne "Hinterm Junkernhaus", "Am Dorf" und "Im Nachtschatten". Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordenstadt-Mitte" teilweise ersetzt.

Da sich an dieser durch die zur 1. Offenlage vorgebrachten Anregungen nichts ändert, wird die Sitzungsvorlage zum Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung, voraussichtlich nach erfolgter 2. Offenlage des Bebauungsplanes, zusammen mit der Sitzungsvorlage des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss den städtischen Gremien vorgelegt.

3.3 Landschaftsplanung

Mit Schreiben vom 12.05.1986 verzichtet die Untere Naturschutzbehörde auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes, weil die grünordnerischen Belange des Siedlungsbereiches auf der Grundlage des § 9 BauGB geregelt werden können.

Charakterisierung und Bewertung der Grünsubstanz im Bereich der Innenräume und Gärten innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfes zum Bebauungsplan "Nordenstadt-Mitte":

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nordenstadt-Mitte" umfaßt den historischen Ortskern von Nordenstadt.

Dieser ist geprägt von einer Vielzahl von Innenräumen und Freiflächen von historischer Bedeutung.

Die Freiflächen beginnen im nördlichen Bereich rückseits der Oberpfortstraße zum Teil in größeren zusammenhängenden privaten Gartengebieten und ziehen sich netzartig verteilt durch den gesamten Dorfbereich bis nach Süden über die Turmstraße hinaus.

Eine Vielzahl der Gärten sind als typische Bauerngärten gestaltet, teilweise werden sie als Obst- und Gemüseanbauflächen genutzt. Markante Einzelbäume wie Nußbäume verleihen ihnen ein abwechslungsreiches Bild und stellen ein Orientierungsmerkmal dar.

In den Grundzügen handelt es sich um echte ländliche Gärten, die in ihrer Urwüchsigkeit und Gestaltungsvielfalt zum "Gehöft", zum Dorf und zur Landschaft passen und den eigentlichen Charakter - nämlich Zweckmäßigkeit, Schönheit, Schlichtheit und harmonische Eingliederung in das ländliche Gesamtbild - widerspiegeln.

Viele Gärten zeichnen sich nicht nur durch die typ. Holzzäune mit senkrecht angebrachten Holzplatten oder Hecken aus Hainbuchen, Liguster oder Eiben aus, sondern die Gärten hinter den Gehöften sind auch mit Mauern aus Flonheimer Sandstein, einem Stein aus der Mainzer Umgebung, geschützt.

Aufgrund der erläuterten Charakteristika stellen die Gärten ein unverzichtbares Kulturgut von hohem landschaftsökologischem Potential dar. Sie tragen entscheidend zur ökologischen Qualitätsaufwertung bei. Sie sind teilweise Kaltluftentstehungsflächen mit Vernetzungsfunktion. Sie dienen der Erholung der Anlieger und der Bevölkerung der nahen Umgebung.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die geringfügig zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4. Abhandlung der Umweltbelange

Nach § 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist die UVP im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen, wenn Bebauungspläne i. S. des § 2 (3) 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die Rechtswirkung des § 30 BauGB den Erfordernissen einer UVP bereits im Bebauungsplan selbst, soweit dies für Vorhaben i. S. des UVPG erforderlich ist, Rechnung getragen wird. Im Bebauungsplanverfahren „Nordenstadt Mitte“ wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auf einen Umweltbericht verzichtet, da die Änderungen in diesem Bereich nicht unter die Vorhaben fallen, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind.

Da der Grundsatzbeschuß dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986 stammt finden nach § 245 c BauGB die Vorschriften des BauGB in der bis zum 03.08.2001 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan „Nordenstadt Mitte“ keine Anwendung, weil mit dem Bebauungsplanverfahren vor dem 03.07.1988 begonnen wurde.

Das Gebiet ist ca. 13 ha groß. Es handelt sich um eine bebaute Ortslage und es sollen die vorhandenen Strukturen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Schreiben vom 12.05.1986 verzichtet die Untere Naturschutzbehörde auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes.

Es wurde eine kommunale UVP durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diese Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Aus landschaftsplanerischer und landschaftsökologischer Sicht sind die Gärten zu erhalten (siehe auch 3.3 dieser Begründung).

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

5.1 Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der nordwestliche, der nördliche und der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes Nordenstadt-Mitte wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Gebiet ist die überwiegende Nutzung Wohnen, was zu der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet geführt hat. Die vorhandenen Nebenerwerbsbetriebe haben Bestandsschutz. Die Entwicklung dieser Betriebe über den Bestandsschutz hinaus ist mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung kein planerisches Ziel.

2. Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der mittlere Bereich des Bebauungsplanes (Heerstraße, Stolberger Straße) wurde als Dorfgebiet festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Dorfgebiet (MD) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 17 (3) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die vorhandene umliegende Bebauung eine entsprechende Verdichtung darstellt. Die Geschosßflächenzahl kann dann gleichfalls im Verhältnis erhöht werden. Auf Grund der vorhandenen die Obergrenzen überschreitende Baudichte ist die Überschreitung der Obergrenzen erforderlich zur Anpassung an die historische Entwicklung des Gebietes.

Es sind zweigeschossige Häuser zulässig. Die Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig. Insbesondere bei zweigeschossigen Neubauten sind auch die Dachgeschosse zusätzlich ausgebaut.

Gemäß § 16 (4) BauNVO wird die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) auf max. 14,00 m, bezogen auf das vorhandene Geländenniveau,

festgesetzt, um die relativ homogene Bebauungsstruktur und damit das geschlossen-räumliche städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind je nach der vorhandenen städtebaulichen Struktur die offene, die geschlossene oder die abweichende Bauweise in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die zwingende Festsetzung durch Baulinien, insbesondere entlang der Straßenrandbebauung ist notwendig, um die geschlossene räumliche Struktur des historischen Ortskernes zu erhalten.

Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die damit verbundene Hauptfirsrichtung wurde durch die Eintragung eines Richtungspfeiles in der Planzeichnung festgesetzt. Hierdurch soll das städtebauliche Erscheinungsbild, das durch überwiegend traufständige Häuser geprägt ist, gesichert werden.

5.2 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirche, Kindergarten und Gemeindehaus sind in unmittelbarer Nähe des Ortskerns, im südlichen Teil des Bebauungsplanes angesiedelt. Sie sind Verknüpfungspunkt zwischen historischem Ortskern und den Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Sowohl für die Baugebiete "Allgemeines Wohngebiet" wie auch für die "Dorfgebiete" wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3 Wohnungen beschränkt. Diese Einschränkung ist zwingend notwendig um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern die eine entsprechende Verkehrsbelastung nach sich ziehen würde.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Der Planungsbereich ist über die L 3028 (Hunsrückstraße) und die K 656 (Oberpfortstraße und An der Igstadter Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Erschließungssystem innerhalb des Planungsbereiches ist ausreichend dimensioniert.

5.5 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12-14 BauGB)

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein bebautes Gebiet handelt, ist die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt.

Sollte eine Erweiterung des Netzes aufgrund neuer baulicher Anlagen oder eine Erneuerung der vorhandenen Anlagen notwendig werden, kann diese Erweiterung oder Erneuerung auf das vorhandene Netz aufbauen.

5.6 Private Grünfläche - Gärten - (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die großen zusammenhängenden Bauerngärten in den rückwärtigen Bereichen werden als "Private Grünfläche - Gärten -" festgesetzt, um diese langfristig zu sichern. Die Gartenflächen dürfen nicht zur Berechnung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GRZ) herangezogen werden.

Der Bauerngarten dient in erster Linie der Selbstversorgung und in zweiter Linie den Ansprüchen nach Harmonie. Es handelt sich also um einen Nutz- und Ziergarten.

5.7 Verwertung von Niederschlagswasser

Gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. 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 in Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden (Unter Ziffer III der Textlichen Festsetzungen werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen).

§ 51 (3) HWG besagt: „Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.“.

5.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB

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

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden im Sommer 1995 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptiven Recherche, die für einige Flächen den Verdacht auf relevante Grundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung nahelegte (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf den Verdachtsflächen im Herbst 1999 orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Historische Recherche und Konzepterstellung für eine orientierende Altlastuntersuchung für das Bebauungsplangebiet "Nordenstadt-Mitte". Bericht des Ing.-Büros Dr. Arrien Schmidt, Hofheim-Wallau (Juli 1995).
2. Umweltgutachten Nr. 70491 zu orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen

im B-Plangebiet "Nordenstadt-Mitte" in Wiesbaden. Gutachten des Ing.-Büros Institut Dr. Haag GmbH, Mainz, vom 29.02.2000

Das umwelttechnische Gutachten (Punkt 2) beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde. Demnach ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Bei Eingriffen in den Untergrund auf diesen Flächen ist daher im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit gesonderten umwelttechnischen Auflagen zur Realisierung von Bauvorhaben zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt Februar 2000.

Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

Bewertungskriterien der LH Wiesbaden zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen

Nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB sind Flächen, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in drei Sensibilitätsstufen (S1 - S3) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt.

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechn. Untersuchungen waren entsprechend der Art der ausgewiesenen Nutzung die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S2 (Grünflächen/Wohngebiete) ausschlaggebend. Da in keinem Fall eine flächenhafte Schadstoffbelastung oberhalb dieser Orientierungswerte nachgewiesen werden konnte, war eine Flächenkennzeichnung gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB nicht erforderlich. Kontaminationen, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen, wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Keine Kennzeichnung erfolgte bei Flächen, die ausschließlich im Sinne des Abfallrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o.g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten.

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) kennzeichnet den Planungsbereich als Standort auf lehmigen Untergrund. Sinnvoll sind nach ISOE (1996) prinzipiell Flächenversickerung oder Mulden-Rigolen mit Sicherheitsüberlauf, ansonsten sind die entsprechenden Sickeranlagen anhand einer Einzelprüfung zu ermitteln. Ist die Sickerfähigkeit des Bodens nicht bekannt, ist ein Versickerungsgutachten zu erstellen, um zu ermitteln inwieweit der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet ist.

Obwohl in den Stadtzentren nahe gelegene, innerstädtische Wohngebiete oft nur begrenzt Möglichkeiten für Versickerungsmöglichkeiten aufweisen, ist im Zuge von Wohnumfeldmaßnahmen zu prüfen, inwieweit Methoden zur Regenwasserversickerung zur Anwendung kommen können.

Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Umweltqualitätsziele sowie § 4 (2) Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden v. 22.05.1995 in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Dachbegrünung (bevorzugt extensive) stellt eine weitere sinnvolle Möglichkeit dar, den anfallenden Regenwasserabfluss zu minimieren und eine Entlastung der Kanalnetze herbeizuführen.

Prinzipiell ist eine Dachbegrünung von Flachdächern ohne Gefälle bis hin zu Steildächern >45° (100 % Neigung) möglich. Erst bei einem Gefälle von 15° (27% Neigung) sind Sicherungen in Form von sog. Schubschwellen oder Rutschsicherungen nötig.

Dachbegrünungen bieten bei hohem Versiegelungsgrad alternative Rückhaltemöglichkeiten. Gerade im innerstädtischen Bereich stellen sie eine optimale Möglichkeit dar, den anfallenden Regenwasserabfluss zu reduzieren, bzw. verzögert abzugeben.

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

Für den Ausbau des Grabenweges ist schätzungsweise mit Kosten von 190.000 € zu rechnen. Hiervon trägt die Stadt 10%, der Rest wird von den Anliegern bezahlt.

Stadtanteil	19.000 €
-------------	----------

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die für den Grabenweg festgesetzte Verkehrsfläche ist zu einem geringen Teil in Privatbesitz.

Falls bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind sie zu gegebener Zeit einzuleiten.

10. Textliche Festsetzungen

10.1 Der Textteil zu dem Bebauungsplan "Nordenstadt Mitte" gliedert sich in zwei Teile. In Teil I werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der BauNVO getroffen, mit Regelungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1. und 2. BauGB)

- Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)
- Die max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (4) BauNVO)

10.2 Teil II enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 HBO

Hier werden Festsetzungen getroffen über:

- Dächer (äußere Gestaltung baulicher Anlagen),
- Einfriedungen,
- Fassadengestaltung,
- Anlagen der Außenwerbung,
- Fenster, Türen, Tore.

Durch diese Festsetzungen soll das städtebauliche Erscheinungsbild in seiner historischen und gestalterischen Ausformung aufgenommen und weiterentwickelt werden.

10.3 Teil III enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)

Hier werden Festsetzungen getroffen über:

- Verwendung von Niederschlagswasser

10.4 Im Teil IV werden Hinweise aufgenommen über

- Schutz gegen Fluglärm,
- Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim,
- Umwelttechnische Untersuchung,
- Maßnahmen zum Wasserhaushalt und
- Meldungen von Bodendenkmälern
- Ordnungswidrigkeiten.

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind innerhalb der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß § 2 und 9 (8) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) und der BauNVO 1990.