

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„DANZIGER STRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2013 beschlossen.

Wiesbaden, den 10.04.2014

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

Teil I Planungsziele

1. Veranlassung und Planungsziele

Für die städtebauliche Zukunft des Gebietes westlich und östlich der Grundstücke an der Danziger Straße ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans, der die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes bewahren und gleichzeitig eine behutsame bauliche Entwicklung ermöglichen soll, auch unter der Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum Kurpark, erforderlich. Die jetzige Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB lässt nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf die stadtgestalterische Einfügung von Umbau- und Neubauvorhaben zu.

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen entlang der Danziger Straße sind zum einen geprägt von denkmalgeschützten, historischen Stadtvillen als Solitärgebäude zum anderen von Gebäuden aus den 60er bis 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die eher heterogene Bau- und Dachformen sowie Gestaltungsmerkmale aufweisen. Im Sinne des in der Landeshauptstadt Wiesbaden verfolgten Konzeptes der städtebaulichen Innentwicklung werden die bisher nicht bebauten Flurstücke in der Danziger Straße Ecke „An der Hofwiese“ durch die Bebauungsplanung als Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt.

2. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Alle Grundstücke westlich und östlich der Danziger Straße, beginnend im Süden mit dem Anfang der Danziger Straße bis im Norden zur Straße „An der Hofwiese“ mit Ausnahme des Flurstücks 5/9 aus Flur 16 (Seniorenpflegeheim). Dieses Flurstück ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Sonnenberg 2008 „Danziger Straße - Seniorenpflegeheim“ enthalten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Bebauungsplan

In dem Planungsbereich befinden sich Fluchtlinienpläne sowie Pläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG). Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Bebauungspläne Sonnenberg 2004/1 „Ortskern Sonnenberg“, Sonnenberg 2006/1 „Sooderstraße / Pfahlerstraße“, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Sonnenberg 2007/1 „Seniorenpflegeheim“.

Teil II A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Die Art der Nutzung wird im Plangebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Tankstellen und Gartenbaubetrieben als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit wird den vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Dem Charakter eines „vorstädtischen Wohngebietes“ mit offener Bauweise wird durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ am ehesten entsprochen. So können sich z. B. auch kleine, nicht störende Gewerbebetriebe bzw. kleinere Verwaltungseinrichtungen an der Danziger Straße ansiedeln, wie bereits im Bestand vorhanden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl der Wohneinheiten sowie durch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den Mindestgrößen von Baugrundstücken bestimmt.

Grundflächenzahl(GRZ):

Die maximalen Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan differenziert nach Baublöcken festgesetzt. Sie orientieren sich an den im Bestand vorhandenen typischen Ausnutzungen. Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und unterirdischen Bauteilen wird auf 50 % der jeweiligen GRZ begrenzt. Für ein Referenzgrundstück von 600 m² und einer GRZ von 0,3 bedeutet dies bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ eine Gebäudegrundfläche von 180 m² zuzüglich 90 m² Grundflächen für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nutzungen.

Damit wird den bereits im Gebiet vorhandenen Anlagen wie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, die bisher bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt wurden, Rechnung getragen.

Geschossflächenzahl(GFZ):

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

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird bei den die Danziger Straße begleitenden Gebäuden auf mindestens zwei, maximal drei festgesetzt. Dadurch ist gesichert, dass eine wirksame bauliche Kante des Straßenraums auch bei Neubebauung von Grundstücken erhalten bleibt. Die maximale Zahl von drei Vollgeschossen trägt den überwiegend im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudehöhen entlang der Danziger Straße Rechnung. Eine Vielzahl von historischen Gebäuden weist neben einem erhöhten Sockel nur 2 Vollgeschosse auf. Da die Geschosshöhe der gründerzeitlichen Gebäude jedoch bei 3,50 - 4,00 m liegt, wird mit drei zeitgenössischen Vollgeschossen (Geschosshöhe 3,00 m) die gleiche Traufhöhe erreicht. Damit und mit der Festsetzung einer max. Traufhöhe wird die städtebauliche Homogenität in der Höhenentwicklung der Gebäude gesichert. Für Gebäude, die in unmittelbarer Nähe zum Rambach und in zweiter Reihe stehen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf max. sechs begrenzt.

Dies entspricht der Anzahl der in den überwiegend vorhandenen Gebäudekubaturen verträglich unterzubringenden Wohneinheiten und begrenzt den Parkraumdruck entlang der Danziger Straße durch die PKW der Anwohner.

Gebäudehöhen:

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe benötigen zu ihrer wirksamen und universellen Anwendung der Angabe eines klaren Bezugspunktes. In diesem Bebauungsplan wird als Bezugspunkt für die Gebäude entlang der Danziger Straße die mittlere Gehwegoberfläche der Danziger Straße als eindeutig zu definierende Basis bestimmt. Die Festlegung der maximalen Höhenlage des EG-Fußbodens über Bezugspunkt von max. 0,80 m begrenzt die Sockelhöhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

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

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern, wird der offene, großzügige Siedlungscharakter bewahrt. Hausgruppen und Doppelhäuser sind aufgrund der wahrnehmbaren Gebäudelänge von über 14 m an der Straße gebietsuntypisch und daher ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen eindeutig definiert. Durch diese Festsetzungen werden die wesentlichen planerischen Ziele:

- Begrenzung der Tiefe der rückwärtigen Bebauung
- Freihalten von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Einschränkungen des Bauens in zweiter Reihe
- Definieren von Vorgartenbereichen als prägende Straßenraumelemente

im Bebauungsplan umgesetzt.

4. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die rückwärtigen, an die Nordwestgrenze gebauten Wohngebäude Danziger Straße 15 - 21 bestehen Baugenehmigungen. Daher werden für die betreffenden Grundstücke Ausnahmen von den nach HBO erforderlichen Abstandsflächen wie folgt festgesetzt: Für die im Bestand vorhandenen, an die jeweilige nördliche Grundstücksgrenze errichteten Wohngebäude wird bei Modernisierung bzw. Wiederaufbau im gleichen Umfang auf die Einhaltung von Abstandsflächen verzichtet, wenn durch die Baumaßnahmen das Gebäudevolumen nicht erhöht wird und der Brandschutz gewährleistet ist.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) 3 BauGB)

Um die Siedlungsstruktur des Gebietes an der Danziger Straße für die Zukunft zu sichern, wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m² pro Gebäude festgesetzt. Damit wird der Gefahr der Kleinparzellierung und Verdichtung der großzügigen Grundstücke begegnet. Mit einer Mindestgröße von 600 m² und der im B-Plan festgesetzten, geringsten max. GRZ von 0,30 können nach wie vor dem Gebietscharakter angemessene Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 180 m² errichtet werden.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um einen möglichst großzügigen Vorgartenbereich zu erhalten, der für das Gebiet prägend ist, sind Garagen und Carports ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Baugrenzen, die weiter als 6 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, können Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, allerdings müssen sie einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, allerdings nicht im Bereich zwischen Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartensatzung).

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Über den Bestand hinaus werden zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele keine zusätzlichen Verkehrsflächen benötigt.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die sich im Geltungsbereich befindliche Danziger Straße stellt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigende Lärmquelle dar. Nach der Lärmkartierung 2007 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie, sind entlang der Danziger Straße die Lärmpegelbereiche III-IV anzutreffen. Es ist nicht auszuschließen, dass an einzelnen Fassadenteilen besonders exponierter Gebäude im Geltungsbereich Werte erreicht werden, die einem Lärmpegelbereich V entsprechen. Diese Teilflächen sind nicht verortet und daher im Bebauungsplan auch aufgrund ihrer Kleinteiligkeit nicht festsetzbar. Um die erforderlichen Aufwendungen für den Einbau von Schallschutzfenstern und sonstiger Maßnahmen auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, wurde im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich IV für die Fassaden längs der Danziger Straße festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind in der DIN 4109 definiert, ebenso die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von den jeweiligen Lärmpegelbereichen. Bei Neubauten bzw. Gebäudesanierungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern der jeweils erforderlichen Schallschutzklasse durchzuführen.

Da eine Vielzahl der bestehenden Gebäude Kulturdenkmale sind oder Teile von Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes darstellen, ist auch beim Einbau von Schallschutzfenstern eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung im Sinne des § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich.

9. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in ihrer Gesamtheit prägend für das Planungsgebiet. Insbesondere die großen Laub- aber auch Nadelbäume sind charakteristisch für dieses Villengebiet und sind Bestandteil des attraktiven Ortsbildes. Aufgrund der wichtigen Funktionen, die die vorhandenen Bäume für den spezifischen Siedlungscharakter des Gebiets in städtebaulicher Hinsicht einnehmen, werden durch die Festsetzungen zum Baumschutz alle Bäume ab einem Stammumfang von mehr als 80 cm bzw. 100 cm Stammumfang als zu erhalten geschützt. In der Bahnholzstraße befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Baumgruppe, die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind.

Die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen tragen positiv zum Mikroklima bei und reduzieren die Aufheizung im innerstädtischen Bereich.

Teil II B Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 (5) BauGB)

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform

Einer der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans ist es, den Siedlungscharakter und das prägende Erscheinungsbild der Danziger Straße zu bewahren. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan, insbesondere zu den Dachformen, präzise Festsetzungen getroffen worden. So sind das Sattel- und Walmdach allgemein zulässig, Flachdächer jedoch nur in

Verbindung mit einem Staffelgeschoss, dessen Ausbildung ebenfalls exakt definiert wird.

1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Die Grundstückseinfriedungen, insbesondere die an den Verkehrsflächen gelegenen, stellen für das bestehende Wohngebiet ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar. Prägend für den Siedlungscharakter sind die offenen Durchblicke sowie die gartenarchitektonisch tlw. sehr hochwertigen Vorgärten und Gartengestaltungen. Aus diesem Grund müssen die Einfriedungen einen offenen Charakter haben. Die Ausbildung von geschlossenen Mauern bzw. Zäunen wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,50 m begrenzt.

Die festgesetzte Höhenbegrenzung und die Gestaltungsregeln für Stützwände im Geltungsbereich des Bebauungsplans verfolgen das Ziel ein städtebaulich verträgliches, nicht dominierendes Erscheinungsbild der Stützwände im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu sichern.

1.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a 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. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten.

1.4 Befestigung von Stellplätzen

Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit den Regelungen der maximal zulässigen Tiefe bzw. Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen im Bezug zum vorhandenen Gelände, wird das Ziel verfolgt, die für das Gebiet prägende Hangtopografie im Wesentlichen zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene Nutzung der privaten Freiflächen zu gewährleisten. Geländeänderungen zur Belichtung oder Begehbarkeit von ansonsten zulässigen Aufenthaltsräumen z. B. im Kellergeschoss, sollen von dieser Festsetzung nicht betroffen werden.

Teil III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Da der Bebauungsplan überwiegend 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 (§ 9 (8) BauGB)

Durch die Maßnahmen entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) der

aktuellen Fassung und beträgt ca. 44.000 €.

3. Aussagen zu Investitionsvolumen

Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden wird ein Investitionsvolumen von ca. 3 Mio. € geschaffen.

4. Statistische Angaben

Es sind im Bestand 78 Wohngebäude vorhanden.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,4 ha.

5. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

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

Teil IV Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Bewahrung der Siedlungsstruktur des Gebietes (Wohnnutzung mit hohem Grünanteil) und gleichzeitig die Ermöglichung einer behutsamen baulichen Entwicklung.

Dazu wurde ein umfangreicher Festsetzungskatalog entwickelt: neben Beschränkungen durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie Baugrenzen, insbesondere durch Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächen und Wohneinheiten, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der Höhe und äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

Im Geltungsbereich, der eine Größe von ca. 7 ha umfasst, befinden sich ca. 78 Wohngebäude.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB).	Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Wege auf den Grundstücksfreiflächen; Festsetzung der Begrenzung der baulichen Nutzung durch geringe GRZ, maximal zulässige Grundflächen und Mindestgröße der Baugrundstücke.
Die Funktionen des Bodens sind...nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, . . .die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen. (§ 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)	Durchführung einer historischen Recherche; Dokumentation und Bewertung der Befunde, ggf. Kennzeichnung im Bebauungsplan.
Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3) BauGB)	Es wird der Nachweis geführt, dass gegenüber dem planungsrechtlichen Ist-Zustand keine Verschlechterung zu erwarten ist.

Kulturdenkmäler sind zu schützen und zu erhalten. (§ 1 (1) Denkmalschutzgesetz)	Erfassung und Kennzeichnung aller geschützten Kulturdenkmale im Geltungsbereich. Hinweis im Bebauungsplan auf die Genehmigungspflicht von Veränderungen gemäß Denkmalschutzgesetz.
--	--

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. (§ 1 (1) BImSchG)	Prüfung, ob Immissionswertüberschreitungen für das Planungsgebiet vorliegen und zu erwarten sind.
Die zuständigen Behörden arbeiten bis zum 30. Juni 2007 ... Lärmkarten für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern.... aus. Sie stellen Lärmaktionspläne auf, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden... (§§ 47c (1), 47d (1) BImSchG)	Prüfung, ob die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.
Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen und aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. (§1 (1) HENatG)	Planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen, Erfassung und Festsetzung von wertvollen Gehölzstrukturen und Naturdenkmälern im Bebauungsplan.
Niederschlagswasser soll 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. (§ 55 (2) WHG) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 (4) HWG)	Empfehlung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Stellplätzen und Wegen.
Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Darstellung des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche-Bestand mit hohem Grünanteil“. Flächennutzungsplan (2010)	Der Bebauungsplan setzt durchschnittlich eine GRZ von ca. 0,35 fest. Diese Zahl entspricht dem FNP-Grenzwert für diese Siedlungsstruktur von 0,35.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Natur und Landschaft

2.1.1 Ist-Zustand

Innerhalb des gesamten Planungsraumes finden sich fast ausschließlich Wohnhäuser von den Villen aus der Gründerzeit bis zu modernen Mehrfamilienhäusern. Die vorhandenen Hausgärten dienen der Erholung, die Vorgärten, insbesondere der alten Villen, besitzen oft Repräsentationscharakter. Westlich der Danziger Straße befinden sich z. T. große Hausgärten bzw. Freiflächen.

Im Norden befinden sich 3 Freizeitgärten.

Der gesamte Planungsraum wird von der Danziger Straße durchschnitten. Insgesamt ist die Danziger Straße mit den beiderseits verlaufenden Parkstreifen und Gehwegen ca. 15 Meter breit.

Im geplanten Geltungsbereich befindet sich ein **Naturdenkmal**. Es handelt sich um eine Eiche auf dem Grundstück Danziger Straße 43a (guter Zustand, sehr vital, letzte Begehung September 2009).

Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebietes wurde im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans nicht durchgeführt. Allerdings können aus der „Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen“ Rückschlüsse auf die Lebensraumqualitäten des Planungsraumes für die Fauna gezogen werden.

Aufgrund der lockeren Bebauung und der Gartenflächen stellt der Planungsraum für eine Vielzahl heimischer Tierarten, insbesondere Vogelarten (Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Grünspecht, Kleiber, Baumläufer u.a.m.) einen potenziellen Lebensraum dar. Durch die Nähe zu den Parkanlagen, waldartigen Gehölzbeständen und der Bachaue mit teilweise wertvollen Biotopstrukturen wie Wiesen und Altholzflächen, ist eine Biotopvernetzung auch mit den Ziergärten vorhanden.

2.1.2 Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan „Danziger Straße“ wird es langfristig zu positiven Auswirkungen bei der Umgestaltung des Planungsbereiches kommen. Derzeit mussten Neubauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, wodurch die Grundstücke in erheblichem Maße bebaut und versiegelt werden können.

Die Festsetzung einer GRZ führt letztendlich dazu, dass weniger Fläche befestigt wird. Auch durch die Festsetzung, insbesondere der östlichen Baugrenze, ist ein Schutz der Bachaue gewährleistet. Da die derzeit vorhandene Bebauung der Grundstücke dem Bestandsschutz unterliegt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans allerdings erst dann wirksam werden, wenn die Umnutzung eines Baugrundstückes vorgesehen ist.

Die Ausweisung der bestehenden Freizeitgärten als Allgemeines Wohngebiet führt zu einer Verschlechterung der bestehenden Grünvernetzung und zur Zerstörung unversiegelter Flächen. Durch die Bebauung der Gartengrundstücke wird zudem die derzeit noch mögliche Grünverbindung der Parkanlage an den Sonnenberger Ortskern beseitigt.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Seitens des Umweltamtes wurde im Rahmen des Grünordnungsplans vom September 2010 eine Bestandserhebung wertvoller Gehölzstrukturen und Freiflächen für den gesamten Geltungsbereich erstellt, um auf dieser Basis Festsetzungsvorschläge erarbeiten und Modifikationen der Baugrenzen vornehmen zu können. Die Ergebnisse wurden teilweise in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung: Gemäß der Überprüfung durch das Stadtplanungsamt und das Bauaufsichtsamt kann auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, da alle möglichen Eingriffe gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB bereits vorher zulässig waren, dies gilt auch für die Freizeitgärten im Nordosten des Geltungsbereiches.

2.2 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

2.2.1 Ist-Zustand

Trinkwasserschutzgebiete, Brunnen und Quellen sind nicht betroffen.

Der Planbereich liegt, nach dem Vorschlag des HLUg für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen, innerhalb der Zone B 2 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.

Der Rambach (Gewässer 3. Ordnung) bildet zum Teil die östliche Grenze des Planbereichs. Im Planbereich verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Rambachs innerhalb der Grundstücke Fl. 15, Flst. 20/4, 24/11, Fl. 16, Flst. 5/14, 5/13 und entlang der Plangrenze im Bereich der Hofwiese.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) kennzeichnet den Planungsbereich westlich der Danziger Straße als Standort mit hohem Grundwasserstand, östlich der Danziger Straße als Standort auf klüftigem Felsgestein mit dicht bebauten Hanglagen. Diese Standorte sind für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen nicht geeignet.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Niederschlagswasserversickerung mit Versickerungsanlagen werden durch Hinweise im Bebauungsplan vorgebeugt, positive Auswirkungen hinsichtlich der Grundwasseranreicherung werden durch die Festsetzung von wassergebundenen Decken und von breitflächiger Versickerung gefördert.

Im Überschwemmungsgebiet des Rambachs kann es durch Bautätigkeiten zu Beeinträchtigungen kommen, sofern Maßnahmen entgegen den Regelungen des § 78 WHG erfolgen.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Hanglage und den ungünstigen Standortbedingungen wird von einer Versickerung mit Versickerungsanlagen abgeraten.

Hierauf wird in den Festsetzungen unter Kapitel C hingewiesen.

In den Hinweisen der Festsetzungen wird unter C 9 auf die besonderen Schutzvorschriften für das Überschwemmungsgebiet hingewiesen.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

2.3.1 Bodenbelastungen

2.3.1.1 Ist-Zustand

Aufgrund der (Vor-)Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet, waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen für insgesamt 17 Liegenschaften 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 Gewerbeverzeichnis.

Gestützt auf § 1 (6) BauGB, erfolgte durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, im Sommer 2010, 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. Bei den eingetragenen Gewerbebetrieben handelt es sich größtenteils um Wohnadressen und nicht um Betriebsstandorte. Hinweise für tatsächlich ausgeführte gewerbliche Nutzungen konnten nur für fünf Liegenschaften nachgewiesen werden; diese haben jedoch eine nur geringe Umweltrelevanz, wurden nur für einen kurzen Zeitraum betrieben oder sind zwischenzeitlich vollständig überbaut. Die Fläche Danziger

Straße 64 - 66 (ehem. KFZ-Werkstatt, Autohandel) wurde in der Vergangenheit im Zuge eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens (Altlastensanierung ehem. Bauhof auf der benachbarten Liegenschaft) bereits durch Bodenaustausch einer Sanierung zugeführt.

Die Ergebnisse sind in folgenden Gutachten dokumentiert:

1. Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt (September 2010): Historische Recherche zum Bebauungsplangebiet „Danziger Straße“ in Wiesbaden - Sonnenberg. Az. BPL 589/001
2. Bauvorhaben Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64-72: Baugrunderkundung und Gründungsberatung. Baugrundbüro Simon GmbH, Wiesbaden, vom 08.11.2002
3. Bauvorhaben Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64-72: Abfalltechnische Erkundung des Untergrunds. Baugrundbüro Simon GmbH, Wiesbaden.
4. Danziger Straße 64-66: Sanierungsdokumentation. Baugrundbüro Simon GmbH, Wiesbaden vom 12.04.2007, letzte Änderung vom 15.01.2009.
5. Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes der LH Wiesbaden, Danziger Straße 70-72. Ing.-Büro Simon, Wiesbaden. 2. Bericht vom 19.12.2002.
6. Danziger Straße 64-66: Altlastenaufhebung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Az. IV/Wi - 41.1-414.000.110-001.007 vom 16.04.2009

Die umwelttechnischen Gutachten (Nr. 2 bis Nr. 5) beinhalten die Dokumentation der Art und des Umfangs festgestellter Untergrundbelastungen sowie durchgeführter Sanierungsmaßnahmen.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnisse zum Zeitpunkt September 2010. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

2.3.1.2 Auswirkungen der Planung

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

2.3.2 Grundwasserbelastungen

Im Zuge umwelttechnischer Erkundung des Grundstücks Danziger Straße 70 - 72 (ehemaliger Bauhof) wurden auf dieser Fläche Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Gutachten des Ingenieurbüros Baugrundbüro Simon, Wiesbaden vom 19.12.2002 dokumentiert. Demnach konnten keine relevanten Schadstoffbelastungen des Grundwassers festgestellt werden. Wegen fehlender Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Grundwasserbelastung wurden auf anderen Flächen im Plangebiet keine Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass keine relevanten Schadstoffbelastungen des Grundwassers im Plangebiet vorliegen.

2.3.3 Immissionsschutz

2.3.3.1 Ist-Zustand

Im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Aufstellung des Lärmaktionsplanes gemäß § 47d BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht.

In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten

Straßenverkehr

Schienenverkehr

Luftverkehr

Gewerbe/Industrie

Sport und Freizeit einbezogen.

Maßgebende Immissionsbeiträge in dem Planbereich werden ausschließlich durch den KFZ-Verkehr und hier insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der K 647 verursacht. Im Bereich der straßennahen Bebauung kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags: 59 db(A) , nachts 49 dB (A)).

An einigen Hausfassaden entlang der Danziger Straße steigen die Immissionen bis in die Klasse von 70-75 dB (A) tags und 60-65 dB (A) nachts.

Die Verkehrsbelastung auf der K 647 (Danziger Straße) wird wesentlich durch ortsbezogene Ziel- und Quellverkehre bestimmt. Der Anteil des Durchgangsverkehrs an der Gesamtbelastung liegt zwischen 25 - 50 %.

Die übrigen Lärmquellen (Schienenverkehr, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen keine Konflikte.

Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV, in Bezug auf Feinstaub PM10, sind auf der Basis von orientierenden Messungen des Umweltamtes nicht zu erwarten. Für Stickoxide wurde im straßennahen Bereich eine Überschreitung des Grenzwertes für NO₂ (40 µg /m³) um ca. 12 % gemessen.

2.3.3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Immissionssituation haben.

2.3.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan sind für den Bereich Danziger Straße Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämm-Maße für Außenbauteile, Schallschutzklassen für Fenster) formuliert worden. Aufgrund der errechneten Lärmwerte wären an einigen Stellen Lärmschutzmaßnahmen auf der Basis des Lärmpegelbereichs V erforderlich. Eine Nicht-Umsetzung dieser Anforderlichkeit wäre entsprechend zu begründen.

2.3.4 Klima

2.3.4.1 Ist-Zustand

Die Klimaanalyse stuft den überwiegenden Teil des Planbereichs als potenzielle Kaltluftleitbahn ein. Das Rambachtal führt dabei, insbesondere an Tagen mit Schwachwindlagen, kühle und frische Luft aus den Waldgebieten talwärts in die stark überwärmten Innenstadtbereiche.

Der Bereich westlich der Danziger Straße ist als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch dargestellt.

Die östlich angrenzenden Waldflächen stellen potenzielle Frischluftentstehungsgebiete dar. In der Bewertungskarte ist die baulich geprägte Sanierungszone der Leitbahn dargestellt. Innerhalb dieser Zone sind Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu fördern. Eine weitere bauliche Verdichtung innerhalb dieser Zone ist aus klimatischer Sicht zu vermeiden.

2.3.4.2 Auswirkungen der Planung

Da die Planung überwiegend die Bestandserhaltung zum Ziel hat, ist nicht mit negativen klimatischen Auswirkungen zu rechnen. Durch die Sicherung der Grünbestände im bebauten Bereich sowie die Begrenzung der Versiegelungsflächen ist langfristig mit positiven Auswirkungen zu rechnen.

2.3.4.3 Maßnahmen zum Weltklimaschutz auf kommunaler Ebene

Bei Sanierungen, Umbauten und Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung durch folgende Maßnahmen

zu berücksichtigen:

- Wärmeschutz durch geeignete Dämmung und Baumaterialien
- Optimierung der Gebäudeausrichtung und der Dachformen
- Nutzung erneuerbarer Energien

2.3.5 Landschaftsbild

2.3.5.1 Ist-Zustand

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird vor allem durch die Einzelhausbebauung entlang der Danziger Straße geprägt. Vom Planungsgebiet selbst bestehen nur bedingt Blickbeziehungen auf die Hänge beiderseits der Straße. Innerhalb des Planungsraumes prägen vor allem die Villen mit ihren repräsentativen Vorgärten und teilweise imposantem Baumbestand das Stadt- und Straßenbild. Negativ fallen die zum Teil massiven Neubauten auf, die in den letzten Jahren vermehrt errichtet wurden und die das Stadtbild an mancher Stelle negativ beeinflussen.

Die Außenwirkung des Planungsgebietes ist durch die Lage im Talraum relativ gering. Allein von den bebauten Grundstücken oberhalb des Talraumes bestehen Blickbeziehungen.

2.3.5.2 Auswirkungen der Planung

Die Reglementierung der Bebauung zwecks Erhaltung der Siedlungsstruktur und des Ortsbildes wird sich positiv auswirken.

2.3.6 Freizeit und Erholung

Die Freizeit- und Erholungsqualität im Planungsraum ist durch die Emissionen der Danziger Straße stark beeinträchtigt. Lediglich die Grundstücksfreiflächen an den der Straße abgewandten Seiten können der Erholung dienen, hier insbesondere die Freiflächen, die an die Rambachaue angrenzen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die erholungswirksamen Freiflächen bis auf drei Freizeitgärten im Norden gesichert.

2.3.7 Abfälle und Abwässer

Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen sind die Böden im Geltungsbereich für eine gezielte Regenwasserversickerung nicht geeignet. Empfohlen werden jedoch die Einleitung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung.

2.4 Kulturgüter / Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einige Kulturdenkmale, die entweder als Einzelkulturdenkmal oder als Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesen sind.

Durch die Planung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen (Erschütterungen / Luftschadstoffe) auf dieses Schutzgut zu rechnen.

2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u.a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es besteht die Gefahr, dass in weiter zunehmendem Maße kleinere Wohnhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden, somit durch eine schleichende Nachverdichtung der Charakter des Viertels erheblich verändert wird, nicht zuletzt auch mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Grünstrukturen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzlich andere Planung für dieses Viertel wird nicht angestrebt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf dem städtebaulichen Leitbild der Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen mit seinen vielen denkmalgeschützten Gebäuden.

Einzelner Änderungsvorschlag:

Seitens der Landschaftsplanung wird favorisiert, die Ausweisung der bestehenden Freizeitgärten als Parkanlage statt als Wohnbaufläche vorzunehmen, um eine Verschlechterung der bestehenden Grünvernetzung und Zerstörung unversiegelter Flächen zu verhindern. Zudem würde durch eine Bebauung die derzeit noch mögliche Grünverbindung der Parkanlage an den Sonnenberger Ortskern beseitigt.

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB ist darzulegen, warum dem nicht gefolgt wurde.

5. Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Verdachtsflächendatei
- Diverse Bodenuntersuchungen zu verschiedenen Verdachtsflächen (siehe Nr. 2.3.1.1).
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen; Wiesbaden, August 2007. Der Aufbau des Berechnungsmodells sowie sämtliche Berechnungen und Analysen erfolgten mit Hilfe des Schallsimulationsprogramms Cadna/A, Version 3.6.122 (32 bit) der Datakustik GmbH, Greifenberg. Das komplette Berechnungsmodell wurde mit den in Cadna/A enthaltenen 3-D-Funktionen einer Sichtprüfung in 3-D-Ansicht unterzogen.
- TÜV-Rheinland: Lärminderungsplanung gemäß § 47a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden 1999 - 2000. Die Berechnung der flächenhaften Schallpegelverteilung und kartenmäßigen Darstellung erfolgte mit dem Rechner-Programm LIMA der Firma Stapelfeldt. Dieses Programm ist speziell für derartige Berechnungen entwickelt worden. Es basiert auf den Regelwerken DIN 18005, VDI 2720 Blatt 1, RLS-90, Schall 03, DIN 45643 und DIN ISO 9613-2.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Orientierende Messungen zu Luftschadstoffen 2007 - 2009.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Danziger Straße“ - September 2010.
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan incl. Teiluntersuchungen (2000 - 2010).
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Verzeichnis der Naturdenkmale der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden.
- Planungsbüro Andrea Hager: Rambachstudie vom 24.09.2003.
- Institut für sozialökologische Forschung (ISOE): Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden, Frankfurt am Main 1996.

6. Kenntnislücken

Relevante Kenntnislücken wurden nicht festgestellt.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

8. Zusammenfassung

8.1 Planungsziele:

Ziel des Bebauungsplans ist die Bewahrung der Siedlungsstruktur des Gebietes (Wohnnutzung mit hohem Grünanteil) und gleichzeitig die Ermöglichung einer behutsamen baulichen Entwicklung.

8.2 Natur und Landschaft:

Der Planungsraum ist kategorisiert als Wohnviertel, das zum einen von denkmalgeschützten, historischen Stadtvillen als Solitärgebäude, zum anderen von Gebäuden aus den 60er bis 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, mit heterogenen Gestaltungsmerkmalen und mit mehr oder weniger großen, privat genutzten Freiflächen (Hausgärten) und vereinzelt Großgrünstrukturen geprägt wird. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung, der Charakter eines gut durchgrüneten Wohnviertels erhalten bleibt.

8.3 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete:

Trinkwasserschutzgebiete, Brunnen und Quellen sind nicht betroffen.

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage und den ungünstigen Standortbedingungen wird von einer Versickerung mit Versickerungsanlagen abgeraten.

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt im Überschwemmungsgebiet des Rambachs. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, sofern keine Maßnahmen entgegen den Regelungen des § 78 WHG erfolgen. Auf die Schutzvorschriften wird hingewiesen.

8.4 Bodenbelastungen:

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

8.5 Immissionsschutz:

Die Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Immissionssituation haben.

Die Wohnbebauung entlang der Danziger Straße unterliegt einer erheblichen Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehr.

Im Bebauungsplan sind daher für den Bereich Danziger Straße Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämm-Maße für Außenbauteile, Schallschutzklassen für Fenster) formuliert worden.

8.6 Klima:

Da die Planung überwiegend die Bestandserhaltung zum Ziel hat, ist nicht mit negativen klimatischen Auswirkungen zu rechnen.

Zum Weltklimaschutz werden städtebauliche Maßnahmenempfehlungen für die kommunale Ebene gegeben.

- 8.7 Freizeit und Erholung:
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die erholungswirksamen Freiflächen bis auf die drei Freizeitgärten im Norden gesichert.
- 8.8 Abfälle und Abwässer:
Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden.
- 8.9 Kulturgüter /Denkmalschutz:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einige Kulturdenkmale, die entweder als Einzelkulturdenkmal oder als Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesen sind.
Durch die Planung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen (Erschütterungen / Luftschadstoffe) auf dieses Schutzgut zu rechnen.
- 8.10 Wechselwirkungen:
Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u. a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.
- 8.11 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
Es besteht die Gefahr, dass in weiter zunehmendem Maße kleinere Wohnhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden, somit durch eine schleichende Nachverdichtung der Charakter des Viertels erheblich verändert wird, nicht zuletzt auch mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Grünstrukturen.
- 8.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten:
Seitens der Landschaftsplanung wird favorisiert, die Ausweisung der bestehenden Freizeitgärten als Parkanlage statt als Wohnbaufläche vorzunehmen, um eine Verschlechterung der bestehenden Grünvernetzung und Zerstörung unversiegelter Flächen zu verhindern. Zudem würde durch eine Bebauung die derzeit noch mögliche Grünverbindung der Parkanlage an den Sonnenberger Ortskern beseitigt.
- 8.13 Monitoring:
Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan „Danziger Straße“ im Ortsbezirk Sonnenberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einige denkmalgeschützte, historische Stadtvillen als Solitärgebäude, die entweder als Einzelkulturdenkmal oder als Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesen sind.

Außerdem befindet sich im Geltungsbereich ein **Naturdenkmal**. Es handelt sich um eine Eiche auf dem Grundstück Danziger Straße 43a (guter Zustand, sehr vital, letzte Begehung September 2009). Da aber keine besonders belastende Umweltsituation festgestellt wurde, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu rechnen.

Gestützt auf § 1 (6) BauGB, erfolgte durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, im Sommer 2010, 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. Bei den eingetragenen Gewerbebetrieben handelt es sich größtenteils um Wohnadressen und nicht um Betriebsstandorte. Hinweise für tatsächlich ausgeführte gewerbliche Nutzungen konnten nur für fünf Liegenschaften nachgewiesen werden; diese haben jedoch eine nur geringe Umweltrelevanz, wurden nur für einen kurzen Zeitraum betrieben oder sind zwischenzeitlich vollständig überbaut. Die Fläche Danziger Straße 64 – 66 (ehem. KFZ-Werkstatt, Autohandel) wurde in der Vergangenheit im Zuge eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens (Altlastensanierung ehem. Bauhof auf der benachbarten Liegenschaft) bereits durch Bodenaustausch einer Sanierung zugeführt.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Die Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Immissionssituation haben.

Die Wohnbebauung entlang der Danziger Straße unterliegt einer erheblichen Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehr. Im Bebauungsplan sind daher für den Bereich Danziger Straße Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämm-Maße für Außenbauteile, Schallschutzklassen für Fenster) formuliert worden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Bewahrung der Siedlungsstruktur des Gebietes (Wohnnutzung mit hohem Grünanteil) und gleichzeitig die Ermöglichung einer behutsamen baulichen Entwicklung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzlich andere Planung für dieses Viertel wird nicht angestrebt. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Leitbild der Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen mit seinen vielen denkmalgeschützten Gebäuden.