

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„KARL-ARNOLD-STRASSE“

IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

INHALTSANGABE:

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	Seite 4
1.	Geltungsbereich	Seite 5
2.	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation	Seite 5
2.1	Regionalplan Südhessen	
2.2	Flächennutzungsplan	
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	
3.	Weitere Fachplanungen und Gutachten	
3.1	Landschaftsplan	Seite 6
3.2	Klimaökologische Beurteilung	Seite 6
3.3	Schalltechnische Untersuchung	Seite 7
3.4	Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung	Seite 9
3.5	Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung	Seite 12
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.	Art der baulichen Nutzung	Seite 13
1.1	Allgemeine Wohngebiete	
2.	Maß der baulichen Nutzung	Seite 13
2.1	Höhe baulicher Anlagen	
2.2	Vollgeschosse	
2.3	Grundflächenzahl	
3.	Bauweise	Seite 14
3.1	Offene Bauweise	
4.	überbaubare Grundstücksfläche	Seite 14
4.1	Baugrenzen	
4.2	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	
5.	Versorgungsleitungen	Seite 14
5.1	Versorgungsleitungen	
5.2	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 15
6.1	Rodungsmaßnahmen	
6.2	Nistkästen	
7.	Nutzung erneuerbarer Energien	Seite 15
8.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite 15
9.	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite 15

B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	
1.	Dächer	Seite 16
2.	Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter	Seite 16
3.	Behandlung von Niederschlägen	Seite 16
C.	HINWEISE	
1.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Seite 17
2.	Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange	Seite 17
3.	Erschließung des Plangebietes	Seite 18
3.1	Verkehrliche Erschließung	
3.2	Ver- und Entsorgung	
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
1.	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	Seite 18
2.	Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	Seite 19
3.	Aussagen zum Investitionsvolumen	Seite 19
4.	Statistische Angaben	Seite 19
IV	UMWELTBERICHT	Seite 20

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet drei freistehende Wohngebäude mit insgesamt 37 altengerechten Wohnungen auf drei Vollgeschossen mit jeweils einem Staffelgeschoss zu errichten.

Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird aufgrund der demographischen Entwicklung auch in den kommenden Jahren steigen. Viele ältere Menschen suchen barrierearme Wohnungen in der Stadt, in der sie bei Bedarf Betreuungsangebote eines Versorgungsträgers in Anspruch nehmen können und darüber hinaus auch die Möglichkeit haben durch kurze Wege Waren des täglichen Bedarfs einkaufen sowie soziale Einrichtungen und den ÖPNV erreichen zu können.

Diese Voraussetzungen sind am Standort durch die unmittelbare Lage an der St.-Josef-Kirche, die Nähe zur Ortsmitte von Dotzheim und zur Bushaltestelle „Dotzheim Mitte“ gegeben.

Das planerische Konzept sieht entlang der Karl-Arnold-Straße den längsten der drei Gebäudekörper vor. Dieser bildet die notwendige Raumkante zur Straße und orientiert sich in Höhe und Stellung am gegenüberliegenden Bestand, der aus - drei- bis viergeschossige Wohnsiedlungshäusern besteht.

Die beiden anderen Baukörper sind etwas zurückgesetzt und um ca. 45° gedreht auf dem Grundstück angeordnet. Diese Gebäudestellung ermöglicht die Ausbildung eines großzügigen privat genutzten Grünbereichs, der frei von Stellplätzen und Fahrverkehr ausgebildet werden kann und sich freiräumlich mit der südwestlich anschließenden Grünfläche des Kinderspielplatzes verknüpft.

Durch Baumpflanzungen soll ein optisch wahrnehmbarer zusammenhängender Grünraum entwickelt werden.

Um den öffentlichen Straßenraum aufzuwerten, ist vor den Gebäuden eine intensive Bepflanzung vorgesehen.

Um dieses Planungsziel entwickeln zu können, werden die auf dem Grundstück befindlichen eingeschossigen Lagergebäude, Schuppen und Garagen abgebrochen. Von 40 geplanten Stellplätzen werden 25 in der Tiefgarage und 15 entlang der Privatstraße angeordnet.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieses Grundstücks (Fl. Nr. 3285/1).

Das Gesamtkonzept sieht die Überplanung einer Teilfläche der Parzelle 3285/2 vor. Diese Parzelle befindet sich im Eigentum der Stadt Wiesbaden und wird derzeit nur als Zufahrt und nicht als Spielfläche genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese ca. 608 m² große Teilfläche zu erwerben. Eine Prognoseuntersuchung der Stadt Wiesbaden hat ergeben, dass die aktuelle Größe des bestehenden Spielplatzes zur langfristigen Deckung des Bedarfs ausreicht. Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften der Stadt Wiesbaden hat insofern seine Zustimmung zum Verkauf signalisiert.

Über diese Teilfläche erfolgte bisher die Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge des Kinderspielplatzes. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll eine neue Zufahrtsmöglichkeit zum Spielplatz von der Josefstraße angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zukünftig über eine Privatstraße. Die bisherige öffentliche Wegeparzelle wird vom Vorhabenträger von der Stadt Wiesbaden erworben und entsprechend der notwendigen Anforderungen verbreitert.

Über das Planungsrecht wird sichergestellt, dass diese Erschließungsstraße der Öffentlichkeit als Gehweg, den gegenüberliegenden Nachbarn zur Befahrung und den Versorgungsträgern zur Anordnung ihrer Leitungen zur Verfügung steht.

Über diese private Erschließungsstraße werden alle notwendigen Stellplätze angefahren, so dass keine bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Karl-Arnold-Straße und der Josefstraße entfallen müssen.

Südwestlich des Plangebietes wurde 2011 ein auf der Grundstücksgrenze stehendes zweigeschossiges Wohnhaus (Karl-Arnold-Straße 6a), erschlossen über die Ludwig-Erhard-Straße, abgebrochen. Mit Abstand zur Grundstücksgrenze wird auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schelmengraben“ ein neues höheres (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) Wohngebäude errichtet. Durch dieses Gebäude wird sich die Wohnruhe im Plangebiet durch die bessere abschirmende Wirkung dieses Wohnhauses verbessern.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Wiesbaden-Dotzheim südlich der Ortsmitte an der Karl-Arnold-Straße und der Josefstraße.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 45 und wird begrenzt

im Südosten durch die Nordwestseiten der Flurstücke 3285/3 und 3276/3,
im Nordosten durch die Südwestseiten der Flurstücke 3489/6 und 3489/3,
im Nordwesten durch die Nordwestseite des Flurstücks 3435/14 (Karl-Arnold-Straße) sowie
im Südwesten durch die Südwestseite des Flurstücks 3485/32 (Josefstraße).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7.165 m² und umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 3285/1, 3285/2 sowie 3290/1 und 3485/16. Darüber hinaus liegen von folgenden Flurstücken Teilflächen im Geltungsbereich:
Fl. Nr. 3485/32 (Josefstraße), 3435/14 (Karl-Arnold-Straße) und 3265/2 (Weg).

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 2010 weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

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 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt.

Zielsetzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nordöstlich der Josefsstraße zwischen Karl-Arnold-Straße und Ludwig-Erhard-Straße. Im Zusammenhang mit dem festgesetzten Mischgebiet, das nördlich und östlich an den Planbereich angrenzt, ergibt sich mit der geplanten Wohnbebauung insgesamt eine gemischte Bebauung in diesem Bereich.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiesbaden 1974/1 „Schelmengraben“, rechtskräftig seit 1974.

In diesem B-Plan wurde der nordwestliche Teil des Plangebietes als Öffentliche Grünanlage sowie Kinderspielplatz und der südliche und östliche Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Im Plangebiet wurden eine offene Bauweise, die GRZ mit 0.3 und die GFZ mit 0.9 festgelegt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Am östlichen Rand der Öffentlichen Grünanlage ist eine ca. 20.0 m breite Schutzzone für eine Gashochdruckleitung gekennzeichnet.

Nach Auskunft der ESWE wird diese Trasse nicht mehr benötigt und braucht in den neuen B-Plan „Karl-Arnold-Straße“ nicht mehr übernommen werden.

2.4 Bestand

Der Teilbereich, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Schutzfläche für die unterirdische Leitung gekennzeichnet ist, ist mit einer Gewerbehalle überbaut.

3. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

3.1 Landschaftsplan-Planung

Der Landschaftsplan stellt die überbauten Flächen als Wohn- und sonstige Bauflächen (Bestand) dar. Der Spielplatz wird als Grünfläche (Bestand) gekennzeichnet.

3.2 Klimaökologische Beurteilung

Stadtklimatische Grundsituation

Gemäß Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch die Kernbereiche einiger Ortsteile erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen ausgesetzt. Statistisch ist das an über 30 Tagen eines Jahres der Fall. In diesen Gebieten kommen häufig ausgeprägte austauscharme Wetterlagen verbunden mit geringen Windgeschwindigkeiten vor.

Umso bedeutender sind die lokalen Belüftungssysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung darstellen.

Auf der Grundlage der Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf FNP-Ebene zum „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) sind die klimafunktionalen Zusammenhänge für das Gebiet des Bebauungsplanes Karl-Arnold-Straße in Wiesbaden-Dotzheim wie folgt zu präzisieren:

Klimafunktion im Planbereich

Aufgrund der mittleren baulichen Verdichtung und des vorhandenen Grünanteiles ist im Planbereich tagsüber mit mäßigen Überwärmungen und nachts mit verzögerten und mittleren Abkühlungen zu rechnen. Wegen des Durchgangsverkehrs auf der peripheren Ludwig-Erhard-Straße ist im Bestand von grundsätzlichen lufthygienischen Belastungen auszugehen, welche auf verkehrsbedingte Emissionen zurückzuführen sind.

Klimabewertung

Bei dem Planbereich handelt sich um eine Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit. Die Frei- bzw. Grünfläche wirkt temperaturpuffernd, während die bebauten und versiegelten Flächen zur Erwärmung neigen.

Die günstigen temperaturmindernden Strukturen und Wirkungen sollten nicht beeinträchtigt werden. In den zu Erwärmung neigenden Bereichen sollten gegensteuernde Maßnahmen, beispielsweise durch Begrünungen, erfolgen.

Unter Beachtung dieser Zusammenhänge werden Umnutzungen (auch bauliche) als möglich erachtet.

Klimatische Vorrangfunktionen

Flächen und Strukturen mit klimatischen Vorrangfunktionen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Fazit und Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Auf eine vertiefende klimaökologische Expertise kann verzichtet werden. Durch den Bebauungsplan-Entwurf „Karl-Arnold-Straße“ sind die stadtklimaökologischen Erfordernisse grundsätzlich gewahrt.

Konkret handelt es sich um folgende stadtklimarelevante Festsetzungen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Spielplatz
- Ausrichtung des Gebäudes 1 in Hangrichtung (= Richtung des passiven Luftabflusses)
- Festsetzung von zu begrünenden Flachdächern (mindestens zu 75 %)
- Fassadenbegrünungen an geschlossenen Außenfassaden von mehr als 20 m²
- Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers
- versickerungsfähige Ausführung von Freiflächenbefestigungen
- Anpflanzungen mit großkronigen Bäumen im Bereich der Grundstücksgrenzen
- überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

Begründung

Grünflächen und Begrünungen (auch Dach- und Fassadenbegrünungen) führen zu einer Verbesserung der thermischen Situation wie auch der Belüftungsdynamik.

Großkronige Bäume beschatten versiegelte Flächen und tragen zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

Die Regelungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen, sowie zur Behandlung von Niederschlagswasser, namentlich zur Versickerung und zur wasserdurchlässigen Ausführung von Befestigungen führen ebenfalls zu einer stadtklimatischen Aufwertung.

3.3 Schalltechnische Untersuchung

Von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH wurde mit Datum 18.01.2012 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden verschiedenen Immissionen aufzuzeigen. In dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms von der Ludwig-Erhard-Straße, die Auswirkungen des Lärms von der benachbarten Sporthalle sowie der „Spielplatzlärm“ untersucht.

Das Gutachten hat Folgendes ergeben (Auszug aus dem Gutachten in Kursivschrift):

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Wohnanlage südöstlich der Karl-Arnold-Straße in Wiesbaden-Dotzheim führt zu folgenden Ergebnissen:

A Straßenverkehr

An den straßenzugewandten Fassaden der straßennahen Gebäude werden durch die Ludwig-Erhard-Straße (K 646) die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/54 dB(A) um bis zu ca. 8 dB(A) überschritten. Dies ist typisch für eine innerstädtische Wohnsituation.

Dagegen werden an jenen Fassaden, die mit Balkonen versehen sind (Außenwohnbereiche), die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen geprüft. Da die Außenwohnbereiche (Balkone) ausreichend geschützt sind, kann für Gebäudefassaden mit Orientierungswertüberschreitungen das Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen). Die Grundlagen zur Bemessung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Kap. 0.4 beschrieben.

B Kinderspielplatz

Durch den Kinderspielplatz ist an der geplanten Wohnbebauung der Orientierungswert der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten.

Die Beurteilung des Spielplatzes erfolgt lediglich zur Orientierung, da nach der aktuellen Rechtsprechung der hierdurch hervorgerufene Geräuschpegel "im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung" ist (vgl. z. B. "Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Erhöhung der Rechtssicherheit für Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze").

C TuS-Turnerheim mit Gaststätte

Insbesondere bei Festveranstaltungen nach 22 Uhr ist zur Beurteilung das "Spitzenpegelkriterium" der TA Lärm /2/ durch den Parkierungsverkehr auf dem Gelände des Turnerheimes maßgeblich. Unter Umständen aus dem Gebäude dringende Veranstaltungsgeräusche oder Geräusche durch Besucher im Freien werden durch das Spitzenpegelkriterium des Parkierungsverkehrs abgedeckt.

An den geplanten Gebäuden ist tags der für kurzzeitige Geräuschspitzen maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ in allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Bis auf die Nordostfassade des Gebäudes Nr. 1 (IP 1.4) ist auch nachts der für kurzzeitige Geräuschspitzen maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ in allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

An der Nordostfassade des Gebäudes Nr. 1 (IP 1.4) ist mit Maximalpegeln von bis zu 64,1 dB(A) zwar der für kurzzeitige Geräuschspitzen maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ in allgemeinen Wohngebieten von nachts (40 + 20) dB(A) = 60 dB(A) überschritten, der in Mischgebieten zulässige Immissionsrichtwert von nachts (45 + 20) dB(A) = 65 dB(A) ist dagegen eingehalten.

Da einerseits gemäß Abb. "Regelgrundriss" im Anhang der Eckraum an der betroffenen Nordostfassade des Gebäudes Nr. 1 auch ein Fenster an der Nordwestfassade besitzt, an dem der maßgebliche Immissionsrichtwert in allgemeinen Wohngebieten nachts eingehalten ist, und andererseits auch in Mischge-

bieten gesundes Wohnen gewährleistet ist, sind für das geplante Vorhaben insgesamt gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Um einen optimalen Schutz der zukünftigen Bewohner vor Außenlärmwirkungen sicherzustellen, werden die Maximalpegel auch als Grundlage zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche in Kap. 0.4 herangezogen. Hierdurch sind auch Geräuscheinwirkungen aus den der geplanten Wohnanlage zugeordneten Stellplätzen abgedeckt.

D Passive Schallschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereiche

Gemäß Spalte 10 in Anlage 1 im Anhang liegen die Gebäude im Plangebiet in den Lärmpegelbereichen 1 bis IV. Auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche kann im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bemessen werden.

Für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr gilt gemäß DIN 4109 /4/ überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen:

erforderliche Fenster-Schallschutzklasse Lärmpegelbereich - 1

(Definition der Fenster-Schallschutzklassen nach VDI 2719/6/).

Bis zum Lärmpegelbereich III ist vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises erfahrungsgemäß die Schalldämmung von Fenstern ausreichend, die der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen. Diese Fenster besitzen i. d. R. gemäß VDI 2719 /6/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Jene Fassaden und Geschosse, wo aufgrund von Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) in Schlafräumen und Kinderzimmern dem Grunde nach schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sind in Spalte 11 von Anlage 1 im Anhang mit "ja" gekennzeichnet.

Ein Lüftungsgerät ist nicht erforderlich, wenn der Schlafräum oder das Kinderzimmer ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Nachtpegel von weniger als 50 dB(A) besitzt.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

3.4 Fachbeitrag Naturschutz:

Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Fledermäusen

Zur Feststellung, ob innerhalb des Plangebietes streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG vorkommen, hat ein Mitarbeiter des Planungsbüros Beratungsgesellschaft NATUR dbR am 17.01.2012 eine Begehung des Geländes vorgenommen.

Bei dieser Begehung wurden sowohl die bestehenden Gebäude als auch der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf das Vorkommen von Vogelneestern, Eulengewölle oder Fledermauskot untersucht.

Der Umfang der Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Untersuchung hat Folgendes ergeben (Auszug aus dem Gutachten in Kursivschrift):

- Es wurden keine Vogelnester vorgefunden,
- es wurden keine Baumhöhlen entdeckt, die für Höhlen brütende Vögel oder Fledermäuse geeignet sind,
- es wurden keine Eulengewölle vorgefunden

Bewertung

Das Bauvorhaben in der Karl Arnold-Straße 6 liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und fernab von Schutzgebieten nach der europäischen Vogelschutz-, bzw. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Beeinträchtigungen eines NATURA 2000-Schutzgebietes sind somit nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind aber auch außerhalb von Schutzgebieten zu beachten. Hierbei sind drei Tatbestände zu klären:

- *Führt das Vorhaben zu einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten?*
- *Können durch das Vorhaben besonders geschützte Tierarten gefangen, verletzt oder getötet werden?*
- *Werden durch das Vorhaben streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt?*

Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“

Die tatsächliche Nutzung der inspizierten Lagerhallen auf dem Grundstück der Karl-Arnold-Straße 6 durch Vogelarten oder Fledermäuse ist nicht belegt. Brutplätze von Schwalben, Mauerseglern und Eulen können ausgeschlossen werden, auch eine aktuelle Nutzung durch Marder, Bilche oder Fledermäuse. Wochenstubenkolonien, Paarungsquartiere und Überwinterungsgruppen verschiedener Fledermausarten sind aber aus Nachweisen in früheren Jahren in Wiesbaden-Dotzheim und Umgebung bekannt. Somit ist es durchaus denkbar, dass es während der Vegetationsperiode jederzeit auch zu einer Spontanbesiedlung kommen kann, sollte beispielsweise anderorts ein Quartier verloren gehen. Die durch den geplanten Abriss der Gebäude und Rodung der Bäume verloren gehenden Potenziale an Vogelnistplätzen und Quartieren für spaltenbewohnende Fledermausarten sollten deshalb nach Möglichkeit ersetzt werden.

Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“

Dies kann theoretisch bei allen Abriss- und Sanierungsarbeiten geschehen. Aufgrund fehlender konkreter Nachweise von Versteckplätzen ist ein derartiges Risiko im vorliegenden Fall aber äußerst gering. Höchstens bei Bauarbeiten an Wänden mit Spalten und tieferen Rissen, Lüftungsschächten oder hinter Blechverblendungen an Dachkanten können wildlebende Tiere (z.B. Fledermäuse) zu Schaden kommen. In Nestern abgelegte Eier und nicht flugfähige Jungvögel oder noch nicht-flügge Fledermausjungtiere können sich bei drohenden Gefahren nicht durch Flucht aus dem Risikobereich retten. Quartiernutzungen durch Fledermäuse sind grundsätzlich ganzjährig möglich, können aber auf Grundlage der durchgeführten Inspektion aktuell ausgeschlossen werden. Neubesiedlungen sind in der Vegetationsperiode allerdings jederzeit möglich und bedürfen bei der Entdeckung während der Bauarbeiten im Einzelfall einer Rettungsumsiedlung durch fachlich geschultes Personal.

Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tiere haben sich bei den durchgeführten Kontrollen nicht ergeben. Am ehesten könnten noch Fledermäuse im geplanten Bebauungsbereich erwartet werden. Diese dürfen während ihrer Fortpflanzung, Aufzucht oder Überwinterung nicht erheblich gestört werden. Dies bedeutet, dass durch eine eventuelle Störung sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht nachhaltig verschlechtern darf. Bei eventuellen Funden streng geschützter Tiere während der Bauarbeiten ist dies unverzüglich zu melden und das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen, um einen möglichen Schaden abzuwenden und gegebenenfalls erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht ausführen zu können. Durch die Bereitstellung von Ausweichquartieren sowie eine Wiederbegrünung des Grundstücks kann im Bedarfsfall eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population leicht vermieden werden. Auch die Möglichkeit eines kurzfristigen Ausweichens sommeraktiver Tiere, die ggf. im Zuge durchgeführter Bauarbeiten gestört werden, ist dadurch gegeben.

Planungshinweise

Konkrete negative Auswirkungen auf örtlichen Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere sind bei Verwirklichung der Neuerschließung des Grundstücks in der Karl-Arnold-Straße 6 in Wiesbaden-Dotzheim nicht erkennbar. Trotzdem werden nachfolgend vorsorgliche Kompensationsmaßnahmen vorgestellt, für die auch im Sinne der Eingriffsregelung eine hierarchische Abfolge einzuhalten ist: 1. Vermeidung, 2. Minderung/Sicherung, 3. Ausgleich und Ersatz.

1. Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund fehlender Besatznachweise ist ein Erhalt seltener oder spezieller Brutplätze für die Avifauna oder für eine individuenreiche Fledermauskolonie nach derzeitigem Erkenntnisstand im Planungsbereich **nicht erforderlich**.

2. Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel und Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z.B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z.B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Erlaubnis zur Gehölzrodung zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt nach § 39, Abs. 5, Nr. 2 vom 1. März bis zum 30. September. **Die erforderlichen Baumfällungen sind deshalb bis Ende Februar durchzuführen.**

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachweisliche Nutzungsverluste von Vogelnistplätzen oder einem Fledermausquartier durch die Bauplanung auf dem Grundstück Karl-Arnold-Straße 6 in Wiesbaden-Dotzheim treten nicht auf. Somit besteht kein zwingender Ausgleichsbedarf. Da Quartierpotenziale für wildlebende Tierarten im besiedelten Bereich durch moderne Bauweisen und Wärmedämmungsvorschriften aber immer seltener werden, wäre die Aufhängung von Vogel- und/oder Fledermauskästen in einem Bereich der geplanten Neubebauung wünschenswert. Am besten werden selbstreinigende Kästen verwendet. Möglichkeiten zur Schaffung neuer Quartiere in Hauswänden veranschaulicht alternativ die Infobroschüre „Naturschutz an Gebäuden - Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“ (o. J.), herausgegeben vom Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (Tel.: 0711 / 966 72-0) und der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart (Tel.: 0711 / 21 960).

*Die Grünplanung zum Bauvorhaben sieht eine Wiederbepflanzung des Grundstücks mit Bäumen und Gebüsch vor. Auf die Auswahl einheimischer, standortgerechter Laubgehölze wird dabei zu achten sein. Auch eine Fassadenbegrünung der Hauswände mit beispielsweise Wildem Wein (*Vitis vinifera* oder *Parthenocissus tricuspidata*), Waldrebe (*Clematis spec.*) oder Geißblatt (*Lonicera spec.*) bietet direkt und indirekt Nahrung (Beeren, Insektenanlockung) für Vögel und Fledermäuse und könnte somit die Lebensgrundlage für diese Tiere auf dem betrachteten Grundstück ebenfalls verbessern.*

3.5 Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung

Wegen des Verdachts auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes und der Baubsubstanz aufgrund der langjährigen Vornutzung des Grundstücks Karl-Arnold-Straße 6 durch einen metallverarbeitenden Betrieb wurden umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten des Baugrundbüros Simon, Ingenieursgesellschaft mbH, Wiesbaden vom 30.01.2012 festgehalten (Auszug aus der Untersuchung in Kursivschrift):

Zwecks Feststellung etwaiger Einträge von Schadstoffen in den Untergrund aus der langjährigen gewerblichen Nutzung der Gebäude und Freiflächen o. g. Liegenschaft sowie zur abfalltechnischer Untersuchung/Einstufung des im Zuge der Erdarbeiten für die geplante Neubebauung anfallenden Aushubmaterials wurde das Baugrundbüro Simon Büro mit der Durchführung von Deklarationsanalysen (1 x Auffüllungen u. 1 x gewachsener Boden) sowie der Analyse einer Asphaltmischprobe beauftragt.

Die Untergrundbeprobung (Zusammenstellung einer charakteristischen Mischprobe der Auffüllungen und des gewachsenen Bodens jeweils aus den Aufschlüssen BS 1 - 5 sowie einer Asphaltmischprobe aus dem Bereich der Aufschlüsse BS 1 + 3) wurde zeitgleich mit der Untergrunderkundung für das ebenfalls beauftragte Baugrund-/Gründungsgutachten durchgeführt.

Unmittelbar anschließend wurden die Proben dem Institut Koldingen zur Durchführung der Analytik angedient.

Zur Beschreibung der Untergrundverhältnisse wird auf die zeichnerische Anlage Untergrundprofile mit Legende, die Probennahmeprotokolle sowie das Baugrund-/Gründungsgutachten verwiesen.

Chemische Analyseergebnisse und Beurteilung

Der Bewertung der Analyseergebnisse wurden die Richtwerte gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)" für Boden/Aushubmaterial (Tab. II. 1.2-2+3) sowie die Zuordnungswerte nach Anhang 3, Tab. 2 der Verordnung zur Vereinfachung des Deponierechts (DepV) zugrunde gelegt.

Bei dem Asphalt handelt es sich um bitumengebundenen Ausbauasphalt (Z 0- Material).

In der Auffüllungsmischprobe wurden im Feststoff neben erhöhten Massenanteilen betr. den Glühverlust und TOC geringfügige Befrachtungen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen.

Die Auffüllungen sind gemäß der LAGA-Richtlinie als Z 1.1-Material und nach der DepV - unabhängig des Sachstandes, dass es sich bei dem Glühverlust und TOC um keine Bodenkontamination handelt - in die Deponieklasse II einzustufen.

Im gewachsenen Boden wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte o. g. Bewertungsgrundlagen festgestellt, so dass der gewachsene Untergrund gemäß der LAGA-Richtlinie als Z 0-Material und nach der DepV in die Deponieklasse 0 eingestuft werden kann.

Die Auffüllungen können entsprechend vorstehender Deklaration entsorgt oder - alternativ zur Entsorgung - im eingeschränkten offenen Einbau verwertet werden.

Der gewachsene Untergrund ist uneingeschränkt verwertbar.

Zusammenfassend kann auf Grundlage der durchgeführten Baugrunduntersuchungen und der Analyseergebnisse ausgeführt werden, dass im untersuchten Gelände keine umwelt-/abfalltechnisch relevanten Befrachtungen des Untergrundes durch anthropogene Einträge von Schadstoffen (erdfremde Stoffe) vorliegen.

Gutachten

Das Gutachten ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14.12.2006) 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.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorgesehenen Nutzung und der angrenzenden Nachbarbebauung.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Bauhöhen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage einer konkreten hochbaulichen Planung erarbeitet. Die in dieser Planung vorgesehenen Bauhöhen werden in den B-Plan übertragen und in Metern über NN angegeben. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2.1 Die Grundfläche wird mit 0.4 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0.4 wird die Obergrenze von 0.40 für Allgemeine Wohngebiete gemäß 17 (1) BauNVO nicht überschritten.

2.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, sonstigen Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

- 2.3.1 Es werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Diese Höhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Darüber hinaus darf jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet werden, dessen Größe jedoch mit maximal 75% des darunterliegenden Vollgeschosses begrenzt wird.

2.4 Sonstiges

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte über die maximal zulässigen Bauhöhen und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

3 **Bauweise**

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

3.1 Offene Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um hierdurch den aufgelockerten Charakter der umgebenden Bebauung zu erhalten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

4.1 Baugrenzen

- 4.1.1 Innerhalb der Baugrenzen werden nur die drei geplanten Gebäude zugelassen, um die überbaubare Grundstücksfläche genau festlegen zu können. Über diese Abgrenzung hinaus wird jedoch eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone zugelassen. Das Maß der Überschreitung wird mit einer Tiefe von 2.50 m für alle Balkone begrenzt. Die Breite und Anzahl der Balkone richtet sich nach der vorgesehenen Planung, für das Gebäude 1 beträgt das Maximum zweimal 4.70 m und zweimal 3.70 m und für die Gebäude 2 und jeweils dreimal 3.70 m.

- 4.2 Die überwiegende Zahl der Kfz-Einstellplätze (25 Stück) wird in einer Tiefgarage angeordnet, um eine größtmögliche Wohnumfeldqualität entwickeln zu können. Insbesondere dem Nutzungskonflikt mit der gewünschten Wohnruhe in der Nähe der Terrassen und Balkonen soll damit entgegengewirkt werden.

Um dieses Ziel vor allem im Innenhof umsetzen zu können, werden die Stellplätze entlang der Privaterschließung angeordnet. Um das Maß der Überbauung gering zu halten und die Belichtung und Belüftung nicht zu sehr einzuschränken, wird darüber hinaus der Bau von Garagen ausgeschlossen.

5. **Versorgungsleitungen**

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

5.1 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Tiefgarage erfolgt über eine Privatstraße. Da diese Verkehrsfläche gleichzeitig auch die Zufahrt zu den gegenüberliegenden Stellplätzen bildet und bisher ein fußläufiger Durchgang zur Ludwig-Erhard-Straße war, sollen diese Rechte auch weiterhin über diesen B-Plan dauerhaft gesichert werden.

Innerhalb der Verkehrsfläche liegt auch ein Kanal der ELW. Auch für die Lage dieser Leitung und ggf. für weitere sieht der B-Plan ein Leitungsrecht vor.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Quartiersmöglichkeiten und Nisthilfen

Da bei den Abbruch- und Rodungsmaßnahmen mögliche Quartiere zerstört werden könnten, die von Vögeln oder Fledermäusen aus der Umgebung als Ersatzunterkunft genutzt werden könnten, werden an der geplanten Neubebauung jeweils drei Quartiersmöglichkeiten und/oder Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an geeigneter Stelle aufgehängt oder in die Fassade/das Dach integriert.

7. Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen.

Unter Beachtung der oben aufgeführten Festsetzungen erfolgen die Deckung des Wärmebedarfs und die Versorgung mit Strom über ein Blockheizkraftwerk mit Biomassenheizkessel. Die Energieerzeugungsanlage besteht aus einem Brennwertkessel, einem Pelletkessel, einem Blockheizkraftwerk und einer Wärmepumpe.

Auf den Einsatz der Solarenergie wird verzichtet.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 18.01.2012

- 8.1.1 Die in der schalltechnischen Untersuchung enthaltenen Ausführungen zum passiven Schallschutz wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Durch diese Maßnahme kann im gesamten Plangebiet die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden (siehe auch Gutachten ab Seite 6).

9. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Eingrünung des Plangebietes werden für den Vorgarten an der Karl-Arnold-Straße und am Übergang zum Spielplatz Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Durch diese Maßnahme soll zum einen durch Bepflanzung das öffentliche Erscheinungsbild aufgewertet werden (Vorgarten) und zum anderen soll eine intensive Vernetzung der Grün- und Freiflächen zwischen Innenhof und Spielplatzfläche hergestellt werden.

Eingriffe in den Bestand größerer Bäume im Bereich der Fläche, die bisher dem Spielplatz zugeordnet war, werden keine ausgelöst. Das Gebäude 2 liegt vollständig im Bereich des bestehenden Lagergebäudes bzw. auf der Zufahrtsfläche, das Gebäude 1 überschreitet die bestehende Zufahrt auf einer Breite von 11.0 m (Breite incl. 1.0 m Baugrube) lediglich um 3.0 m. In diesem Teilbereich stehen keine größeren

Bäume. Diese stehen hinter der Einzäunung des Spielplatzes und werden durch die bauliche Maßnahme nicht berührt.

Im Bereich der geplanten Tiefgarage steht eine größere Linde. Da diese durch die Maßnahme entfallen muss, wird im Plangebiet in Abstimmung mit dem Umweltamt ein entsprechender Ersatzbaum gepflanzt. Andere Bäume, für die Ersatz geschaffen werden müsste, wurden bei der Bestandsaufnahme nicht vorgefunden.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen sind darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung sowie eine mindestens 40 cm hohe Bodenüberdeckung über der Tiefgarage vorgesehen.

Die Bodenüberdeckung beträgt zwischen den Gebäuden 2 und 3 ca. 70 cm und an der Grundstücksgrenze zum Spielplatz ca. 1.30 m. Die geringe Überdeckung von 40 cm im südöstlichen Teilbereich ist erforderlich, um einen barrierefreien Zugang von der Privatzufahrt zum Gebäude 2 zu ermöglichen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 81 (1) HBO)

1. Dächer

Die drei Gebäude sollen dreigeschossig mit jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Um diese Bauform zu ermöglichen ohne ein übermäßig hohes Dach zuzulassen, werden nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 3° zugelassen. Die mögliche Höhenentwicklung dieser Gebäude entspricht damit der der umgebenden Bebauung.

Die Dächer werden zu 3/4 extensiv begrünt.

2. Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter

Um das optische Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Um dies zu gewährleisten wird der Standplatz mit geeigneten immergrünen Rank-/ Kletterpflanzen und/oder einer Einhausung ausreichend abgeschirmt.

3. Behandlung von Niederschlägen

Im Plangebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

C. HINWEISE

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

Aufgrund der langjährigen Vornutzung des Grundstücks Karl-Arnold-Straße 6 durch einen metallverarbeitenden Betrieb bestand der Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes. Eine im Januar 2012 im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführte umwelttechnische Untersuchung bestätigte diesen Verdacht nicht. Die ca. 3 bis 5 Meter mächtige anthropogene Auffüllung weist nur sehr geringe Gehalte an Arsen, Schwermetallen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen auf, die lediglich abfallrechtlich relevant sind (eingeschränkt wiederverwertbar). Der unterhalb der Auffüllung anstehende, natürlich gewachsene Boden ist als schadstofffrei einzustufen.

Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2. **Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange** (§ 41 HWG)

2.1 Schutzgebiete nach Wasserrecht

2.1.1 Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.1.2 Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG

Das Plangebiet liegt nach dem Vorschlag des HLUg für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 3 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.

Dies hat nach Angaben des Umweltamtes keine Auswirkungen auf die Inhalte des B-Planes.

2.1.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.1.3 Oberflächengewässer

Das Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.1.4 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz, des Hessischen Wassergesetz

zes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3. Erschließung des Plangebietes

3.1 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Karl-Arnold-Straße erschließt als Wohnsammelstraße ein sich nach Nordwesten entwickelndes größeres Wohnquartier.

Die Fahrbahn ist für den motorisierten Individualverkehr in beide Fahrtrichtungen einspurig befahrbar, beidseitig verlaufen ausreichend breite Gehwege.

Auf der Fahrbahn wird beidseitig geparkt.

Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber den Möglichkeiten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schelmengraben“ bisher zulässig waren, nicht nachweisbar erhöhen.

Die Erschließung ist somit gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 7 liegt in fußläufiger Entfernung an der Frauensteiner Straße.

Darüber verbinden die Linien 23 und 24, 27, 39, 45, 47 und N4 den Ortskern Dotzheim mit der Wiesbadener Innenstadt. Die Haltestellen dieser Linien befinden sich alle im Ortskern von Dotzheim und sind ebenfalls zu Fuß gut erreichbar.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet, das neu überbaut werden soll, ist überwiegend bebaut und über die Karl-Arnold-Straße erschlossen. Es stellt somit keine Neuerschließung dar. Die Nachverdichtung ist gering. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor dem Baugrundstück und sind nach dem jetzigen Erkenntnisstand ausreichend dimensioniert.

Die über das Plangebiet verlaufende Freileitung wird abgebaut und erdverkabelt.

Die durch die Planänderung erforderlichen Mengen an Wärmeenergie, Wasser und Elektrizität kann von der ESWE bereitgestellt werden.

Falls ein erhöhter Bedarf vorliegen sollte, ist frühzeitig mit der ESWE Kontakt aufzunehmen.

Sofern das anfallende Regenwasser die Kapazität des Mischwasserkanals übersteigen sollte, ist auf dem Grundstück sicherzustellen, dass die Einleitmenge nur gedrosselt abgegeben werden darf (siehe auch Punkt B 3 der Begründung).

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Von der Landeshauptstadt Wiesbaden werden Teilflächen der Parzellen Fl. Nr. 3265/2 (180 m²) und 3285/2 (608 m²) erworben.

Zur Realisierung des Vorhabens werden die Grundstücke neu geordnet.

Zur Realisierung des Bauvorhabens werden die Parzellen Fl. Nr. 3285/1 und die von der Stadt Wiesbaden erworbene Teilfläche Fl.Nr. 3285/2 vereinigt.

Aus der Fl. Nr. 3285/1 wird eine Teilfläche herausgelöst und zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße mit der Teilfläche der Parzelle Fl. Nr. 3265/2 vereinigt.

Es ist beabsichtigt die Neuordnung der Grundstücke über ein vereinfachtes Umlegungsverfahren umzusetzen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der aktuellen Fassung ca. 8.954,- € (netto).

Durch städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden darüber hinaus eine vollständige Kostendeckung.

Diese Kosten und Aufwendungen beziehen sich auf alle Maßnahmen, die im Zuge der Neubebauung um das Grundstück anfallen. Dies sind u. a.:

Das Absenken und Neusetzen von Bordsteinen, das Versetzen von Schildern und Straßenleuchten, das Herstellen der erforderlichen Tragfähigkeit des überfahrbar auszubildenden Gehweges, die Wiederherstellung des Gehwegbelages, die Neuordnung und Umgestaltung des Parkstreifens, das Umsetzen bzw. Neupflanzen des Baumes und/oder Ummarkierungsarbeiten sowie weitere erforderliche Arbeiten.

3. **Aussagen zum Investitionsvolumen**

Im Rahmen der Baumaßnahme fallen ca. 4.0 Millionen € (netto) an:

4. **Statistische Angaben**

4.1 Flächenbilanz

4.1.1 **alt**

Geltungsbereich:	7.165 m ²
Mischgebiet:	2.529 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz):	2.493 m ²
Straßenverkehrsfläche:	2.143 m ²

4.1.2 **neu**

Geltungsbereich:	7.165 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	2.950 m ²
Private Verkehrsfläche:	337 m ²

Öffentliche Grünfläche (Spielplatz): 1.915 m²
Straßenverkehrsfläche: 1.963 m²

IV UMWELTBERICHT
(§2a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB)

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 1.400 qm weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 qm nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

Danach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.