

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WOHNQUARTIER RHEINGAUPALAIS“

IM ORTSBEZIRK SCHIERSTEIN

NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH

GLIEDERUNG

I. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich
2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation
 - 2.1 Regionalplan Südhessen
 - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)
 - 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bauleitplanung)
 - 2.4 Fluchtlinienpläne
3. Weitere Fachplanungen und Gutachten
 - 3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden
 - 3.2 Klimagutachten von 2011
 - 3.3 Schalltechnische Untersuchungen von 2011
 - 3.4 Historische Recherche von 2011
 - 3.5 Gutachten zum Regenwassermanagement
 - 3.6 Realisierungswettbewerb "Wohnen am Rheingau-Palais" 2011
4. Bestandssituation und Rahmenbedingungen
 - 4.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nachbarschaft
 - 4.2 Bestehende Nutzungen
 - 4.3 Verkehrliche Anbindung
 - 4.4 Denkmalpflege
5. Entwurfsplanung
 - 5.1 Städtebauliches Konzept und Entwurf
 - 5.2 Landschaftsplanerische Belange
 - 5.3 Erschließung, Verkehrsplanung
 - 5.4 Schallschutz

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2 Grundfläche (GR)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 geschlossene Bauweise
 - 3.3 abweichende Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Baulinien
 - 4.2 Baugrenzen
 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
 6. Verkehrsflächen
 7. Führung von Versorgungsleitungen
 8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz - Lärm
 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien
 12. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
1. Gestaltung baulicher Anlagen, Werbung und Warenautomaten
 - 1.1 Dach
 - 1.2 Werbeanlagen und Warenautomaten
 2. Stellplätze
 3. Grundstücksfreiflächen
 - 3.1 Einfriedungen
 - 3.2 Stützmauern
 - 3.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen
 - 3.4 Abgrabungen
- C. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 2. Denkmalschutz
 3. Überschwemmungsgebiet
 4. Wasserschutzgebiet

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
2. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen
3. Aussagen zum Investitionsvolumen
4. Bedarfe der Sozialen Infrastruktur
 - 4.1 Kindertagesbetreuung
 - 4.2 Schule / Schulbetreuung
4. Statistische Angaben

IV UMWELTBERICHT

I. EINLEITUNG

1. **Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**
2. **In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. **Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung**

- 1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- 1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- 1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
- 1.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- 1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 1.1, 1.3 und 1.4
- 1.10 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB
- 1.11 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB
- 1.12 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB
- 1.13 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB

2. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

3. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
4. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- III. **ZUSÄTZLICHE ANGABEN**
 1. **Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken**
 2. **Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
 3. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

I. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Rheingaupalais“ in Wiesbaden-Schierstein wird das Planungsrecht für die Neubebauung auf einer privaten Fläche (Flur 24, Flur Nr. 1/4) westlich des Anwesens Söhnleinstraße Nr. 8 geschaffen. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers und regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Bauvorhaben.

Der zukünftige Eigentümer dieses Grundstücks, die Delta Lloyd Real Estate Management Company S.a.r.l. beabsichtigt, auf der privaten Flächen des Geltungsbereichs Wohngebäude zu errichten. Geplant ist eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbau. Die Schaffung einer Wohnanlage mit einer hohen gestalterischen und städtebaulichen Qualität der Gebäude und der Freiräume ist hierbei eine wichtige Vorgabe für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.11.2011 hierfür den Aufstellungsbeschluss gefasst.

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Wiesbaden-Schierstein.



Der Geltungsbereich wird im Norden von der im Geltungsbereich liegenden Söhnleinstraße (K 648), im Osten durch das Anwesen Söhnleinstraße Nr. 8, sowie durch die Wegeparzelle am Lindenbach und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anwesen Am Lindenbach Nr. 22, 24, 26 und 28, im Süden durch das Grundstück

der angrenzenden Erich-Kästner-Schule und im Westen durch die im Geltungsbereich liegende Kleinaustraße begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Auf die öffentlichen Erschließungsflächen (Söhnleinstraße u. Kleinaustraße) entfallen ca. 0,4 ha.

2. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2020 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im wirkamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Zielsetzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs südlich der Söhnleinstraße (K 648) und von der Kleinaustraße nach Osten. Im Zusammenhang mit der östlich an den Planbereich anschließenden Bebauung mit Verwaltungen, Wohn- und Geschäftsgebäuden ergibt sich mit der geplanten Wohnbebauung eine gemischte Bebauung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Rheingaupalais“ überlagert sich im Bereich der Verkehrsfläche der Söhnleinstraße mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Moselstraße“, Schierstein 1975/2.

2.4 Fluchtlinienpläne

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne Schierstein 1895/1a, Schierstein 1898/ 1 -Bahnhofstraße/Wilhelmstraße-, der rechtsverbindliche Plan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) Schierstein 1962/1 -Nördlich Wallufer Straße/Moselstraße/Wupperstraße- und der rechtsverbindliche HAG Plan Schierstein 1964/ 2 -Nördliche Wallufer Straße bis zur Eisenbahn (Wupperstraße)- werden dort, wo der Planungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Rheingaupalais“ sie überlagert durch dessen Festsetzungen ersetzt.

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes sind die Freiflächen im Westen sowie die Gehölzstreifen östlich des Rheingau-Palais und nördlich der Erich-Kästner-Schule dargestellt.

Auf der Planungskarte des Landschaftsplanes ist der Lindenbach mit seinem Uferbereich als innerstädtische Vernetzungssachse gekennzeichnet.

3.2 Klimagutachten von 2011

Im Bereich der Zehntenhofsiedlung verläuft eine Frischluftschneise in Nord-Süd-Richtung vom Taunus zum Rheinufer. Das Gelände um das „Rheingau-Palais“ ist Bestandteil dieser klimatischen Schneise. Als Grundlage zur Entwicklung einer verträglichen Bebauungskonzeption wurde ein Klimagutachten (Büro ÖKOPLANA, Mannheim, 14.02.2011) in Auftrag gegeben. Nach Abschluss des Wettbewerbs und der Entscheidung der zugrunde zu legenden Konzeption wurde dieser Entwurf nochmals klimatechnisch bewertet (Klimaökologische Bewertung (Büro ÖKOPLANA, vom 27.07.2011)).

3.3 Schalltechnische Untersuchungen von 2011

Auf das Wettbewerbsgebiet wirken verschiedene Schallquellen ein. Vor allem die Einwirkungen durch die Emissionen der Sportanlage „FSV Schierstein 08“ auf der Westseite des Planungsgebietes und des Straßenverkehrs auf der Nordseite von der Söhnleinstraße als Kreisstraße sind zu beachten.

Die Lärmeinwirkungen der Erich-Kästner-Schule sind als gering einzustufen, da alle Gebäude und Aktivitäten nach Süden ausgerichtet sind. Darüberhinaus wären Schuleinrichtungen in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Somit ergibt sich aus der direkten Nachbarschaft zur Schule kein zu bewältigendes Konfliktpotential im Rahmen der Bauleitplanung.

Für die verschiedenen Lärmeinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Schallschutzanforderungen sowie die Aussagen und Hinweise der schalltechnischen Untersuchung haben bei der Lösungsfindung der Bebauungskonzeption Berücksichtigung gefunden.

3.4 Historische Recherche

Für das private Baugrundstück wurde eine historische Recherche zur umweltrelevanten Vornutzung (Ing.-Büro PROKON, Messel, 19.08.2011) durchgeführt.

3.5 Gutachten zum Regenwassermanagement

Zur Überprüfung, ob im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes und den darin formulierten landschaftsplanerischen und ökologischen Zielen ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Regenwasserrückhaltung und -versickerung umsetzbar ist, wurde eine Untersuchung des oberflächennahen Bodenaufbaus und der Grundwasserverhältnisse durchgeführt (Büro Heinz, Schuller und Partner). Die Ergebnisse sind Grundlage für die Aufnahme von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung geworden.

3.6 Realisierungswettbewerb "Wohnen am Rheingau-Palais" 2011

Um die Entwicklung einer hochwertigen und städtebaulich vertretbaren Wohnbebauung zu sichern, wurde im Frühjahr 2011 vom zukünftigen Eigentümer in enger Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden dem Bauleitplanverfahren ein Realisierungswettbewerb vorgeschaltet.

Das Verfahren wurde mit der Preisgerichtssitzung am 01.07.2011 abgeschlossen. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde Grundlage für die Ausarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanes.

4. Bestandsituation und Rahmenbedingungen

4.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nachbarschaft

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Wohnquartier Rheingaupalais“ liegt in der westlichen Randlage des historischen Ortskerns von Schierstein und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha. Der Geltungsbereich gliedert sich in die öffentlichen Verkehrsflächen der Söhnleinstraße im Norden und der Kleinaustraße im Westen mit ca. 0,4 ha, sowie der privaten Grundstücksfläche der Gemarkung Schierstein, Flur 24, Flurstück 1/4.

Im Westen des Geltungsbereichs, getrennt durch die Kleinaustraße, liegt die Sportanlage des Fußballvereins „FSV Schierstein 08 und SG Schierstein 79“. Die Sportanlage, die auch als Sportfeld der Erich-Kästner-Schule benutzt wird, hat in der Bevölkerung eine große Akzeptanz, die Ausnutzung ist dementsprechend groß.

Im Süden schließt das Gelände der Erich-Kästner-Schule (Haupt- und Realschule) an. Die Schulgebäude, die direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Rheingaupalais“ liegen, sind nach Süden zu den Schulfreiflächen hin orientiert.

Im Südosten schließt der Bereich an die Bebauung des alten Ortskerns an.

Im Norden wird das Anwesen begrenzt von der stark befahrenen Söhnleinstraße, Kreisstraße K 648. Über diese Straße wird das Grundstück des „Rheingaupalais“ mit dem innen liegenden privaten Parkplatz erschlossen.

Auf der nördlichen Seite der Söhnleinstraße schließt die durchgrünte Zehntenhofsiedlung, ein Mehrfamilienhausgebiet aus den 50er Jahren, an.

Vom Norden, aus Richtung Frauenstein kommend, verläuft der Lindenbach durch die Zehntenhofsiedlung, durchquert das Anwesen des „Rheingau-Palais“ unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnquartier Rheingaupalais“ und mündet weiter südlich in den Schiersteiner Hafen.

4.2 Bestehende Nutzungen

Auf dem privaten Grundstück ist das vorhandene große ehemalige Tanklager der Firma Henkel zur Zeit im Abbruch. Das Gebäude hatte eine Länge von über 70 m und wies eine Höhe von über 15 m auf. Es stellte am Ortseingang zu Schierstein ein sehr dominantes, vor allem unmaßstäbliches Volumen dar.

Die Freiflächen des privaten Grundstücks sind im nördlichen Teilbereich als Parkplatzfläche und Zufahrt befestigt. Diese Stellplatzanlage, die von den Beschäftigten des „Rheingaupalais“ genutzt werden, wird aufgehoben.

Die restlichen Freiflächen sind unbefestigte Grünflächen mit einem zum Teil alten Baumbestand. Die Mehrzahl der großen Bestandsbäume befinden sich in den Randbereichen zur Schule und an der westlichen Grundstücksgrenze und werden bei der Neuplanung weitestgehend berücksichtigt.

4.3 Verkehrliche Anbindung

Das Anwesen „Rheingaupalais“ ist über die Söhnleinstraße (K 648) ausreichend erschlossen. Die Straße ist eine stark frequentierte innerörtliche Durchgangsstraße, die als Ost-Westverbindung eine überörtliche Bedeutung hat.

Im Westen verläuft die Kleinaustraße in Nord-Süd Richtung, über die das Sportgelände erschlossen wird. Die Kleinaustraße dient auch als wichtige Verbindung zum nahe gelegenen Festplatz, dem Spielplatz südlich der Schule und dem Freizeitgelände Schiersteiner Hafen und dem Rheinufer.

Die im südöstlichen Randbereich verlaufende Kettenbornstraße und die Straße „Am Lindenbach“ sind innerörtliche Anliegerstraßen und sollen, wie bereits heute, nicht zur Erschließung des Grundstücks benutzt werden.

Die Hoffläche zwischen dem Pfortnerhaus, dem Garagengebäude und dem Bachlauf, die an den Geltungsbereich angrenzt, wird als Stellplatzfläche des Palaisgebäudes genutzt. Diese Nutzung bleibt erhalten.

Entlang des, den Geltungsbereich in einer Tieflage bis zu 4,5 m unter Geländeneiveau tangierenden Lindenbaches, verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg in Nord-Süd Richtung. Derzeit besteht wegen dem Höhenversprung keine direkte Verbindung zwischen den Flächen des Geltungsbereichs und dem Fußweg.

Die ÖPNV Anbindung ist mit der nördlich des Geltungsbereichs liegenden Haltestelle an der Neckarstraße, die von der Linie 5 angefahren wird, gesichert.

4.4 Denkmalpflege

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebäude „Söhnleinpalais an der Kettenbornstraße“ und das „Rheingaupalais an der Söhnleinstraße“ sind als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingestuft. Das Pfortengebäude, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, und der den Hofbereich des Rheingaupalais nach Westen abschließende Garagenbau, der im Geltungsbereich liegt, gehören räumlich mit ihren Kubaturen zum Rheingaupalais und sind Teil der Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG.

5. Entwurfsplanung

5.1 Städtebauliches Konzept und Entwurf

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist die Entwicklung einer anspruchsvollen und qualitätsvollen Architektur, die mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Gebäude und den umgebenden Freiräumen dem Stellenwert der geschichtlichen und stadträumlichen Situation am Rande des Ortskerns von Schierstein und dem „Rheingaupalais“ gerecht wird.

Die Neubebauung wird als Wohnungsbau entwickelt werden. Die angrenzende bestehende Verwaltungsnutzung im „Rheingaupalais“ und des Pfortnerhauses bleibt erhalten.

Als Wohnform sind ausschließlich Geschosswohnungen vorgesehen. Reihenhäuser, Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser sind bei der Planung nicht vorgesehen.

Das geplante Ensemble sucht den Übergang und die Einbindung in den Bestand der angrenzenden Nachbarschaft. Der Ortsrand wird mittels einer geschlossenen aber gegliederten Bebauung formuliert. Nach Süden öffnet sich die bauliche Struktur mit Solitärbaukörpern.

5.2 Landschaftsplanerische und ökologische Belange

Die ortsbildprägende Quartiersmitte bildet einen in Ost-West Richtung verlaufenden Grünzug. Mit dieser Zäsur lassen sich zwei unterschiedliche Teilquartiere unterscheiden. Gleichzeitig wird eine räumliche Distanz zum Ensemble des Rheingaupalais geschaffen.

Die Freiraumgliederung knüpft an vorhandene Grünanlagen an und vernetzt diese zu einem Ensemble. Dieser Grünraum formuliert aus seiner Mitte heraus die zentrale Achse des Quartiers. Von hier aus erschließen sich die weiteren Höfe und kleineren Quartiersplätze der Wohnanlage.

Das Quartier wird über einen Grünzug in Ost-West-Richtung durchlüftet. Dies ermöglicht klimatische Verhältnisse, die mit der weiteren baulichen Öffnung nach Süden zusätzlich begünstigt werden.

Der Lindenbach, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, bleibt in seiner Lage unverändert. Durch die landschaftsplanerische Umgestaltung der Grün- und Freiflächen an der Nahtstelle zwischen dem Geltungsbereich und dem Fußweg am Lindenbach wird die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes verbessert und der Landschaftsraum aufgewertet. Mit dieser neuen Einbindung wird der Bachlauf erfahrbarer und bereichert auch den Freiraum der neuen Wohnanlage.

Der städtebauliche Entwurf enthält ein Regenbewirtschaftungskonzept mit Regenwasserrückhaltung. Im Rahmen einer Untergrunduntersuchung wurden die Rahmenbedingungen und bodenspezifischen Voraussetzungen für die Möglichkeiten der Regenbewirtschaftung untersucht.

5.3 Erschließung, Verkehrsplanung

Das Quartier ist autofrei gestaltet. Für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, sowie für die Feuerwehr sind entsprechende Korridore vorgesehen. Die durch Geh- und Fahrrechte gesicherten Erschließungswege auf dem privaten Grundstück verlaufen innerhalb dieser gestalteten Trassen.

Eine besondere Bedeutung erhält die neue fußläufige Ost-West-Verbindung im Zentrum des Wohngebiets. Zusammen mit der Freiflächengestaltung der Quartiersmitte wird eine zusätzliche Anbindung zwischen dem Ortsrand und dem Sportgelände auf der Westseite und dem alten Ortskern im Osten für die Öffentlichkeit geschaffen.

5.4 Schallschutz

Mit einer geschlossenen Riegelbebauung an der Nord- und Westseite des Geltungsbereichs wird der Innenbereich mit den Solitärbebauungen vom Lärm abgeschirmt.

Während der geschlossene Gebäuderiegel an der Nordseite auf den Straßenverkehrslärm der Söhnleinstraße reagiert, erfüllt der Riegel auf der Westseite mit seiner Gebäudeform und der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe die schallschützenden Anforderungen gegenüber dem nahe gelegenen Sportplatzgelände an der Kleinaustraße. Vor Aufnahme der Nutzungen im Innenbereich des Grundstücks ist der abschirmende Gebäuderiegel zu errichten. Mit diesen planungsrechtlichen und baulichen Anforderungen an die neue Bebauung wird der Schutz der bestehenden Sportanlage gesichert.

Mit den zusätzlichen Festlegungen im baulichen Bereich (Grundrissanordnung nach Westen, geschlossene Aufenthaltsräume zum Emmitenten, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, geschlossene Loggien, etc) werden die Voraussetzungen für die Einhaltung der Schallschutzanforderungen im Wohnungsbau erfüllt.

Die keilförmige Verengung des zentralen Grünzuges in Richtung Westen, die in einer Durchfahrt der Riegelbebauung mündet, schließt das Quartier bestmöglich gegen den Schalleintrag ab.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Nachfolgend werden die zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB erläutert:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Entsprechend dem Planungsziel, hier ein qualitätsvolles Wohnquartier zu entwickeln, wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die anderen im WA-Gebiet gemäß Abs. 2 Nr. 2 und 3 ebenfalls zulässigen Nutzungsarten sind dieser Nutzungsart zugeordnet. Gemäß § 9 Abs.1 Nr 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO sind nur zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht dem gewünschten Planungsziel eines ruhigen Wohnquartiers entsprechen und zu ungewünschten Störungen führen können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) als Höchstmaß, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, die Höhe baulicher Anlagen bezogen auf NN und die Grundflächenzahl für unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen), ihre Zufahrten und die im Baugebiet notwendigen Wegeflächen, bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl für die oberirdische Bebauung wird verzichtet, da mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (Baugrenzen, Baulinien), der Zahl der Vollgeschosse und der Grundfläche (GR) ausreichend Festsetzungen getroffen wurden, um die dem Bebauungsplanentwurf zu Grund liegenden städtebauliche Konzeption umsetzen und sichern zu können. Mit dem Verzicht auf die GRZ für die oberirdische Bebauung wird eine flexible Handhabung bei einer stufenweisen Realisierung des Projektes ermöglicht.

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von $GRZ = 0,4$ wird unterschritten. Alle Grundflächen der

überbaubaren Bereiche zusammen ergäben mit einer Fläche von 6183 m² eine GRZ= 0,3.

Mit diesen Festsetzungen wird eine bauliche Dichte erreicht, die einem qualitätsvollen Geschosswohnungsbau angepasst ist und ein vernünftiges Gleichgewicht zwischen Ausnutzungswünschen der Bauträger, den Entwicklungszielen der Stadt und der Notwendigkeit der Bereitstellung von ausreichenden Frei- und Grünflächen im Wohngebiet gerecht wird.

Im gesamten WA-Gebiet darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen), ihre Zufahrten und notwendige Wegeflächen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, soweit sichergestellt ist, dass die Tiefgaragendächer außerhalb der Überbauung mit einer Erdüberdeckung von mind. 80 cm bedeckt werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um mit dem durch die geplante Anzahl der Wohneinheiten erforderlichen Stellplatzaufkommen, das hier mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit berücksichtigt wurde, nicht die Freiflächen und die Wohnnutzungen durch Stellplätze und Zufahrten zu belasten. Mit dieser Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner nicht nachteilig beeinträchtigt, sondern eine größtmögliche grünordnerische Aufwertung der Freiräume ermöglicht.

Die Bauplanung mit genauer Positionierung der Gebäude und der Ermittlung der Nebenräume im Kellergeschoss wird zu der genauen Bestimmung des unterbauten Maßes, für das hier die Obergrenze festgesetzt ist, führen.

2.2 Grundfläche (GR)

Im Plangebiet sind unabhängig von den zukünftigen Grundstücksgrößen Obergrenzen für die überbaubaren Grundflächen (m²) in den jeweiligen Baufenstern definiert. Mit dieser Festsetzung kann das durch Baugrenzen und Baulinien definierte Baufenster größer gewählt werden, um auf bautechnisch notwendige Verschiebungen reagieren zu können, ohne eine Vergrößerung der Gebäudegrundflächen zu erzwingen. Dies gilt im Besonderen für die Übereinstimmung der Tiefgaragenplanung mit den darüberliegenden Baukörpern (Zugang, Treppenhaus, Aufzug etc.).

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) konnte daher verzichtet werden. Die Summe aller Grundflächen, multipliziert mit den zulässigen Geschossen ergibt eine gesamte Bruttogeschossfläche von ca. 21.700 m², die im Verhältnis mit der Grundstücksfläche von 20.439 m² zu einer Geschossflächenzahl von ca. 1,06 führen wird. Diese Geschossflächenzahl liegt damit unter der in der BauNVO § 17 genannten Obergrenze von 1,2.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Geschosszahlen und die Gebäudehöhen sind wesentliche Faktoren für das zukünftige Erscheinungsbild des Baugebietes und der Integration in den umgebenden Bestand. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung nördlich der Söhnleinstraße, an der Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Rheingaupalais und dem in Süden angrenzenden Ortsbereichs.

Im Bereich der Söhnleinstraße und der Kleinaustraße werden bindend Geschosszahlen (drei Vollgeschosse) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der zwingenden Gebäudehöhe werden die Anforderungen des Schallschutzes für die dahinter liegende Bebauung im WA 2-Bereich erfüllt.

2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die max. Höhen (OK max) der baulichen Anlagen werden als absolute Maße bezogen auf die NN (Normal Null) Höhe festgesetzt.

Im Bereich der Bebauung an der Söhnleinstraße und der Kleinaustraße (WA 1) werden die Gebäudehöhen an der straßenabgewandten Seite des Staffelgeschosses (Nichtvollgeschoss) bindend festgesetzt. Mit diesen festgesetzten Höhen wird der Schallschutz für die dahinter liegenden Bebauungen im WA 2-Bereich durch die Bebauung gesichert.

Die bindend festgesetzten Gebäudehöhen sind durchgehend über den gesamten Gebäuderiegel einzuhalten. In Teilbereichen mit Einschnitten im Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) ist die Durchgängigkeit durch schalltechnisch geschlossene Bauelemente (Glasscheiben) sicherzustellen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3.1 offene Bauweise

Im Innenbereich des Baugrundstücks (WA 2) wird für die Solitärgebäude die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, um das gewünschte Entwurfsziel zu unterstützen. Durch die Festsetzung der Baufenster wird diese Zielsetzung gleichfalls dargestellt (s. Abs. 4).

3.2 geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Randbereich der Söhnleinstraße und der Kleinaustraße (WA 1) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um sicherzustellen, dass die für den Schallschutz des Gebietes notwendige geschlossene Bebauung ohne Gebäude-lücken oder Gebäudeabstände entstehen kann.

3.3 abweichende Bauweise

Im südöstlichen Randbereich des Baugrundstücks wird die Bauweise als abweichende Bauweise für ein Gebäude festgesetzt, um hier eine einseitige Grenzbebauung an dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebäudes, zu ermöglichen.

Die einseitige Grenzbebauung steht unter dem Vorbehalt des deckungsgleichen Anbaus an das an den Geltungsbereich grenzenden Hauses. Die Deckungsgleichheit soll gewährleisten, dass zum einen die Beeinträchtigung des Bestandes so gering wie möglich ist und städtebaulich der Übergang zu der Bautypik im Ortsbereich ermöglicht wird, der sich auch durch diese Art der Grenzbebauung auszeichnet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Mit den überbaubaren Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden, wird bestimmt, wo auf dem Grundstück die zulässige Grundfläche verwirklicht werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen einerseits ein Maß an Flexibilität aufweisen, andererseits aber auch die städtebauliche Idee, die über den Wettbewerb gefunden wurde, planungsrechtlich sichern und fixieren. Um diese beiden Ziele zu erfüllen, wurden differenzierte Aussagen zu Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Wegen diesen differenzierten Festlegungen im Bereich des Gebäuderiegels ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplans in einer Skizze die zeichnerische Erläuterung hierzu dargestellt.

4.1 Baulinien

Im WA 1-Bereich wird in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf aus dem Wettbewerb die Baulinie auf der Westseite als mäandrierende Grenze festgelegt. Diese Festlegung für die Fassadenfront mit den Vor- und Rücksprüngen garantiert eine differenzierte Gliederung, die die Bedingungen aus dem Schallschutz zur Geschlossenheit und das gestalterische Ziel der Vermeidung einer linearen Gebäudeflucht zusammenführt. Da eine Abweichung von der Fixierung dieser Mäandrierung aus bautechnischen und entwurfsabhängigen Bedingungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wurde die Möglichkeit eingeräumt, diese Baulinie in einem definierten Rahmen zu unterschreiten oder die Rücksprünge geringfügig zu verkürzen, ohne die oben angeführte Zielsetzung zu verlassen. Diese Festlegungen sind in einer Skizze auf dem Bebauungsplan zeichnerisch erläutert.

Im Teilbereich WA 2 sind nur Rücksprünge von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn der Gesamtanteil der Rücksprünge bezogen auf die Fassadenlängen nicht mehr als 30 % beträgt. Damit wird die städtebaulich beabsichtigte Lage der Gebäude entlang des Fußweges bestimmt, gleichzeitig aber Freiräume für gestalterische Differenzierungen im Aussehen des Gebäudes zugelassen.

4.2 Baugrenzen

Im WA 1-Bereich wird auf der straßenzugewandten Seite die genaue Lage (Rücksprung) des Staffelgeschosses durch eine Baugrenze festgelegt. Damit wird die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurfsidee einer gestaffelten Gebäudeform entlang der Kleinaustraße und der Rheingaustraße gesichert.

Im WA 2-Bereich sind Vorsprünge über die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn der Gesamtanteil bezogen auf die Fassadenlängen nicht mehr als 30 % beträgt. Auch mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, Freiräume für gestalterische Differenzierungen, die der Gestaltung des Gebäudes dienen, zuzulassen, auch wenn die Baugrenzen geringfügig überschritten werden.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind gemäß den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Befestigungen und Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass die Grundstücksfreiflächen nicht durch Erschließungs- und Parkierungsflächen belegt werden und eine zusammenhängende Gestaltung der Frei- und Grünflächen möglich ist.

Die Tiefgaragen sind nur unterhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die großflächige Ausweisung der Tiefgaragenfläche gewährleistet, dass alle geplanten Gebäude über die Tiefgarage erreicht und damit barrierefrei erschlossen werden können.

Im Planungsgebiet ist eine begrenzte Anzahl von oberirdischen Stellplätzen an der Söhnleinstraße ausgewiesen. Mit diesen Stellplätzen soll vorrangig der Bedarf an Besucherstellplätzen, Behindertenstellplätzen und Stellplätzen für die Andienung gedeckt werden.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, die für Wohnungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Aus diesem Grund ist für die Tiefgarage die Möglichkeit einer großflächigen Unterbauung vorgesehen.

Der zu erwartende Stellplatzbedarf, der durch die Bebauungsdichte und die Anzahl auch von kleinen Wohneinheiten aus dem Gebiet selbst entsteht, aber auch die Situation mit der direkten Nachbarschaft der Sportanlage „FSV Schierstein 08 und SG Schierstein 79“ sowie dem hohen Parkplatzdruck durch die angrenzenden Freizeitangebote der umliegenden Flächen (Rheinufer, Schulgelände, Freizeitflächen), führt zu der Festlegung, den Stellplatznachweis um 0,5 pro Wohneinheit auf 1,5 zu erhöhen.

Im Bebauungsplan ist die Lage der Einfahrt an der Söhnleinstraße festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die TG-Zufahrt dort nicht im direkten Kreuzungsbereich errichtet wird. An der Kleinaustraße ist ein Zufahrtsbereich gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereichs ist eine Zufahrt zulässig. Diese Bereichsfestlegung gibt noch ausreichende Möglichkeit zur Anpassung der genauen Lage im Rahmen der Bauplanung.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Söhnleinstraße und Kleinaustraße sind für die Erschließung des neuen Wohngebietes ausreichend.

Im südöstlichen Randbereich wird der außerhalb des Geltungsbereiches liegende öffentliche Fuß- und Radweg geringfügig verbreitert, um einen besseren Übergang zu

den Frei- und Grünflächen der neuen Wohnanlage möglich zu machen. Hierfür wird ein kleiner Teil der privaten Freifläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Nutzungszuweisung Fuß- und Radweg ausgewiesen.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen, dem Stand der Technik entsprechend unterirdisch verlegten Leitungsnetze, die in ihrer Dimensionierung gegebenenfalls angepasst werden müssen.

8. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Da nicht alle Gebäude direkt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind, sichern die Gehrechte die Zugängigkeit des Geländes und der Gebäude, die Fahrrechte sichern zusätzlich die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge.

Mit dem Gehrecht im Bereich der Fläche G1 wird die wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem alten Ortskern und dem Ortsrand mit den Sportanlagen dauerhaft für die Öffentlichkeit gesichert. Der Geländeverlauf wird so angepasst, dass ein barrierefreier Übergang zwischen privaten und öffentlichen Wegeverbindungen gesichert ist.

Zu diesem Gehrecht enthält der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan zusätzlich die Verpflichtung zur Eintragung einer Baulast, mit dem Ziel der dauerhaften Sicherung der Nutzung dieses Weges zu Gunsten der Allgemeinheit.

Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen werden mit den verkehrstechnisch erforderlichen und brandschutztechnisch notwendigen Ausbaustandards abgesichert.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz - Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch den Verkehr auf der nördlich gelegenen Söhnleinstraße und den Aktivitäten der westlich liegenden Sportanlage „FSV Schierstein 08 und SG Schiersten 79“ bestehen Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet, die die zulässigen Grenzwerte für ein WA-Gebiet ohne entsprechende Maßnahmen überschreiten. Schallschützende bauliche Maßnahmen direkt im Bereich des Emittenten (z. B. Schallschutzwand) sind aus städtebaulichen, gestalterischen und technischen Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird der notwendige Schutz durch die geschlossene Bauriegelbebauung im WA1-Bereich hergestellt.

Diese Bebauung mit ihren schallschützenden Funktionen und Vorgaben (Gebäudehöhe, geschlossene Gebäudefront) ist Voraussetzung für die Realisierung der dahinterliegenden Wohnbebauung. Daher wurde unter dem Lärmschutzaspekt auch diese bedingende Festsetzung aufgenommen.

Unterstützt werden die lärmschützenden Maßnahmen noch über die Festsetzung der zwingenden Gebäudehöhe unter Punkt 2.4 der Festsetzungen.

Um die Wohnnutzungen auch innerhalb des Gebäuderiegels zu ermöglichen und um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, sind eine Reihe von Vorgaben im baulichen Bereich zu erfüllen (Schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Grundrissaufteilung, nicht öffnenbare Fenster), die in den Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Zu diesen Festsetzungen enthält der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan zusätzlich die Regelung zur Aufnahme und Übertragung von Duldungspflichten gegenüber der bestehenden Sportanlage auf die Mieter.

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

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer ausreichenden Vegetationsschicht festgesetzt.

Die Regelungen zu den Versickerungsflächen sowie den Wege- und Spielplatzflächen soll gewährleisten, dass die Anpflanzflächen mit Einrichtungen, wie z. B. Spielplätzen, versehen werden können, die den Bewohnern des neuen Quartiers dienen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort auf dem Grundstück gesammelt, verwertet oder versickert. Als Sicherheitseinrichtung gegen die Ausbildung versickerungsbedingt sehr hoher Grundwasserstände wird im Bereich der Versickerungsmulde der Bau eines Notüberlaufs mit angeschlossener Ableitung in den Lindenbach vorgeschlagen.

Im Geltungsbereich liegen von den hydrogeologischen Gegebenheiten her die Voraussetzungen für diese Versickerung von Regenwasser vor, die in der Entwurfsplanung als Teil des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser vorgesehen sind. Sowohl von der baulichen Ausführung und den zugelassenen Nutzungen als auch von der örtlichen Immissionsbelastung her sind die zu versickernden Abflüsse hinsichtlich ihrer Stoffkonzentration und einer möglichen Grundwasserbeeinflussung unbedenklich. Damit werden die Anforderungen, die im WHG und HWG formuliert sind, erfüllt.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Schierstein. Die neue Bebauung liegt somit in vorderster Reihe zum angrenzenden Landschaftsraum nach Westen. Auf der Ostseite verläuft ein Bachlauf, der Auswirkungen auf bestimmte Tierpopulationen hat. Aus diesen Gründen ist es von besonderer Bedeutung, den Schutz der artenschutzrechtlich geschützten Tierarten und Insekten mit den getroffenen Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zu den Glassflächen und -fassaden am Gebäuderiegel im WA1-Bereich zu sichern.

Mit der Festsetzung von Nisthilfen wird der Verlust der bestehenden Brutbiotopen ausgeglichen und gestalterisch in die Neubebauung integriert.

11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Der neu gefasste § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB erlaubt die Festsetzung von Gebieten, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.

Damit sollen die Bauleitpläne explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB kann zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz ein Beitrag geleistet werden.

Die Belange des Klimaschutzes sind dabei mit den Nutzungserfordernissen der zu errichtenden Gebäude, insbesondere auch den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer, wie auch anderen städtebaulichen Belangen, wie der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BauGB) in Einklang zu bringen und ins Verhältnis zu setzen.

12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mit der Umsetzung der neuen Wohnbebauung ist es für die gestalterische wie ökologische und klimatische Qualität des Gebietes von großer Bedeutung, den bestehenden Bewuchs (Bäume, Sträucher) so weit wie möglich zu erhalten und durch Festsetzungen zu sichern. Gleichzeitig ist es nötig, im Rahmen der Neuplanung neue Anpflanzungen, die dem hochwertigen Umfeld und der gestaltvollen Neubebauung gerecht werden, zu definieren und festzusetzen.

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Erhöhung des Grünvolumens wird die Anzahl und die Qualität der auf den Grundstücksfreiflächen zu pflanzenden Bäume textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Um den unterschiedlichen Bedingungen und Qualitäten der Freiflächen gerecht zu werden, wurde bei der Festsetzung von Bepflanzungen differenzierte Aussagen zu den unterschiedlichen Freiflächenbereichen festgesetzt. Unterschieden werden hier die Vorgartenbereiche an Söhnleinstraße und Kleinaustraße, die nicht unterbauten Bereiche im Zentrumsbereich und die erdgebundenen Flächen, auf denen unterschiedliche Pflanzungen gemäß der Pflanzliste vorgeschlagen werden.

Während auf der Südseite des Grundstücks vorhandene Flächen mit Bepflanzungen festgesetzt und damit gesichert werden, wird im mittleren, zukünftig nicht zu über- oder unterbauenden Grundstücksbereich, eine zusammenhängende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Wegefläche ist ausgespart, da dort die Anforderungen für Rettungswege erfüllt werden müssen. Ergänzt wird dieser Bereich um die Fläche am Lindenbach im südöstlichen Plangebiet.

Wegen dieser genauen Festsetzungen wurde auf die Ausweisung von privaten Grünflächen verzichtet, ebenso befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine öffentlichen Grünflächen.

Um Überwärmungstendenzen vorzubeugen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird, neben der o. g. Tiefgaragenüberdeckung, auch eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dauerhafte Begrünung soll dazu dienen, einen ausreichenden Wasserspeicher bzgl. der Regenwasserrückhaltung sicherzustellen und gleichzeitig auch bei längerer Trockenheit für eine durchgängige flächige Begrünung zu sorgen.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHRENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dach

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Gesamtentwurf, der als Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs klare Aussagen zur Bebauung und deren Gestaltung gemacht hat. Für die Bebauung sieht der Entwurf aus gestalterischer Sicht für alle mit FD gekennzeichneten Gebäude ein einheitliches Flachdach mit einer max. Neigung von 10° vor. Mit diesem gestalterischen Detail wird die einheitliche und räumlich konstante Entwicklung des Gebietes unterstützt.

Ausnahmen bilden das ehemalige Garagengebäude im Bereich der gekennzeichneten denkmalrechtlich gesicherten Gesamtanlage des Rheingaupalais, welches mit einem Satteldach festgesetzt wird, sowie das Gebäude im südöstlichen Teilbereich, welches ohne Grenzabstand mit einem Satteldach und verbindlichen Trauf- und Firshöhen, die sich aus dem Bestand ableiten, festgesetzt wird. Damit wird der Übergang zu der bestehenden Bebauung berücksichtigt.

Alle Flachdächer ab einer Fläche von 20 m² müssen extensiv als Gras-Staudendach begrünt werden. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen. Dachterrassen sind davon ausgenommen.

Brüstungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, denn sie sind in massiver und geschlossener Form prägend für das Erscheinungsbild des Gebäudes und würden die maßgebliche Wirkung der Traufhöhe um die Brüstungshöhe überschreiten.

1.2 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder, als projizierende Lichtbänder und als spiegelunterlegte Schilder sowie freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig, da sie gebietsuntypisch sind und den Gesamteindruck dieses Wohnquartiers am westlichen Ortsrand von Schierstein nachteilig beeinträchtigen.

2. Stellplätze

2.1 Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden gibt eine Mindestanzahl von Stellplätzen für bestimmte Nutzungen vor, lässt aber nach § 3 der Stellplatzsatzung für Bebauungspläne abweichende Regelungen zu. Für den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes wird eine von der Satzung abweichende Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Der zu erwartende erhöhte Stellplatzbedarf begründet sich durch die Bebauung mit ca. 180 Wohneinheiten, aber auch durch die Situation mit der direkten Nachbarschaft der Sportanlage „FSV Schierstein 08 und SG Schierstein 79“, sowie dem hohen Parkplatzdruck durch die angrenzenden Freizeitangebote der umliegenden Flächen (Rheinufer, Schulgebäude, Freizeitflächen). In Schierstein ist das Verhältnis von Einwohnern zu Pkw bei ca. 2/1, das heißt, dass auf je zwei Einwohner ein Pkw kommt, dies unabhängig vom Alter. Bei der Planung eines solchen Neubaugebietes mit einem entsprechenden Anteil an Familienwohnungen ist für den umgrenzten Geltungsbereich mit diesem erhöhten Bedarf zu rechnen. Der öffentliche Raum könnte einen Stellplatzmehrbedarf nicht decken. Dies führt zu der Notwendigkeit, den Stellplatznachweis für das Wohngebiet um 0,5 pro Wohneinheit auf 1,5 zu erhöhen. Damit wird auch einer zusätzlichen Belastung des umliegenden Verkehrsraums vorgebeugt.

- 2.1 Ebenerdige Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen verhindert und der gewünschte Charakter der einheitlichen, die Gebäude umgebenden Grünanlage unterstützt.

3. Grundstücksfreiflächen

3.1 Einfriedungen

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch lang gezogene Zaunfluchten verhindert werden. Begrünte Zäune oder Hecken tragen zur Strukturierung und Gliederung des Baugebietes bei. Prägend für den Siedlungscharakter sind die offenen Durchblicke, sie bieten zusätzlich Lebens- und Nahrungsraumangebote für die heimische Tierwelt.

Einfriedungen und sonstige Flächen dürfen gemäß der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Damit wird die Offenheit des Wohnquartiers, welches ein wichtiger Gestaltungsgedanke des städtebaulichen Entwurfs war, gesichert.

Zur Abgrenzung und Absicherung notwendige Metallzäune sind nur in Verbindung mit Heckenbepflanzungen zulässig.

3.2 Stützmauern

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stützmauer im Bereich der Ost-Westachse dient zur räumlichen Gliederung des Baugebietes. Damit wird die heute vorhandene leichte Hanglage des Gebietes aufgenommen und gestalterisch in Form einer Mauer herausgestellt.

Wegen der Länge und damit Wirkung der Stützmauer im Baugebiet sind die verschiedenen Oberflächengestaltungen als Vorgabe aufgenommen worden.

3.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Steigerung der Qualität der Freiräume und der Aufenthaltsqualität sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gebäudevorflächen dürfen aus diesen Gründen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

Ausnahmen bilden die zur Erschließung notwendigen Flächen, Terrassenflächen, Fahrradstellflächen und Kinderspielflächen.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im gesamten WA-Gebiet sind Abgrabungen an den Begrenzungswänden der Gebäude unzulässig.

Mit den Geländeabgrabungen oder -aufschüttungen im Bereich des Lindenbaches und der gemeinschaftlichen Grün- und Freifläche im Bereich des Fußweges südlich des Betriebsparkplatzes des Rheingaupalais, bestehende Geländebrüche zu beseitigen und einen nutz- und erlebbaren Freiraum gestalten zu können, der auch die Anforderungen an eine Barrierefreiheit erfüllt.

C. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5, 6 und 6 a Baugesetzbuch (BauGB))

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

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

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte durch ein Ingenieur- und Planungsbüro im Sommer 2011 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptiven Recherche, um die Wahrscheinlichkeit tatsächlicher Kontaminationen aufgrund der laut Altflächenkataster ehemals vorhandenen Nutzungen der Grundstücke zu überprüfen.

Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, welche einer Kennzeichnung im Planwerk bedürfen, ist nach den Ergebnissen der historischen Recherche nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse sind in folgendem Gutachten dokumentiert:

„Historische Recherche zur umweltrelevanten Vornutzung. Bericht Nr. 11-01926 der PROKON GmbH, Messel vom 19.08.2011-09-28

Alle Beurteilungen basieren auf Kenntnissen zum Zeitpunkt August 2011. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

Das Gutachten ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) 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.

2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gebäude „Söhnleinpalais an der Kettenbornstraße“ und das „Rheingaupalais an der Söhnleinstraße“ sind als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingestuft. Das Pfortengebäude, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, und der den Hofbereich des Rheingaupalais nach Westen abschließende Garagenbau, der im Geltungsbereich liegt, gehören mit den Kubaturen zum Rheingaupalais und sind Teil der Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG.

Im Bebauungsplan wurde die Abgrenzung des als Gesamtanlage geschützten Bereichs mit der Umgrenzung des Garagengebäudes als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen.

3. Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6 a BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in den durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Rheins (Verordnung vom 06.03.00, StAnz. 06/03) und des Lindenbaches (Verordnung vom 10.02.03, StAnz. 06/03).

Innerhalb des als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereichs befinden sich keine Flächen, die durch Baugrenzen / Baulinien als überbaubare, oder mit TG-Festsetzung als unterbaubare Flächen ausgewiesen sind.

4. Wasserschutzgebiet

Im Bereich des Wasserschutzgebietes ist bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme darauf zu achten, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung vermieden werden muss.

Da die Ostgrenze des Wasserschutzgebietes mittig in der Kleinaustraße (öffentliche Verkehrsfläche) verläuft, sind hier durch Baumaßnahmen keine Verunreinigungen zu erwarten.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Baugrundstück befindet sich vollständig im Besitz eines privaten Eigentümers. Neben den Straßenparzellen befinden sich keine Flächen im Besitz der Stadt Wiesbaden.

Das Baugrundstück bleibt im Besitz des privaten Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

2. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen

2.1 Der Vorhabenträger übernimmt die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten. Es wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen geschlossen.

2.2 Infrastrukturbedarf Kindertagesbetreuung

Das Amt für Soziale Arbeit sieht Folgebedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur:

Infrastrukturbedarf Kindertagesbetreuung

Für die geplanten 180 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau wird nach Standardwerten unter Berücksichtigung der Merkmale

- relativ hochpreisiger Mietwohnungsbau in guter Lage und sehr guter Ausstattung
- Wohnungsgemeinde mit über 100 Mehrpersonenzimmern (>2 Zimmer)

mit durchschnittlich 0,5 Kindern unter 15 Jahren je Wohneinheit gerechnet, dies entspricht 90 Kindern und einer durchschnittlichen Jahrgangsstärke von 6 Kindern.

Bedarf Kindertagesbetreuung unter 3 Jahren (Kinderkrippe)

Hier hat die Stadt Wiesbaden angesichts des ab 2013 geltenden Rechtsanspruchs ein Versorgungsziel von 48 % der Kinder unter 3 Jahren formuliert:

$6 \text{ Kinder} * 3 \text{ Jahrgänge} * 48 \% = 9 \text{ Betreuungsplätze}$

Bedarf Kindertagesbetreuung für 3-Jährige bis zum Schuleintritt (Elementarbereich)

Hier hat die Stadt Wiesbaden angesichts des geltenden Rechtsanspruchs ein Versorgungsziel von mindestens 85 % der Kinder von 3, $\frac{11}{12}$ Jahrgänge festgelegt:

$6 \text{ Kinder} * 3, \frac{11}{12} * 85 \% = 20 \text{ Betreuungsplätze}$

Kalkulatorisch wird durch die Gebietsentwicklung eine Krippengruppe (je 10 Kinder) und eine Elementargruppe (je 20 Kinder) notwendig.

Die Kosten für den Bau der aus der Wohnungsbaumaßnahme folgenden Kinderbetreuungsinfrastruktur des Amtes für Soziale Arbeit lassen sich wie folgt beziffern:

- Die aktuellen durchschnittlichen Kosten einer Elementar- oder Krippengruppe - Durchschnittswert für Anbau oder Neubau - (incl. Außenanlage und Inneneinrichtung) belaufen sich bei Zugrundelegung des „Passivhausstandards“ auf 400.000 € je Gruppe,
Kosten der zwei Gruppen somit 800.000 € insgesamt.

Im Ortsbezirk Schierstein werden zurzeit verschiedene Anbau- oder Neubaumaßnahmen freier Träger geprüft, so dass für die beiden Gruppen konkrete Realisierungsmöglichkeiten gegeben sein dürften.

- Bundes- oder Landeszuschüsse zu den Baukosten stehen nach derzeitiger Rechts-/Erlaslage bei einem Baubeginn in 2014 nicht zur Verfügung. Sollten aus neuen Förderprogrammen Zuschüsse zu erhalten sein, mindern diese die Ausgaben für die Investition.

Infrastrukturbedarf für die offene Kinder- und Jugendarbeit und für die Altenarbeit

Angesichts der relativ geringen Zahl der Wohneinheiten und der Versorgungslage im Ortsbezirk kann auf den Bau zusätzlicher Einrichtungen in den o. g. Bereichen verzichtet werden.

2.3 Bedarf Schule und Kindertagesbetreuung in der Grundschule

Der Bereich Bildungsplanung schließt sich bei den erwarteten Zahlen und Alterstrukturen den Ausführungen der Sozialplanung an.

Ausgehend von 6 Kindern im Jahrgang und den bereits kalkulierten Neubau/Ausbau der Hafenschule ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von rund 585.000 € für Schule und Betreuung. Davon entfallen rund 150.000 € für den reinen Betreuungsteil.

3. Aussagen zum Investitionsvolumen

Mit der Herstellung der Wohngebäude mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 21.700 m² ist von einem Investitionsvolumen von ca. 40 Mio Euro auszugehen, das entspricht ca. 1.800 €/ m² (BGF).

5. Statistische Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	24.270 m ²
davon:	
Fläche allgemeines Wohngebiet	20.439 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.831 m ²

	Planung
Allgemeines Wohngebiet (WA):	
Summe aller festgesetzten Grundflächen GR (überbaute Fläche):	6.183 m ²
als GRZ:	0,30
Summe der GR x Geschosse + Staffelgeschoss (0,75x GR):	21.728 m ²
als GFZ	1,06

Anzahl der Wohneinheiten	
1,5 Zimmer	9 WE
2 Zimmer	63 WE
2,5 Zimmer	2 WE
3 Zimmer	56 WE
3,5 Zimmer	7 WE
4 Zimmer	31 WE
4,5 Zimmer	13 WE
Summe Wohneinheiten	181 WE

IV UMWELTBERICHT

I. EINLEITUNG

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des westlichen Ortsausgangs des Stadtteils Schierstein der Stadt Wiesbaden. Es handelt sich hierbei um einen Teil des Geländes der ehemaligen Hauptverwaltung der Sektkellerei Söhnlein und besteht im Wesentlichen aus Gebäude-, Grün-, Parkplatz- und Hofflächen.

Auf dem über zwei Hektar großen Areal, welches direkt westlich und südlich an das denkmalgeschützte „Rheingaupalais“ angrenzt, soll eine Wohnanlage realisiert werden.

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Geplant ist eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbau. Es sollen 15 Wohngebäude mit überwiegend 3 Vollgeschossen und aufgesetztem Staffelgeschoss und insgesamt ca. 180 Wohneinheiten errichtet werden.

Erschlossen wird das Gelände über Wohnwege, die von privatem Pkw-Verkehr freigehalten aber für Rettungsfahrzeuge befahrbar sind. Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit einer kleinen Ausnahme an der Söhnleinstraße nicht vorgesehen. Stattdessen wird das Gelände mit einer großen Tiefgarage unterbaut.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche für jedes Wohngebäude festgesetzt, so dass in der Summe nicht mehr als 6.183 m² überbaut werden dürfen. Für die 13.258 m² große Tiefgarage wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Vorgesehen sind weiterhin geschlossene Gebäuderiegel entlang der Söhnleinstraße und entlang der Kleinaustraße durch die ein ausreichender Lärmschutz für die innenliegenden, in offener Bauweise errichteten Wohngebäude erreicht werden soll.

Durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem öffentlichen Weg am Lindenbach und der Kleinaustraße wird eine öffentlich zugängliche Durchwegung des Geländes sichergestellt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 24.270 m², die sich wie folgt aufteilen:

Öffentliche Verkehrsflächen	3.831 m ²
Private Grundstücksflächen	20.439 m ²
davon:	
Gebäudefläche, unterbaut (Tiefgarage)	6.183 m ²
Freifläche, unterbaut (Tiefgarage)	7.075 m ²
Freifläche mit Bodenanschluss	7.181 m ²

Weiterhin enthält der Bebauungsplan folgende, im Zuge der Grünordnungsplanung entwickelten landschaftspflegerischen Maßnahmen:

- Begrünung der Tiefgaragendachflächen mit mind. 80 cm Vegetationssubstrat (5.020 m²),
- Dachbegrünung mit mind. 12 cm Vegetationssubstrat (3.824 m²),

- wasserdurchlässige Flächenbefestigung der Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen (3.069 m²),
- Neuanpflanzung von ca. 70 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen,
- Neuanlage von Hausgärten und Grünanlagen (5.218 m²),

2. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** ist in § 2 als Inhalt der Umweltverträglichkeitsprüfung die „Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern“

formuliert. Zweck des Gesetzes ist laut § 1, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

- die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
- die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.

Diesen Vorgaben des UVPG wird im Bebauungsplanverfahren „Wohnanlage am Rheingaupalais“ durch Vorlage des Umweltberichts entsprochen.

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** formuliert in § 1 als Zweck des Gesetzes „Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

In § 50 wird formuliert: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Durch die riegelartige Bebauung entlang Söhnleinstraße und Kleinaustraße sowie die weiteren Festsetzungen zur Lärminderung im Bebauungsplan werden schädliche Lärmeinwirkungen für die künftige Wohnbevölkerung weitgehend vermieden.

§ 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** setzt fest: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)“.

Gemäß § 1 Abs. 2-4 BNatSchG sind die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowohl außerhalb als auch innerhalb des besiedelten Bereiches als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im § 1 Abs. 5 BNatSchG werden u. a. folgende Grundsätze genannt:

Berücksichtigung der natürlichen Landschaftsstrukturen bei baulichen Neuanlagen, wie Verkehrswegen u. a.; so gering wie möglicher Verbrauch und Zerschneidung von Landschaft;

Die Landschaft ist insbesondere als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern, einschließlich charakteristischer Strukturen und Elemente. Für die Erholung geeignete Flächen sind zu gestalten und zugänglich zu erhalten. Insbesondere im siedlungsnahen Bereich sollen ausreichend Erholungsflächen bereitgestellt werden.

Der § 30 BNatSchG stellt bestimmte Biotope unter besonderen Schutz; ihre Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung ist unzulässig. Rechtliche Vorgaben für den Schutz natürlicher Lebensräume und Arten ergeben sich auch aus dem EU-Recht, der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

Insbesondere durch die im Geltungsbereich erforderlichen Baum- und Gehölzrodungen werden Beeinträchtigungen der in § 1 BNatSchG genannten Schutzgüter verursacht. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen, zur Anpflanzung von Bäumen und zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen haben jedoch positive Auswirkungen auf alle in § 1 BNatSchG genannten Schutzgüter, so dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Gemäß § 2 Abs. 1 a-c **Umweltschadengesetz (USchadG)** sind

- a) „eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes,“
- b) „eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 22 a des Wasserhaushaltsgesetzes,“
- c) „eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die ... Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht;“

Umweltsschäden, bei dessen Eintrittsgefahr bzw. Eintritt der Verantwortliche gemäß § 4 die entsprechende Behörde zu informieren hat, gemäß § 5 erforderliche Vermeidungsmaßnahmen oder gemäß § 6 bei Eintritt des Umweltschadens die erforderlichen Schadensbegrenzungsmaßnahmen und die Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen hat. Es gelten die folgenden Rechtsvorschriften des Bundes, die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden näher bestimmen.

Schäden im Sinne des USchadG werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Planungen und Maßnahmen nicht verursacht.

Gemäß § 1 des **Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)** ist es „Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie

darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.“

Das „Rheingau-Palais“ mit Pförtnerhaus und das Garagengebäude sind in der Denkmalschutzliste der Stadt Wiesbaden als Kulturdenkmal eingetragen. Zum Schutz des Erscheinungsbildes des Rheingaupalais und zur Erhaltung des Straßenbildes wird für den geplanten Gebäuderiegel entlang der Söhnleinstraße eine Baulinie sowie auch eine maximale Traufhöhe (98,6 m ü. NN) entsprechend der Gebäudeaußenkante und der Traufhöhe des Rheingaupalais im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 1 **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dafür sollen schädliche Bodenveränderungen vermieden und Altlasten sowie dadurch bedingte Grundwasser-Verunreinigungen saniert werden. Im Fall einer Einwirkung auf den Boden gilt ein Vermeidungsgebot hinsichtlich der Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Durch Überbauung, Auffüllung und Versiegelung ist den Böden des Plangebietes aktuell weder ein bodentypisches Nutzungspotenzial noch ein Standortpotenzial zur Entwicklung wertvoller bzw. naturnaher Biotope mehr beizumessen. Gemäß Eintrag im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für die Liegenschaft Söhnleinstraße 8 aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche konnte der Verdacht auf Untergrundverunreinigungen für das Plangebiet jedoch nicht bestätigt werden. Gegebenenfalls sind dennoch tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

In § 1 des **Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)** wird der Grundsatz formuliert, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Gemäß § 55 Abs. 1 ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 **Hessisches Wassergesetz (HWG)** ist auch eine Verwertung des Niederschlagswassers zulässig.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken und entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben. Der Geltungsbereich tangiert auch Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 51 und 76 WHG, allerdings sind dort keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den Schutzzwecken zuwiderlaufen.

II. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

1.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es dominieren Park- und Grünflächen, sowie Gebäude- und Verkehrsflächen. In Folge seiner Ortsrandlage hat der Geltungsbereich insbesondere für die Tierwelt eine potenzielle Bedeutung als Vernetzungs- und Übergangsraum zwischen dem dicht besiedelten Ortskern und der angrenzenden Rheinauen-Landschaft.

KV-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Geltungsbereich (qm)	Flächenanteil %
02.200 B	Gebüsche, Hecken, Säume: trocken bis frisch, basenreich	1.876	7,7%
2.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	2.861	11,8%
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, usw.)	6.666	27,5%
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3.213	13,2%
10.710	Dachflächen nicht begrünt	4.692	19,3%
11.221	Arten- und strukturarme Grünanlage, Scherrasen	4.962	20,4%
	Summe	24.270	100,0%

Tabelle 1: Übersicht der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsgebiet

Bäume und Gehölze

An der südlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung (Grundstücksgrenze zur Erich-Kästner-Schule) befinden sich linienförmige Gehölzbestände, die aus einer geschlossenen Strauchschicht aufgebaut sind und von standortgerechten Laubbäumen überstellt sind. Die 7 - 15 m breite Hecke an der Erich-Kästner-Schule ist vorwiegend aus einheimischen Baum- und Straucharten aufgebaut. Die fast geschlossene Baumschicht wird von Feld- und Spitzahorn, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche und Esche gebildet, ca. 16 Bäume haben einen Stammumfang > 80 cm.

Hecken- und Gebüschpflanzungen befinden sich großräumig im Gebiet. Sie sind fast durchgehend an der Gebietsgrenze als Einrahmung gepflanzt, begleiten den Lindensch Bach und bilden eine Begrenzung zwischen dem Parkplatz im Westen und dem angrenzenden Scherrasen. Die Hecken- und Gebüschpflanzungen bestehen hauptsächlich aus Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus spec.*) und Ahornarten (*Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*).

Heimische Baumarten im Untersuchungsgebiet sind v. a. Ahornarten (*Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Linden (*Tilia cordata* und *Tilia platyphyllos*).

Nicht heimische bzw. nicht standortgerecht gepflanzte Baumarten sind u. a. Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Parrotie (*Parottia persica*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*),

Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Kaukasische Flügelnuss (*Pterocarya fraxinifolia*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Platane (*Platanus x acerifolia*).

Rasen und Ruderalfluren

Artenarme Scherrasenflächen befinden sich östlich und westlich der Gebäudeeinheiten und stellen einen großen Flächenanteil am gesamten Planungsgebiet dar.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (PGNU 2012), die zoologischen Aufnahmen hierfür erfolgten ebenfalls im August 2011.

Im Rahmen der Geländebegehungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag am 09. und 30.08.2011 wurden nur wenige Vogelarten festgestellt, da die Brutsaison, in der Reviergesang zu vernehmen ist, im August seit langem vorbei ist. Am 09. und 29.08.2011 wurden zudem zwei nächtliche Begehungen durchgeführt. Dabei wurden am 29.08.2011 an zwei Stellen Zwergfledermäuse geortet.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurden mit den eigenen Erhebungen und den verwendeten Datenquellen alle im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der VSch-RL (vgl. Anhänge 3 & 4 des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen) hinreichend erfasst.

Da der überwiegende Teil des Baumbestandes noch jung ist, kommen hauptsächlich anspruchslose Offen-, Halbhöhlen und Kleinhöhlenbrüter im Untersuchungsgebiet vor. Im Rahmen der beiden Erhebungen wurden folgende Arten nachgewiesen: Amsel, Buchfink, Elster, Gartenbaumläufer, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube. Folgende Arten sind darüber hinaus zu erwarten: Blaumeise, Mönchgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Im Bereich der alten Bäume im Osten des Rheingaupalais tritt zudem der Grünspecht auf, der Buntspecht ist sowohl hier als auch in den jüngeren Baumbeständen zu erwarten.

Fledermausquartiere können ebenfalls lediglich in den alten Bäumen östlich des Rheingaupalais vorkommen, da die übrigen Bäume zu jung sind und Höhlen fehlen, die als Quartier geeignet sind. Der Geltungsbereich wird jedoch von der Zwergfledermaus als Jagdhabitat genutzt. Allerdings scheint es nur eine geringe Bedeutung als solches zu haben, da nur zwei kurze Ortungen gelangen und es keine Strukturen gibt entlang derer Fledermäuse regelmäßig patrouillieren.

Rasen und Ruderalfluren sind Nahrungshabitat verschiedener Vogelarten wie Amsel, Elster, Rabenkrähe und Star. Als Bruthabitat kommt ihnen keine Bedeutung zu. Auf den durch vorgezogenen Abrissarbeiten kürzlich entstandenen Ruderalfluren südlich des Parkplatzes lebt die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), besonders geschützt).

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, sofern folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

- Verwendung von Vogelschutzglas zur Vermeidung von Vogelschlag bei allen Fensterflächen von mehr als 3 m².
- Anbringung von Einbau-Nistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten (WA 1: Ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge; WA 2: Zwei Nistkästen je Gebäude) sowie von 10 Fledermausnistkästen im Baum- und Gehölzstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze zur Stützung der Populationen.

Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatschG oder eine Befreiung nach § 67 BNatschG nicht erforderlich.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt nach Biotoptypen. Vorbelastungen der einzelnen Biotoptypen werden in die Eignungsbewertung einbezogen. Allerdings wird bei einer nutzungsbedingten Vorbelastung, die zu einer geringen Einstufung der Flächen führt, die Entwicklungsmöglichkeit der Biotope mitberücksichtigt (Potenzialansatz s. u.).

Bei allen im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um städtisch überprägte Strukturen, die aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich generell in ihren Funktionen für den Naturhaushalt eingeschränkt sind.

Bedeutung hoch: Auf Grund seines Alters (> 50 Jahre), seines mehrstufigen Aufbaus, seines Strukturreichtums und seiner Vernetzungsfunktionen ist der Baum- und Gehölzbestand an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Bedeutung mittel: Die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Einzelbäume sind von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Untersuchungsraum und sind, trotz der teilweise hohen Lärmbelastung, Lebens- und Rückzugsraum für Flora und Fauna im städtischen Umfeld. Innerhalb der geplanten Wohnbebauung befinden sich außerhalb der o. g. Baumhecke noch ca. 30 Einzelbäume mit einem Stammumfang > 80 cm, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden fallen. Von mittlerer Bedeutung sind weiterhin Biotoptypen, die zwar weit verbreitet, häufig, im Wesentlichen ohne Vorkommen gefährdeter Arten und zumindest mittelfristig leicht wieder herstellbar sind, aber wichtige Funktionen als Rückzugsgebiete oder als eigenständige Lebensräume städtischer Gebiete ausüben können. Hierzu zählen die im Untersuchungsraum vorhandenen Hecken- und Gebüschpflanzungen.

Bedeutung gering: Die intensiv gepflegten Scherrasenflächen und das naturferne Bachbett des Lindenbaches sind aufgrund ihrer starken anthropogenen Überformung, der eingeschränkten Lebensraumfunktion und der Artenarmut von eher geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Bedeutung sehr gering bzw. nicht vorhanden: Dachflächen, asphaltierte oder gepflasterte Wege und Straßen bieten keinen Lebensraum und haben daher eine sehr geringe bis keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen

Die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe durch die Rodung von 25 Laubbäumen und 1.200 m² Gebüsch, sowie von standortfremden Hecken-/Gebüschpflanzungen und Scherrasenflächen werden mittel- bis langfristig durch die Begrünung der Tiefgaragendachflächen, die Dachbegrünungen, die Neuanpflanzung von ca. 70 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und die Neuanlage von

Hausgärten und Grünanlagen vollständig kompensiert. Weiterhin werden durch Festsetzungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag durch Verwendung von Vogelschutzglas sowie durch das Anbringen von Nistkästen Beeinträchtigungen für europarechtlich geschützte Tierarten vermieden bzw. kompensiert.

1.1.2 Boden

Das Gelände liegt in einer Höhenlage von 84 - 89 m ü. NN und ist schwach nach Süden bzw. Südosten geneigt. Natürliche Böden, ursprüngliche Bodentypen im Geltungsbereich waren Parabraunerden und Pararendzinen, sind nicht mehr vorhanden. Die Böden wurden im Laufe der Zeit durch Bautätigkeit für Gebäude und Straßen verdichtet, versiegelt und umgebrochen, so dass die ursprünglichen Bodeneigenschaften verloren gegangen sind. Auch die unversiegelten Böden, z. B. im Bereich der Rasenflächen haben durch die umfangreichen Bautätigkeiten im Laufe der Jahre einen Umbruch und/oder eine Verdichtung erfahren und so ihre ursprünglichen natürlichen Bodeneigenschaften zumindest teilweise verloren. Dennoch laufen über das Bodenmedium wichtige Gasaustauschprozesse und die Versickerung von Niederschlagswasser ab.

Durch Überbauung, Auffüllung und Versiegelung ist den Böden des Plangebietes aktuell weder ein bodentypisches Nutzungspotenzial noch ein Standortpotenzial zur Entwicklung wertvoller bzw. naturnaher Biotope mehr beizumessen. Die unversiegelten Böden im Bereich der Rasenflächen weisen jedoch noch Regulationsfunktionen im Naturhaushalt durch Verminderung des Oberflächenabflusses, Niederschlagsretention und Gasaustausch mit der Luft auf.

Natürlicher Boden wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen, so dass auch durch den Bau der großen Tiefgarage keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind. Die geplante wasserdurchlässige Flächenbefestigung, sowie die vorgesehenen Dach- und Tiefgaragendachbegrünungen bewirken eine deutliche Verbesserung der Speicher- und Regulationsfunktionen im Geltungsbereich.

Gemäß Eintrag im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für die Liegenschaft Söhnleinstraße 8 aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Für das private Baugrundstück wurde daher eine historische Recherche zur umweltrelevanten Vornutzung (Ing.-Büro PROKON, Messel, 19.08.2011) durchgeführt.

Im Rahmen dieser detaillierten historischen Standortrecherche konnte der Verdacht auf Untergrundverunreinigungen für das Plangebiet jedoch nicht 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. Gegebenenfalls sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

1.1.3 Wasser

Im Geltungsbereichs befinden sich Porengrundwasserleiter mit mittlerer Durchlässigkeit, die eine mittlere Grundwasserergiebigkeit (5 - 15 l/s) und eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit aufweisen.

Etwa 60 % der Flächen im Geltungsbereich sind überbaut oder versiegelt und leisten durch die fehlende Versickerung und den vorfluterbelastenden Oberflächenabfluss keinen Beitrag zum Wasserhaushalt des Gebietes. Die unversiegelten Böden im Bereich der Grünflächen sind zwar anthropogen verändert und wahrscheinlich auch verdichtet, hier können die Niederschläge jedoch direkt versickern.

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein kurzer Teilabschnitt des Lindenbaches. Der Lauf des Baches ist recht kurz. Seinen Ursprung nimmt er aus Frauenstein und Georgenborn (Gorrother Bach, Leierbach). Der Gorrother Bach bildet beim Zusammenfluss mit dem Leierbach an der Gorrother Mühle den Lindenbach. Von dort aus nimmt der Bach einen kurzen Weg von ca. 2 km bis in den Schiersteiner Hafen. Im Bereich des Rheingaupalais ist das Bachbett des Lindenbaches als naturfernes Betongerinne im Rechteckprofil baulich stark verändert und unterquert in einem offenen Gerinne Teile des Palais.

Die bereits versiegelten Flächen weisen keine Bedeutung hinsichtlich des Grundwasserhaushaltes im Plangebiet auf.

Auf den unversiegelten Flächen (Grünanlagen, Wiesen) kann das hierauf anfallende Niederschlagswasser versickern und steht somit dem Grundwasserkreislauf zur Verfügung. Zudem leisten diese Flächen einen Beitrag zur Niederschlagsretention und zur Entlastung der Vorfluter (Hochwasserschutz) bzw. der Kläranlagen. Die unversiegelten Flächen haben dementsprechend eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt bezüglich des Schutzgutes Grundwasser.

Der Lindenbach hat als Vorfluter lokale Bedeutung zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser.

Durch die Dach- und Tiefgaragendachbegrünungen sowie die wasserdurchlässige Flächenbefestigung wird die Niederschlagsretention im Geltungsbereich deutlich verbessert. Während im heutigen Zustand nur ca. 40 % der Oberflächen des Geltungsbereichs Niederschläge aufnehmen und zurückhalten können, werden dies in Zukunft mehr als 70 % sein. Insofern wird lediglich nach Starkregenereignissen überschüssiges Niederschlagswasser auftreten, das in den Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss versickert wird.

Das vorliegende Gutachten „Überprüfung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung“ zum Bebauungsplan für die Wohnanlage am Rheingaupalais (Büro Heinz, Schuller und Partner vom 20. April 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass der geologische Untergrund für eine Versickerung sehr gut geeignet ist und auch ein ausreichender Grundwasserabstand gewährleistet ist. *„Da die berechnete undurchlässige Fläche und die Zuflussmenge wegen der sonstigen Vorgaben zum ökologischen Umgang mit dem Niederschlagswasser im B-Plan (Dachbegrünung, Minimierung und durchlässige Ausführung von Flächenbefestigungen, Grünanlagen) mit Blick auf die Gesamtfläche der Wohnanlage verhältnismäßig gering sind, kann der gesamte berechnete Regenwasserabfluss dezentral in einer Mulde versickert werden, die vom Flächenbedarf her gut in den geplanten zentralen Grünzug integriert werden kann. Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber der berechneten Häufigkeit ($n = 0,2/a$) und aus Gründen einer größeren Gestaltungsflexibilität wird die Anlage eines Muldenüberlaufs in die durchlässige Auffüllung darunter empfohlen. Als zusätzliche Sicherheit gegen die Ausbildung versickerungsbedingt sehr hoher Grundwasserstände soll in den Versickerungskörper unter der Mulde ein (weiterer) Überlauf mit angeschlossener Ableitung in den Lindenbach eingebaut werden.“*

Durch die im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer vollständigen Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers werden im Endeffekt alle Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vollständig vermieden.

1.1.4 Klima und Luft

Dem Ballungsraum Rhein-Main wird ein warmgemäßigtes Regenklima zugesprochen. Durch die „Einkesselung“ dieses Gebietes durch den Taunus im Norden, den Spessart im Osten und den Odenwald im Südosten/Süden entsteht das vergleichsweise milde Klima.

Der Raum Wiesbaden ist als bioklimatisch hoch belasteter Verdichtungsraum anzusehen (HLUG 2001), der neben einer hohen Wärmebelastung im Sommer von allgemein niedrigen mittleren Windgeschwindigkeiten und einer hohen Anzahl von windschwachen Tagen gekennzeichnet ist. Zudem existiert eine große Inversionshäufigkeit, die einen stark abgeschwächten vertikalen Luftaustausch mit sich bringt.

Im Planungsgebiet wurden Winde aus südwestlicher und nordwestlicher sowie östlicher Richtung vorherrschend gemessen. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei etwa 1,8 m/s. (Messungen zw. Juni 1977 und Mai 1979, HLUG 1981).

Winde sorgen ab einer Geschwindigkeit von über 3 m/s für eine intensive Durchlüftung von Siedlungsgebieten; diese Windgeschwindigkeiten treten im Planungsgebiet vor allem bei vorherrschendem Südwest- bis Westwind auf.

Das Ventilationsgeschehen wird an Strahlungstagen mit geringer Bewölkung (ca. 25 % der Tage im Jahr) durch lokale und regionale Luftströmungen bestimmt, die im Planungsgebiet einen starken tagesperiodischen Windrichtungswechsel bewirken. An Strahlungstagen werden im Planungsgebiet tagsüber insbesondere südwestliche, westliche und östliche Luftströmungen gemessen. Die vorherrschende Windrichtung ändert sich nach Sonnenuntergang, sodass westliche und nordwestliche Winde dominieren. Hier nimmt auch die durchschnittliche Windgeschwindigkeit ab. Die tagsüber herrschenden Westwinde sind auf regionale Strömungen entlang des Rheins und auf Ausgleichströmungen zwischen den kühleren Rheinbereichen und der warmen Stadtbebauung zurückzuführen. Die nächtlichen, kühleren Nordnordwestwinde resultieren aus dem Kaltluftabfluss des Erlen- und des Leierbachs. Hierbei stellen u. a. strömungsparallele Grünflächen entlang des Lindenbaches wesentliche siedlungsinterne Kaltluftbahnen dar. Die Söhnleinstraße ist hier nicht als Strömungshindernis einzustufen, jedoch stellt sie eine Linienquelle für Kfz-Schadstoffimmissionen dar.

Das Klima und die lufthygienische Situation eines Raumes sind wichtige ökosystemare Standortfaktoren und prägen darüber hinaus entscheidend die Lebensqualität der dort lebenden Menschen. Zu den ökologischen Grundfunktionen des Klimas gehört die Versorgung der Siedlungen mit Frischluft (VDI 1988, leicht geändert). Leitbild ist der Erhalt bzw. das Erreichen einer möglichst hohen lokalen Luftreinheit sowie die Verbesserung der allgemeinen lufthygienischen Situation im Großraum. Eine Voraussetzung dafür ist der Erhalt eines hohen Anteils unbebauter und unversiegelter klimawirksamer Flächen, die durch ihre Gestalt und ihren Bewuchs einen positiven Beitrag zum örtlichen Bioklima leisten (Frischluft- und Kaltluftproduktion).

Das Planungsgebiet befindet sich durch seine Lage am Ortsrand in einer klimaökologisch begünstigten Situation und ist als geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung einzustufen. Es liegt räumlich gesehen im Übergangsbereich zwischen den sehr positiv einzustufenden Park- und Grünlandklimatopen im Westen und der Ortskernbebauung im Osten, die als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch einzustufen ist.

Neben den versiegelten Bereichen, die keine positiven klimatischen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet haben, sind die Grünflächen im Gebiet sowie der Bachlauf als Kaltluftproduzenten einzustufen. Als Frischluftproduzenten wirken die naturnahen Hecken und die Einzelbäume, die CO₂ aufnehmen und Schadstoffe aus der Luft filtern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Erhöhung des Vegetationsflächenanteils von 40 % auf 60 % und die Neupflanzung von 60 Bäumen. Diese Maßnahmen werden deutliche klimatologische Wohlfahrtswirkungen entfalten (Minderung des Wärmeinseleffektes, Luftreinigung) durch Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung, Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion. Die für den Ortskern von Schierstein wichtigen Belüftungsschneisen entlang der Söhnleinstraße und entlang des Lindenbachs werden im erforderlichen Umfang erhalten (vgl. Kurzzusammenfassung- Klimagutachten Wiesbaden-Schierstein, Entwicklungsstudie „Rheingaupalais“, bearbeitet von Dipl.-Geogr. Achim Burst, ÖKOPLANA, Mannheim, 14.2.2011).

Als Folgen der Bauleitplanung sind somit keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten. Durch die Erhöhung des Durchgrünungsgrades und die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen, die die Beschattung und die Verdunstungsrate erhöhen, wird der Wärmeinseleffekt des Gebietes verringert.

1.1.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist uneinheitlich. Neben parkähnlichen Anlagen und Grünflächen sind denkmalgeschützte Gebäude, der Verlauf des Lindenbachs, ehemalige Gewerbebauten und versiegelte Flächen, wie Parkplatze, vorhanden. Die nördlich angrenzende Söhnleinstraße (ehemalige B 42) ist mit einem DTV von 10.000 Kfz/24 h als erhebliche Vorbelastung der Erholungs- und Wohnfunktionen zu bewerten.

Im Osten des Rheingaupalais befindet sich eine öffentlich zugängliche private Parkanlage, die mit ihren Rasenflächen und alten Baumbeständen in Einheit mit den denkmalgeschützten Gebäuden von Rheingaupalais und Kettenbornpalais als reizvolles Ensemble zu charakterisieren ist.

Entlang des Lindenbachs verläuft ein öffentlicher Weg, z. T. unter den Gebäuden hindurch, über den das Gelände durchquert werden kann. Auch wenn der schmale Grünzug entlang des Weges und der naturferne Charakter des Lindenbachs kaum zum Verweilen einladen, ist der Weg als durchaus bedeutsame öffentliche Wegeverbindung zu charakterisieren, die zudem ein erhebliches gestalterisches Aufwertungspotenzial besitzt.

Westlich und südlich des Rheingaupalais sind derzeit Parkplatz-, Gewerbe- und Brachflächen vorhanden. Deren Charakter hat jedoch in Folge der z. T. vorbildlichen Eingrünung im Norden, Westen und Süden des Geländes kaum negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Der Charakter des Orts- und Landschaftsbildes wird sich nachhaltig verändern. Statt einem brachgefallenen, der Allgemeinheit nicht zugänglichen Betriebsgelände entsteht dort eine gut durchgrünte Wohnsiedlung, die von öffentlich zugänglichen Wegen erschlossen wird. Schierstein erhält nun an seinem Westrand eine durch die Gebäuderiegel entlang der Söhnleinstraße und Kleinaustraße klar definierte Siedlungsgrenze, deren visueller Eindruck auch durch die Erhaltung und Neupflanzung der vorgelagerten Baumbestände geprägt werden wird. Der Erholungswert des Geländes wird sich durch die öffentliche Durchwegung und die öffentlichen

Aufenthaltsbereiche („Bastion“, Spielflächen etc.) deutlich erhöhen und trägt damit auch zu einer Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Ortskern und dem westlichen Ortsrand von Schierstein bei. Weiterhin wird auch auf einer Länge von ca. 75 m die öffentliche Wegeverbindung entlang des Lindenbaches deutlich aufgewertet.

Eingriffe oder Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungswert werden durch das Planungsvorhaben nicht verursacht. Das Plangebiet erfährt durch die geplante Neustrukturierung und die gute Durchgrünung vielmehr eine deutliche Aufwertung hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird verbessert.

1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner Umgebung sind keine FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 oder Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 bzw. gemäß § 31 ff. BNatSchG festgesetzt.

1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

1.3.1 Lärm

Es wurde die „Schalltechnische Untersuchung - Grundbesitzanlage Söhnleinstraße 8 in Wiesbaden-Schierstein, Rheingau-Palais“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH 12.02.2011 ausgewertet.

Zur Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse im Geltungsbereich sind insbesondere folgende Lärmquellen zu berücksichtigen:

- Söhnleinstraße (K648) im Norden
- Parkierungsverkehr in der Kleinaustraße im Westen (ca. 200 Stellplätze), genutzt vor allem durch Besucher der Sportanlage und Ausflügler
- Sportanlage inkl. Vereinslokal im Westen, ohne Parkplätze auf dem Grundstück, genutzt von der Erich-Kästner-Schule und den Sportvereinen 1. FSV Schierstein 08 und SG Schierstein 79 (Training auf drei Spielfeldern, Punktspiele, Jugendturniere, konzessioniertes Vereinslokal mit Außenbewirtschaftung)
- Firmenparkplatz im Osten
- Erich-Kästner-Schule im Süden (Haupt- und Realschule, ca. 500 SchülerInnen, Klassen 5 - 10).

Für die Lärmbelastung von allgemeinen Wohngebieten aus dem Straßenverkehr sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 55 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) anzuwenden.

Geräuscheinwirkungen aus Sportanlagen sind gemäß 18. BImSchV, „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ zu beurteilen:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte / [dB(A)]	
	tags (6 - 22 Uhr) außerhalb/innerhalb der Ruhezeiten	nachts (22 - 6 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 / 45	35
reine Wohngebiete (WR)	50 / 45	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete	55 / 50	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete (MK, MD, MI)	60 / 55	45
Gewerbegebiete	65 / 60	50

Für die Lärmquellen Parkierungsverkehr in der Kleinaustraße, Firmenparkplatz und Erich-Kästner-Schule ergaben die Immissionsberechnungen der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte.

Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Söhnleinstraße führt jedoch ohne weitere Maßnahmen zu Grenzwertüberschreitungen in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs um bis zu 13 dB (A).

Insbesondere auch bei Punktspielen auf der Sportanlage wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten (die Außenbewirtschaftung liefert hierbei nur einen untergeordneten Beitrag). Die Überschreitungen betragen am östlichen Plangebietsrand bis zu 4 dB(A), am westlichen Rand bis zu 17 dB(A). Da Punktspiele auf der zu beurteilenden Anlage an mehr als 18 Tagen im Jahr stattfinden, fallen sie nicht unter die "seltene Ereignis"-Regelung der 18. BImSchV mit höheren zulässigen Immissionsrichtwerten.

Zur Konfliktbewältigung wurden von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH u. a. folgende Vermeidungs- und Verminderungsvorschläge gemacht, die im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen umgesetzt wurden:

- Geschlossene Riegelbebauung im Norden und Westen zum Lärmschutz der innenliegenden Punkthäuser,
- Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel für Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 mit der Festsetzung, dass die Luftschalldämmung der Außenteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entlang der Söhnleinstraße auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche zu bemessen sind,
- Festsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei zur Belüftung erforderlichen Fenstern auf der lärmzugewandten Seite von Aufenthaltsräumen,
- Grundrissorientierung von zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite,
- zur Vermeidung von Sportlärm sind bei Räumen mit unabgeschirmter, freier Sichtverbindung zur Sportanlage nur nicht öffentbare Fenster zu verwenden.

1.3.2 Luftschadstoffe

Zur Beschreibung der Immissionssituation im Geltungsbereich werden die Aussagen des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main, Teilplan Wiesbaden, Entwurf zur 1. Fortschreibung, Stand August 2011, herangezogen.

Aus Sicht des Gesundheitsschutzes stellen unter den verkehrsbedingten Emissionen die hauptsächlich durch Lkw-Verkehr verursachten hohen Feinstaubwerte, und hierbei insbesondere die hohen Konzentrationen, denen die städtische Bevölkerung ausgesetzt ist, eine aktuelle Herausforderung dar. Feinstaub (insbesondere die Fraktion PM10 mit Teilchen, die bis in die Lungenbläschen vordringen) verursacht

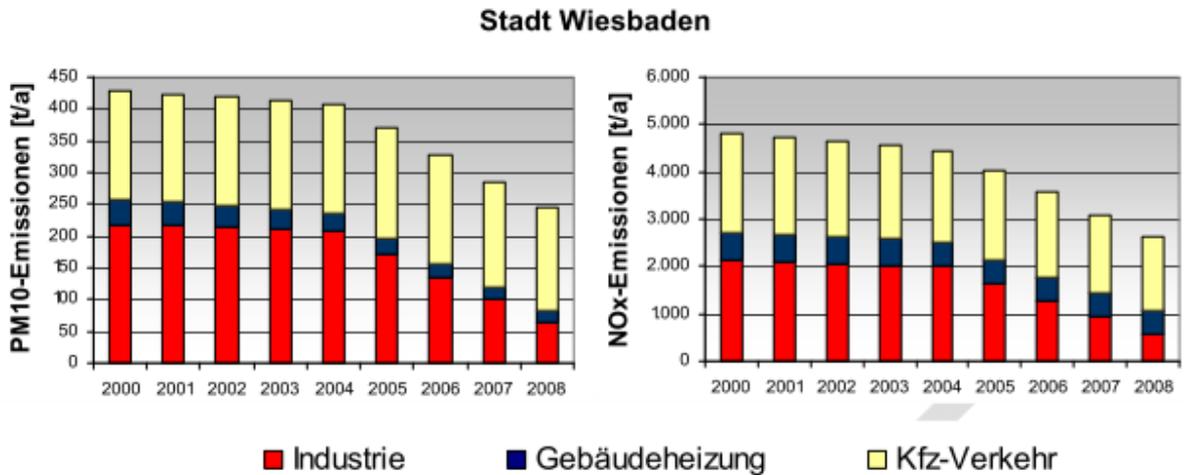
eine chemische und mechanische Reizung des Lungenepithels bis zu schwergradigen Atemwegserkrankungen wie chronischer Bronchitis, Asthmaattacken und Herz-Kreislauf-Erkrankungen. Hochrechnungen der WHO zeigen einen deutlichen Zusammenhang zwischen langfristig erhöhten Feinstaubkonzentrationen ($> \text{PM}_{10}$ $\mu\text{g}/\text{m}^3$) und erhöhter Sterblichkeitsrate in Ballungsgebieten.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hatte die Europäische Gemeinschaft in den Jahren 1996 bis 2004 die Luftqualitätsrahmenrichtlinie und mehrere Tochterrichtlinien verabschiedet, in denen Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen festgelegt wurden, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden sollten. Im Zuge der Novellierung wurden im Mai 2008 die Luftqualitätsrahmenrichtlinie und drei Tochterrichtlinien in der Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa zusammengefasst. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgte im Bundes-Immissionsschutzgesetz und in der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV).

Die Verordnung über Luftqualitätsstandards legt für die Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffdioxid (NO_2), Partikel (PM_{10}), Blei, Benzol und Kohlenmonoxid (CO) Immissionsgrenzwerte und für die Luftschadstoffe Ozon und Partikel ($\text{PM}_{2,5}$) Zielwerte fest, die zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden sollen. Für die in der PM_{10} -Fraktion enthaltenen Schwermetalle Arsen, Kadmium und Nickel sowie für Benzo(a)pyren wurden Zielwerte aufgenommen, um schädliche Auswirkungen dieser Luftschadstoffe auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt zu vermeiden bzw. zu minimieren. Für die Summe der Stickstoffoxide (NO_x) wurde ein Immissionsgrenzwert zum Schutz der Vegetation festgelegt.

Luftschadstoff	Kenngroße	Einheit	Grenzwert (Anzahl zulässiger Überschreitungen pro Jahr)	gültig seit (ab)	Schutzziel
Arsen ¹⁾	Jahresmittel	ng/m ³	6	(2013)	Gesundheit / Umwelt
Benzo(a)pyren ¹⁾	Jahresmittel	ng/m ³	1	(2013)	Gesundheit / Umwelt
Benzol	Jahresmittel	µg/m ³	5	2010	Gesundheit
Blei	Jahresmittel	µg/m ³	0,5	2005	Gesundheit
CO	max. 8-h-Mittel	mg/m ³	10	2005	Gesundheit
Kadmium ¹⁾	Jahresmittel	ng/m ³	5	(2013)	Gesundheit / Umwelt
Nickel ¹⁾	Jahresmittel	ng/m ³	20	(2013)	Gesundheit / Umwelt
NO ₂	1-h-Mittel	µg/m ³	200 (18-mal)	2010	Gesundheit
	Jahresmittel	µg/m ³	40	2010	Gesundheit
NO _x	Jahresmittel	µg/m ³	30	2001	Vegetation ²⁾
Ozon ¹⁾	8-h-Mittel	µg/m ³	120 (25)	2010	Gesundheit
PM _{2,5} ³⁾	Jahresmittelwert	µg/m ³	25	2010 / (2015)	Gesundheit
PM ₁₀	24-h-Mittel	µg/m ³	50 (35-mal)	2005	Gesundheit
	Jahresmittel	µg/m ³	40	2005	Gesundheit

Für das direkte Planungsgebiet liegen bezüglich der Konzentration von Benzol, Stickoxiden, Feinstäuben und anderen Luftschadstoffen keine konkreten Informationen vor. In Stadtgebiet von Wiesbaden werden zwei Luftmessstationen durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz betrieben. Die Station Wiesbaden-Ringkirche in der Rheinstraße erfasst innerstädtische Belastungssituationen, während die Station Wiesbaden-Süd in der Straße Am Hohen Stein die städtische Hintergrundbelastung erfassen soll. Durch die Lage des Geltungsbereichs am Siedlungsrand von Schierstein und damit auch im äußersten Westen des Stadtgebiets von Wiesbaden kann davon ausgegangen werden, dass durch die Messwerte der Station Wiesbaden-Süd auch die Immissions-situation im Umfeld des Plangebietes hinreichend genau beschrieben werden kann. Die Analyse der Messwerte an der Station Wiesbaden-Süd belegt, dass dort die Immissionswerte in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken sind und auch deutlich unter den Immissionsgrenzwerten liegen.



In der Prognose ist mit einer weiteren Absenkung der Immissionswerte zu rechnen, nicht zuletzt auch auf Grund der bevorstehenden Einführung der Euro 6/VI-Norm für Kraftfahrzeuge.

Die im Geltungsbereich geplante Wohnsiedlung mit 180 Wohneinheiten muss nach dem neuesten Stand der Technik im Hinblick auf Wärmedämmung und Gebäudeheizung gebaut werden. Gemäß einschlägiger Faustzahlen ist weiterhin mit folgenden Kfz-Fahrten zu rechnen:

$180 \text{ WE} \times 2,5 \text{ Ew/WE} = 450 \text{ Einwohner} \times 0,5 \text{ Kfz-Fahrten pro Einwohner} = 225 \text{ Kfz-Fahrten pro Tag}$

Dies entspricht lediglich ca. 2 % der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Söhnleinstraße. Die durch die geplante Bebauung zusätzlich zu erwartenden Emissionen aus Gebäudeheizung und Verkehr wird somit nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Immissionsbelastungen oder gar zu einer nutzungsbedingten Überschreitung von Grenzwerten führen. Negative Umweltauswirkungen durch das Planungsvorhaben sind demnach insgesamt nicht zu erwarten.

1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das „Rheingaupalais“ mit Pfortnerhaus und das Garagengebäude sowie das „Kettenbornpalais“ sind in der Denkmalschutzliste der Stadt Wiesbaden als Kulturdenkmal eingetragen.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes des Rheingau-Palais und zur Erhaltung des Straßenbildes wird für den geplanten Gebäuderiegel entlang der Söhnleinstraße eine Baulinie sowie auch eine maximale Traufhöhe (98,6 m ü. NN) entsprechend der Gebäudeaußenkante und der Traufhöhe des Rheingaupalais im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Garagengebäude innerhalb des Geltungsbereichs kann ersetzt werden. Zur Sicherung des denkmalpflegerischen Ensembles mit Rheingaupalais und Pfortnerhaus muss an gleicher Stelle ein Gebäude errichtet werden, welches die Hofsituation nach Westen abschließt.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sollte die Raumsituation entweder durch den Erhalt der eingeschossigen Nebengebäude oder durch an Stelle dieser neu zu planende niedrige Wohngebäude (zweigeschossig mit geneigtem

Dach) als ein die beiden Quartiere verbindendes stadträumliches Element erlebbar bleiben.

Die Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden im Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet werden sich durch die Neubebauung und die damit verbundene Erhöhung der Einwohnerzahlen Emissionen unterschiedlicher Art in Form von Rauch, Gasen, Staub, Abwasser, Licht, Wärme, Strahlung etc. in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben. Bei den vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die in den einschlägigen Rechtsverordnungen festgelegten Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Die sachgerechte Abfallbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Abfallwirtschaft und Stadtreinigung -. Die Dimensionierung des bestehenden städtischen Kanalisationsnetzes gewährleistet die Abwasserbeseitigung.

Insgesamt ist durch die neue Bebauung, auch unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung im städtischen Raum, nicht von negativen Veränderungen hinsichtlich der Immissionsbelastung auszugehen.

1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Umweltschutzbelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Eine zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

In der weiteren Planung und Ausführung sind zusätzlich die gesetzlichen Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) einzuhalten.

1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen ist das Planungsgebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ und im Flächennutzungsplan 2010 als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt.

Der Landschaftsplan Wiesbaden hat u. a. zum Ziel, gewünschte Nutzungen der Landschaft möglichst naturverträglich zu gestalten. Er soll zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen im Geltungsbereich dienen. Der Landschaftsplan sieht vor, auch in Siedlungen durch z. B. einen großen Anteil an unversiegelten Flächen den Lebensraum für Tiere und Pflanzen - aber auch für den Menschen - zu verbessern.

In der Bestandskarte des Landschaftsplans sind die Freiflächen im Westen sowie die Gehölzstreifen östlich des Rheingaupalais und nördlich der Erich-Kästner-Schule dargestellt. Auf der Planungskarte des Landschaftsplans ist der Lindenbach mit seinem Uferbereich als innerstädtische Vernetzungsachse gekennzeichnet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Anteil unversiegelter Flächen im Geltungsbereich von derzeit 40 % auf 60 % vergrößert, weiterhin wird der Uferbereich des Lindenbaches als Grünfläche aufgewertet, die dortige Wegeverbindung verbessert und somit insgesamt als innerstädtische Vernetzungsachse aufgewertet. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes.

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone B 3 des geplanten Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquellen "Große und Kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Von Westen ragt die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Zone III/IIIA für das Wasserwerk Schierstein (WSG-ID 414-001, Verordnung vom 07.03.2002, StAnz. 19/02) in den Geltungsbereich hinein. Diese Grenze verläuft mittig in der Kleinaustraße. Hier sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, so dass die Belange des Wasserschutzgebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt werden.

Im Osten und Südosten befindet sich der Geltungsbereich teilweise in den durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Rheins (Verordnung vom 06.03.00, StAnz. 06/03) und des Lindenbachs (Verordnung vom 10.02.03, StAnz. 06/03). In diesem Bereich sind keine zusätzlichen Überbauungen und Versiegelungen vorgesehen, so dass die Retentionskapazität dieser Flächen unvermindert erhalten bleibt.

Die Grenzen der Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

1.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main, dessen 1. Fortschreibung für den Teilplan Wiesbaden im Entwurf vorliegt.

Die im Geltungsbereich geplante Wohnsiedlung mit 180 Wohneinheiten muss nach dem neuesten Stand der Technik im Hinblick auf Wärmedämmung und Gebäudeheizung gebaut werden.

Gemäß einschlägiger Faustzahlen ist weiterhin mit 225 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Dies entspricht lediglich ca. 2 % der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Söhnleinstraße.

Die durch die geplante Bebauung zusätzlich zu erwartenden Emissionen aus Gebäudeheizung und Verkehr wird somit nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Immissionsbelastungen oder gar zu einer nutzungsbedingten Überschreitung von Grenzwerten führen. Negative Umweltauswirkungen durch das Planungsvorhaben sind demnach insgesamt nicht zu erwarten.

1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 1.1, 1.3 und 1.4

Eine Berücksichtigung sämtlicher ökosystemarer Wechselwirkungen ist in der Bauleitplanung nicht leistbar. Vielmehr ist eine Beschränkung auf die entscheidungserheblichen Hauptwirkungen unumgänglich (siehe auch BVerwG v. 21.03.1996). Dem entsprechend wird ein Schwerpunkt auf ein schutzgutbezogenes Vorgehen gelegt.

Im Folgenden werden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Landschaftsfunktionen benannt, die im Untersuchungsraum vorhanden und im Rahmen einer Auswirkungsprognose schutzgutbezogen zu berücksichtigen sind. Je komplexer die Wechselwirkungen sind, desto empfindlicher können die betroffenen Schutzgüter bereits auf kleine Änderungen reagieren.

	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Mensch, Wohnen, intensive Erholung
Flora	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung, Schutz	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Durchwurzelung, Bodenbildung, Nährstoff- und Sauerstoffentzug	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushalts	O ₂ - Produktion, CO ₂ - Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Struktur- bereicherung	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerleben
Fauna	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Populationsdynamik, Nahrungskette	Düngung, Bodenbildung, O ₂ - Verbrauch	Gewässer- verunreinigung Nährstoffeintrag	Atmosphären- bildung (zus. mit Pflanzen und Menschen)	Gestaltende Wirkung (Abweidung, Tritt etc.)	Ernährung, Naturerleben
Boden	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensraum	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Staubbildung	Struktur- bereicherung	Lebensgrundlage (Forstwirtschaft)
Wasser	Lebensgrund- lage, Lebensraum	Lebens- grundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, Bodenent- wicklung	Stoffeintrag, Versickerung	Lokalklima (Nebel, Wolken,...), Luftfeuchte	Struktur- bereicherung	Lebensgrundlage, Brauchwasser, Freizeit und Erholung
Klima	Wuchs- und Umfeld- bedingungen	Umfeld- bedingungen, Bioklima	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag	Gewässer- temperatur, Niederschläge	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land...)	Luftqualität, Erholungseignung	Bioklima, Umfeld- bedingungen (Schwüle...)
Land- schaftsbild	Lebensraum- struktur	Biotopver- netzung, Orientierung	(Erosionsschutz)	Strukturbe- reicherung, Lebensraum- struktur	Luftströmungs- verlauf, Klimabildung	Nebeneinander von Natur- und Kulturlandschaft	Ästhetik, Erholung,
Mensch	Nutzung, Pflege, Verdrängung	Störung, Verdrängung	Bearbeitung, Düngung, Versiegelung	Schadstoff- eintrag, Nährstoffeintrag	Aufheizung, Immissionen, „Ozonloch“	Erholung, Überformung	Konkurrierende Raumannsprüche

Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Landschaftsfunktionen/Schutzgütern

Pflanzen und Tiere

Teillebensräume müssen, um ihre Funktion erfüllen zu können, für die jeweiligen Bewohner/Nutzer über Verbund- bzw. Vernetzungsstrukturen erreichbar sein. Zahlreiche Vogelarten des Offenlandes, aber auch der Gehölze und Wälder sind störungsempfindlich. Stoffeinträge potenzieren sich über den Boden, die Nahrungsaufnahme von Pflanzenfressern etc. in der Nahrungskette und können auf diese Weise auch in Nahrungsmittel des Menschen gelangen.

Boden

Speicherfähige, tiefgründige Böden halten Wasser und Nährstoffe zurück. Durchlässige oder flachgründige Böden z. B. Sandböden, aber auch Böden mit hohem Grundwasserstand geben Stoffeinträge direkt an das Grundwasser weiter. Böden haben damit also auch eine wichtige Funktion im Rahmen der Grundwasserneubildung. Versickertes Niederschlagswasser fließt nicht an der Oberfläche ab und tritt erst als Grundwasser wieder mit den Vorflutern in Verbindung. Sie haben i. d. R. also auch Retentionsfunktion. Darüber hinaus schützen sie zusammen mit den geologischen Deckschichten Grundwasserleiter vor Stoffeinträgen. Über Verdunstung und Wärmeabstrahlung beeinflusst der Boden wesentlich das Geländeklima.

Grundwasser

In Abhängigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen tritt das Grundwasser im Untersuchungsraum nicht in planungsrelevante Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern.

Ins Grundwasser gelangte Schadstoffe und Nährstoffe können dort über weite Strecken transportiert werden und so auch ins Trinkwasser gelangen. Darüber hinaus können sie über kapillaren Aufstieg wieder an die Oberfläche und dann z. B. über Pflanzen und Tiere in die Nahrungskette gelangen.

Luft / Klima

Die Luftqualität ist hinsichtlich der Wohnqualität von Siedlungsgebieten wichtig, sie beeinflusst die Gesundheit des Menschen und die Erholungsqualität der freien Landschaft (inkl. Klima). Zusammen mit dem Klima und dem geologischen Untergrund beeinflusst sie die Bodenbildung und alle Lebensräume hinsichtlich ihrer klimatisch/jahreszeitlich bedingten Zyklen und Lebensraumqualität. Insbesondere für Abtragungs- und Erosionsprozesse ist das Klima von herausragender Bedeutung. Planungsrelevante Wechselbeziehungen sind Kaltluftbildung und -abfluss, sowie die klimatische Wohlfahrtswirkung von Gehölzflächen und größeren Gewässern.

Landschaftsbild und Erholung

Hier sind alle vorgenannten und in der Landschaft sinnlich wahrnehmbaren Wechselwirkungen von Bedeutung.

1.10 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die städtebauliche Revitalisierung von teilweise brachgefallenen, vormals gewerblich genutzten Flächen im Innenbereich folgt im besonderen Maße dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB. Die Landeshauptstadt Wiesbaden kann damit im besonderen Maße zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich ihre Entwicklungsmöglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung nutzen. Eine Neuerschließung von Flächen vergleichbarer Größenordnung im weitaus geringer vorbelasteten Außenbereich hätte durch die größere Neuversiegelung sowie die Neubelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen erheblich schwerwiegendere Auswirkungen auf die Umweltbelange gehabt.

1.11 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei der zu Umnutzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände innerhalb einer gemischten Baufläche gemäß Flächennutzungsplan. § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist daher vorliegend nicht zutreffend.

1.12 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 1 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und

Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis der Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Maßgebliche Eingriffswirkungen entstehen v. a. durch den Bau einer großen Tiefgarage (13.258 m²), dem Bau von insgesamt 15 Wohngebäuden mit überwiegend 3 Vollgeschossen (6.258 m²) sowie von Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen (3.069 m²). Vor allem durch den Bau der Tiefgarage wird die Rodung von insgesamt 25, z. T. großkronigen Laubbäumen und von 1.200 m² heimischen Gebüschern erforderlich.

Durch die im Zuge der Grünordnungsplanung entwickelten und in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere

- Begrünung der Tiefgaragendachflächen mit mind. 80 cm Vegetationssubstrat (5.020 m²),
 - Dachbegrünung mit mind. 12 cm Vegetationssubstrat (3.824 m²),
 - Wasserdurchlässige Flächenbefestigung der Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen (3.069 m²),
 - Neuanpflanzung von ca. 70 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen,
 - Neuanlage von Hausgärten und Grünanlagen (5.218 m²),
- können die Eingriffe nicht nur ausgeglichen werden, sondern langfristig auch eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation erzielt werden.

Für das Bebauungsplangebiet wurde im gesondert erstellten Grünordnungsplan eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624, durchgeführt:

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpkte.je qm	Flächenanteil (qm)		Biotopwert (Punkte)	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
02.200 B	Gebüsche, Hecken, Säume: trocken bis frisch, basenreich	41	1876	680	76916	27880
02.500	Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	23	2861		65803	0
04.110	Einzelbaum (heimisch, standortgerecht, Obstbaum)	31	2292	875	71052	27125
04.111	Flächenkorrektur		-2292	-875		
04.115	Einzelbaum (heimisch, neu)	31		300	0	9300
04.116	Flächenkorrektur			-300		
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	6666	4025	19998	12075
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	3213		9639	0
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen deren Wasserabfluss versickert wird	6		3069	0	18414
10.710	Dachflächen nicht begrünt	3	4692	2434	14076	7302
10.720	Tiefgaragendachflächen, extensiv begrünt	19		5020	0	95380
10.730	Dachflächen, intensiv begrünt	13		3824	0	49712
11.221	Arten- und strukturarme Hausgärten und Grünanlagen	14	4962	5218	69468	73052
	SUMME		24270	24270	326952	320240
	DIFFERENZ			0		-6712

In der Gesamtbilanz der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß KV wird insgesamt ein Biotopwertverlust in Höhe von 6.712 Wertpunkten erzielt, dies entspricht einem nur geringfügigen Biotopwertverlust in Höhe von ca. 2 % im Geltungsbereich, der sich mittel- bis langfristig weiter reduzieren wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG durch das geplante Vorhaben sind daher als ausgeglichen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB zu bewerten.

1.13 Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1 a Abs. 4 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner Umgebung sind keine FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 oder Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 bzw. gemäß § 31 ff. BNatSchG festgesetzt.

2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Gebiet in seinem heutigen Zustand weitestgehend erhalten. Es ergäben sich hinsichtlich aller im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter keine Veränderungen. Weitere Bauvorhaben innerhalb des Betriebsgeländes wären nach § 34 BauGB ohne Weiteres zulässig.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche führen zu einer deutlichen Verminderung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet.

Die im Rahmen der Grünordnung festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Verminderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft:

- Begrünung der Tiefgaragendachflächen mit mind. 80 cm Vegetationssubstrat (5.020 m²),
- Dachbegrünung mit mind. 12 cm Vegetationssubstrat (3.824 m²),
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigung der Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen (3.069 m²),
- Neuanpflanzung von ca. 70 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen,
- Neuanlage von Hausgärten und Grünanlagen (5.218 m²),

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt erfolgen weiterhin Festsetzungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung unter Verwendung von Natriumdampflampen sowie zur Vermeidung von Vogelschlag durch Verwendung von Vogelschutzglas.

Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sollen bauseitig an allen Gebäuden Einbaunistkästen für Mauersegler und Schwalbenarten vorgesehen sowie Fledermauskästen in Baum- und Gehölzbeständen angebracht werden.

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes werden weiterhin die gesetzlich zulässigen Rodungszeiten von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG benannt sowie Vorschläge zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere durch eine entsprechende Gestaltung von Hofabläufen, Hauskellerschächten, Kellertreppenaufgängen und ähnliche Anlagen gemacht.

Der Denkmalschutz wurde ebenfalls durch Festsetzungen zur Baulinie und Traufhöhe der Gebäude an der Söhnleinstraße und zur Gestaltung des Ersatzbaus für das Garagengebäude ausreichend berücksichtigt.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind bereits in Kap. 1.3.1 dargestellt:

- Geschlossene Riegelbebauung im Norden und Westen zum Lärmschutz der innenliegenden Punkthäuser,
- Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel für Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 mit der Festsetzung, dass die Luftschalldämmung der Außenteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entlang der Söhnleinstraße auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche zu bemessen sind,
- Festsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei zur Belüftung erforderlichen Fenstern auf der lärmzugewandten Seite von Aufenthaltsräumen,
- Grundrissorientierung von zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite,
- zur Vermeidung von Sportlärm sind bei Räumen mit unabgeschirmter, freier Sichtverbindung zur Sportanlage nur nicht öffnende Fenster zu verwenden.

Das von den begrünten Dachflächen und den wasserdurchlässig befestigten Oberflächen abfließende, überschüssige Niederschlagswasser soll versickert werden. Das vorliegende Gutachten „Überprüfung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung“ zum Bebauungsplan für die Wohnanlage am Rheingaupalais (Büro Heinz, Schuller und Partner vom 20. April 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass der geologische Untergrund für eine Versickerung sehr gut geeignet ist und auch ein ausreichender Grundwasserabstand gewährleistet ist. Entsprechende Versickerungseinrichtungen werden im Bebauungsplan im Bereich der zentralen, von Ost nach West verlaufenden Grünachse vorgesehen.

Durch die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild kommen, die als erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen zu bewerten wären. Die negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden durch die o. g. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Wohnbebauung findet auf einem ehemaligen Gewerbestandort statt. Das Vermeidungsgebot, insbesondere auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf den Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wurde somit im Zuge der Standortwahl bereits berücksichtigt. Aus den vorliegenden Fachgutachten liegen keine Aussagen vor, die gegen den Standort oder die geplanten Nutzungen sprechen.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und alternativer Standorte ist dementsprechend sofern der Standort aus Sicht der anderen städtebaulichen,

ökonomischen und sozialen Belange gewünscht wird, zumindest unter den Gesichtspunkten der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB gelisteten Belange nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll.

III. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken

Die Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen. Die Geländekartierungen erfolgten im Spätsommer 2011, ebenso die Erhebungen zur Tierwelt.

Die Aussagen des Schallschutz- und Klimagutachtens, der historischen Recherche und des Grünordnungsplanes wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Berücksichtigt wurden auch der Luftreinhalteplan Rhein-Main, Teilplan Wiesbaden, Entwurf zur 1. Fortschreibung (2011).

Die Kartenerstellung wurde mit ArcGIS- und Datenbank-Software durchgeführt. Technische Schwierigkeiten, z. B. bei der Informationsbeschaffung, sind nicht aufgetreten.

2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Ein Monitoring ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bisher unbekannte Bodenverunreinigungen auftreten, werden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ergriffen. Eine allgemeine Überwachung hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm, Schadstoffe) erfolgt im Rahmen der laufenden Umweltbeobachtungen der Landeshauptstadt Wiesbaden und des Landes Hessen.

Die Durchführung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sollten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht werden.

Umweltschäden an Gewässern gemäß § 22 a WHG bzw. des Bodens gemäß § 2 Absatz 2 des BBschG werden, soweit die fachgutachterlichen Aussagen den Schluss zulassen, durch das Vorhaben nicht verursacht. Die Sanierung von Bodenkontaminationen und die sachgemäße Ableitung der Abwässer vermeiden auch den Eintrag von Schadstoffen in Boden und Wasser.

Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Tier- und Vogelarten (z. B. bestehende Gebäude, Baumhöhlen etc.) werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht beseitigt. Eine Schädigung der Arten gem. § 21a (1) Satz 1 ist nicht anzunehmen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht umfasst alle Angaben gemäß den §§ 2 und 2 a BauGB unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Anlage zu diesen §§. Es werden die Ziele der Raumordnung und Flächennutzungsplanung sowie vorhandener Fachplanungen ebenso berücksichtigt, wie die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten (Lärm, Klima).

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Bereich des westlichen Ortsausgangs des Stadtteils Schierstein der Stadt Wiesbaden. Es handelt sich hierbei um einen Teil des Geländes der ehemaligen Hauptverwaltung der Sektkellerei Söhnlein und besteht im Wesentlichen aus Gebäude-, Grün-, Parkplatz- und Hofflächen.

Das Gelände ist derzeit zu 60 % überbaut oder versiegelt, die Freiflächen bestehen zum überwiegenden Teil aus artenarmen Scherrasen mit standortfremden Gebüschpflanzungen am Westrand des Grundstückes. Am Südrand des Gebietes befindet sich ein großes Gehölz aus standortgerechten, einheimischen Arten. Über das Gelände verteilt, zum Teil auch als Stellplatzeingrünung, befinden sich insgesamt 44, überwiegend einheimische, standortgerechte Laubbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden fallen.

Geplant ist eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbau. Es sollen 15 Wohngebäude mit überwiegend 3 Vollgeschossen und aufgesetztem Staffelgeschoss und insgesamt ca. 180 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche für jedes Wohngebäude festgesetzt, so dass in der Summe nicht mehr als 6.258 m² überbaut werden dürfen. Für die 13.258 m² große Tiefgarage wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Für den Bau der Tiefgarage müssen 25 Laubbäume und ca. 1.200 m² Gebüschflächen gerodet werden.

Im Bebauungsplan werden umfängliche Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter wie die Begrünung der Tiefgaragendachflächen, die Dachbegrünung, die wasserdurchlässige Flächenbefestigung der Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen, die Neuanpflanzung von ca. 70 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und die Neuanlage von Hausgärten und Grünanlagen getroffen. Der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen wird von 60 % auf 40 % reduziert. Weiterhin erfolgen umfängliche Festsetzungen zum Lärmschutz der zukünftigen Wohnbevölkerung.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild kommen, die als erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen zu bewerten wären. Die negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden durch die o. g. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Die Nutzung innerstädtischer Brachflächen (Flächenrecycling) ist einer flächenintensiven Neubebauung in Randlagen immer vorzuziehen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Bei der Planaufstellung wurden alle Belange des § 1 Abs. 6, Nr. 7 und des § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB voll umfänglich berücksichtigt. Das Siedlungserweiterungsvorhaben, zu dessen Realisierung der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird, steht diesen Belangen nicht entgegen.