

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„RUDOLF-DIETZ-STRASSE / HERMANN-HESSE-STRASSE“
IM ORTSBEZIRK NAUROD
NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH

Inhaltsverzeichnis

Teil I Planungsziele

- 1 Veranlassung und Planungsziele
- 2 Vorprüfung des Einzelfalls
- 3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
- 4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation
 - 4.1 Regionalplan Südhessen
 - 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)
 - 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Teil II A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Teil II B Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Die Gemeinden können durch Satzungen Vorschriften erlassen (§ 81 HBO)
 - 1.1 Dachform und Dachaufbauten
 - 1.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
 - 1.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- 2 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG)

Teil II C Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Teil II D Hinweise auf Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind und nachrichtlich übernommen wurden (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Schutzgebiete nach Wasserrecht
- 1.2. Oberflächengewässer
- 1.3. Grundwasserschutz
- 1.4. Trinkwasserversorgung / Brunnenanlagen
- 1.5. Abwasserentsorgung
- 1.6 Anlagenbezogener Gewässerschutz
- 1.7 Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen
- 1.8 Nutzung von Niederschlagswasser
- 1.9 Versickerung von Niederschlagswasser
- 2 Hinweise zu Bodendenkmälern
- 3 Klimaschutz / Erneuerbare Energien
- 4 Stadtklimaökologische Belange

Teil III Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnende Maßnahmen
- 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen
- 3 Statistische Angaben
- 4 Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans

Teil I Planungsziele

1 Veranlassung und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Rudolf-Dietz-Straße / Hermann-Hesse-Straße“ im Ortsbezirk Naurod wird das Ziel verfolgt, für ein vorhandenes und erschlossenes Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die bisherige gewerbliche Nutzung wurde in den letzten Jahren aufgegeben. Nachfolgebetriebe, die die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, sind nicht vorhanden. Da die Lage eines Gewerbegebietes inmitten eines Wohngebietes zu Konflikten führen kann, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen, die zukünftige Nutzung des Gebietes der vorhandenen Wohnbebauung anzupassen.

2 Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt. Dem Bebauungsplan liegt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sowie eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² zugrunde.

Ein Umweltbericht ist nicht zu fertigen. Eine Einzelfallprüfung ist aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der geplanten Nutzung als Wohngebiet nicht erforderlich.

3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Hermann-Hesse-Straße, sowie im rückwärtigen Bereich der Rudolf-Dietz-Straße und der Bremthaler Straße, in der Gemarkung Naurod und besteht aus den Grundstücken, Gemarkung Naurod, Flur 2, Flurstücke 80, 81, 82/1, 82/2 sowie dem Straßengrundstück, Flurstück 73.

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 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 Planbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Mit dem Bebauungsplan „Rudolf-Dietz-Straße / Hermann-Hesse-Straße“ wird der Bebauungsplan „1971_02 Zwischen Auringer Straße und B 455 - 1. Änderung“ teilweise geändert.

Teil II A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Die Art der Nutzung wird im Plangebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird den vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Die angrenzenden Flächen sind durch einen Bebauungsplan ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximale Grundflächenzahl an der Hermann-Hesse-Straße bleibt durch den neuen Bebauungsplan unverändert bei einer GRZ von 0,4 und entspricht somit dem Ausnutzungswert des Bestandsgebäudes. Da sich die zukünftige Wohnbebauung in zweiter Reihe der Straßenrandbebauung unterordnen soll, wird die für die damals vorhandene gewerbliche Nutzung festgesetzte GRZ von 0,4 auf jetzt 0,3 reduziert. Das heißt, dass bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans der Versiegelungsgrad geringer wird, als bei dem zurzeit noch bestehenden Bebauungsplan.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und unterirdischen Bauteilen wird auf 50 % der jeweiligen GRZ begrenzt. Somit wird durch den Bebauungsplan der Versiegelungsgrad für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zukünftig beschränkt.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Festsetzung der maximalen GFZ ergibt sich bei maximal zwei möglichen Vollgeschossen aus der Verdopplung, der maximal zulässigen jeweiligen GRZ.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Gebietes auf maximal zwei festgesetzt. Dadurch ist gesichert, dass die in dem Bereiche der Rudolf-Dietz-Straße und Hermann-Hesse-Straße vorhandene Zweigeschossigkeit bei zukünftigen Bauvorhaben eingehalten wird.

Baugrenze:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen eindeutig definiert. Da die in der Vergangenheit vorhandene gewerbliche Nutzung entfällt, werden die Baufenster für die jetzt geplante Wohnnutzung angepasst. Die rückwärtige Bebauung hält dabei einen größeren als der nach der HBO erforderliche Grenzabstand ein, um die benachbarte Bebauung und ihre rückwärtigen Freibereiche nicht zu beeinträchtigen.

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans sowie dem Charakter der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet, unter Beachtung der weiteren Festsetzungen, ausreichend Spielraum für eine Bebauung in zweiter Reihe.

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

Eine rückwärtige Bebauung ist über die vorhandene öffentliche Stichstraße an die Rudolf-Dietz-Straße angebunden.

4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Flurstück 80, Flur 2, Gemarkung Naurod, zwischen der Herrmann-Hesse-Straße 15 und 21 wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“, festgesetzt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind zu erhalten.

5. Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Laubbäumen in der Qualität Hochstamm in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten und überplanten Bereich handelt, dessen Nutzungsart lediglich an die umgebende Bebauung und den Flächennutzungsplanung angepasst werden soll, ist keine Ausgleichsmaßnahme nach § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Teil II B Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1 Die Gemeinden können durch Satzungen Vorschriften erlassen (§ 81 HBO)

1.1 Dachform und Dachaufbauten

Als Dachform wird für den Hauptbaukörper das Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Dies entspricht mit einer Neigung von 25 bis 30 Grad der in der Umgebung vorhandenen Dachformen. Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig, die extensiv zu begrünen sind.

Im Gegensatz zu dem vorhandenen Bebauungsplan, der in diesem Bereich keine Drempel oder Gaupen zulässt, werden jetzt Aussagen und Festsetzungen formuliert, die auch einen Dachgeschossausbau erleichtern. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an die bestehende Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden getroffen. In der Vergangenheit wurden bereits Befreiungen für die Errichtung von Dachgaupen und Einschnitten erteilt, um einen Ausbau zu ermöglichen und die Wohnqualität von Dachgeschosswohnungen zu erhöhen.

1.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

1.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen und Tierarten.

2 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG)

Rechtliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Mit dem neuen Hess. Wassergesetz vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548) wurde auch wieder eine Vorschrift zur Verwertung von Niederschlagswasser und die Möglichkeit zur Satzungsregelung eingeführt:

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

Teil II C Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestand für zwei Flächen der Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführte Recherchen widerlegten den Kontaminationsverdacht. Die zu einer ehemaligen Spedition gehörende Eigenverbrauchstankstelle wurde ordnungsgemäß zurück- und anschließend überbaut. Kontaminationen des Erdreichs wurden nicht festgestellt. Für die zweite Kontaminationsverdachtsfläche wurden orientierende umwelttechnische Untersuchungen des Bodens durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor:

- Wiesbaden-Naurod, Rudolf-Dietz-Straße 4: Orientierende Schadstofferkundung des Untergrundes. Gutachten Baugrundbüro Simon GmbH, Wiesbaden, vom 16.08.2010

Die Untersuchungsergebnisse geben keine Hinweise auf eine relevante Schadstoffbelastung des Bodens. Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist aber nicht automatisch auf eine völlige Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind dem vorliegenden Gutachten, das zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurde, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) von den Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt August 2013. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

Gutachten

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.

Teil II D Hinweise auf Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind und nachrichtlich übernommen wurden (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG

Der Planbereich liegt, nach dem Gutachten des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Stand 2014) zur Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen, innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.

Aus der Lage in der Schutzzone B 4 ergeben sich Einschränkungen für Eingriffe in den tieferen Untergrund (z. B. bei Bohrungen für Erdwärmesonden). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden B-Plan-Entwurfs.

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

1.2 Oberflächengewässer

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

1.3 Grundwasserschutz

Besondere Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind nicht erforderlich.

1.4 Trinkwasserversorgung / Brunnenanlagen

Von einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung des Planbereichs ist auszugehen. Im Geltungsbereich sind beim Umweltamt keine Grundwassernutzungen angezeigt.

1.5 Abwasserentsorgung

Von einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung im Geltungsbereich wird ausgegangen.

1.6 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Für den Geltungsbereich liegen dem Umweltamt (Untere Wasserbehörde) keine wasserrechtlichen Anzeigen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizölverbraucheranlagen etc.) vor.

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

1.7 Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen

Im Geltungsbereich liegen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde keine Angaben über Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserverunreinigungen bei Betrieben in ihrer Zuständigkeit vor.

1.8 Nutzung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

1.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) kennzeichnet den Planungsbereich als Standort auf klüftigem Festgestein.

Nach ISOE sind Festgesteine wasserundurchlässig und damit nicht in der Lage das versickernde Niederschlagswasser abzuleiten. Eine Versickerung in den Klüften ist generell möglich. Die unbekannte Lage der Klüfte verbietet eine Versickerung des Niederschlagswassers in dicht bebauten Gebieten, um Vernässungen von Gebäuden auszuschließen.

Das Gelände fällt darüber hinaus von Nord nach Süd ab, so dass aufgrund der Hanglänge und den ungünstigen Standortbedingungen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht festgesetzt werden kann.

2 Hinweise zu Bodendenkmälern

Rechtsgrundlage: § 20 HDSchG

(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

(2) Anzeigepflichtig sind die Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

3 Klimaschutz / Erneuerbare Energien

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

Daher wird unter Punkt D Hinweise der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass bei Sanierungen, Umbauten und Neubauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung, zum Beispiel durch die Nutzung regenerativer Energie, zu berücksichtigen sind. Dies kann z. B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern geschehen oder durch eine zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom sowie Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis erneuerbarer Energien.

4 Stadtklimaökologische Belange

Anlass, Verfahren, planerische Ausrichtung

Es soll der bestehende Bebauungsplan „1971_02 Zwischen Auringer Straße und B 455 - 1. Änderung“ teilweise geändert werden. Darin ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Mischgebiet mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Im Norden sind kleinflächig Kleingärten ausgewiesen.

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

Die Änderung hat das Ziel ein Allgemeines Wohngebiet mit zumindest teilweise geringeren Ausnutzungsgraden unter Sicherstellung der Erschließung und Sicherung der Hausgärten auszuweisen.

Gemäß § 13 a BauGB sind im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung z. B. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig zu bewerten. Dies gilt im Grundsatz auch für die klimaökologischen Belange. Dennoch bietet die Bauleitplanung die Chance, auch die Belange des Stadtklimas und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu optimieren.

Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsbezirk Wiesbaden-Naurod am östlichen Ortsrand zwischen der Hermann-Hesse-Straße, der Bremthaler Straße und der Rudolf-Dietz-Straße im baulichen Innenbereich. Im Bestand sind Geschosswohnungsbauflächen, Hallen, Umfahrten und Grundstücksfreiflächen vorhanden.

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 Wiesbaden-Naurod sind die bioklimatischen Wärmebelastungen bis dato weniger stark bis moderat ausgeprägt.

Auf der Grundlage des Umweltberichtes Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) sind die klimafunktionalen Zusammenhänge für das Gebiet des Bebauungsplans Rudolf-Dietz-Straße in Wiesbaden-Naurod wie folgt zu präzisieren:

Klimafunktion im Planbereich

Aufgrund der mittleren baulichen Verdichtung und des vorhandenen Grünanteiles ist im westlichen Planbereich tagsüber mit mäßigen Überwärmungen und nachts mit verzögerten und mittleren Abkühlungen zu rechnen. Der östliche Planbereich ist baulich höher verdichtet. Daraus resultieren stärkere Erwärmungstendenzen und eine eingeschränkte Belüftung. Wegen der Nähe zur B 455 ist im Bestand von grundsätzlichen lufthygienischen Belastungen auszugehen, welche auf verkehrsbedingte Emissionen zurückzuführen sind.

Klimabewertung

Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich um eine bioklimatische Behaglichkeitszone. Dieser Status ist auch für die östliche Teilfläche anzustreben. Hier sollten gegensteuernde Maßnahmen, beispielsweise durch Begrünungen, erfolgen. Die günstigen temperaturmindernden Freiflächen (Hausgärten und begrünte Grundstücksfreiflächen) sollten nicht beeinträchtigt werden.

Klimatische Vorrangfunktionen

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

Geplante Nutzungsänderungen und ihre Auswirkungen

Durch die Verringerung der GRZ im westlichen Planungsgebiet wird den Erwärmungstendenzen entgegengewirkt, wenn die Grundstücksfreiflächen einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

Hier ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige positive klimatische Status erhalten werden kann. Im östlichen Teil wird die Ausnutzung festgeschrieben. Somit ist zu erwarten, dass ohne gegensteuernde Maßnahmen die moderate Überwärmungseigenschaft bestehen bleibt.

Fazit und Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Auf eine vertiefende klimaökologische Expertise kann verzichtet werden, da keine klimatischen Vorrangfunktionen beeinträchtigt werden.

Diese abwägungsrelevante Fachstellungnahme ergeht auf der Basis des Beschlusses Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“, in der der Magistrat aufgefordert wird, bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

Teil III Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Eigentumsverhältnisse und Bodenordnende Maßnahmen

Da der Bebauungsplan bereits bebaute Grundstücke umfasst und keine zusätzlichen Gemeinbedarfs- bzw. öffentliche Verkehrsflächen festsetzt, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Durch die Maßnahmen entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen des städtebaulichen Vorvertrages zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Bebauungsplan verpflichtet.

3 Statistische Angaben

Im Bestand sind drei Wohngebäude vorhanden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.000 m².

4 Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)