

Begründung

zum Bebauungsplan
für den Planbereich „Flandernstraße“
im Ortsbezirk Sonnenberg
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan Südhessen	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
2.4	Fluchtlinienpläne	6
3	Weitere Fachplanungen	6
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	6
3.2	Kommunale Satzungen	7
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1	Grundflächenzahl	8
2.2	Geschossflächenzahl	9
2.3	Zahl der Vollgeschosse	9
2.4	Gebäudehöhen	9
3	Bauweise	11
4	Mindestgröße der Baugrundstücke	11
5	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6	Flächen für Stellplätze und Garagen	12
7	Flächen für Nebenanlagen	12
8	Anzahl der Wohneinheiten	12
9	Verkehrsflächen	12
10	Führung von Versorgungsleitungen	13
11	Öffentliche Grünflächen	13
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
13	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	14
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	14
2	Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen	14
3	Standplätze für Abfallbehältnisse	15
4	Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze	15
5	Verwendung von Niederschlagswasser	15
C	KENNEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15

D	HINWEISE	16
1	Denkmäler nach Landesrecht	16
2	Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung	16
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	17
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	17
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	18
3	Statistische Angaben	18
4	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans	18
IV	Umweltbericht	18
A	Einleitung	18
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	18
B	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
1	Bestandsaufnahme	19
	Landschaft	19
1.1	Arten und Biotope / biologische Vielfalt	20
1.2	Schutzgebiete	21
1.3	Fläche	21
1.4	Boden, Bodenbelastungen und Rohstoffe	22
1.5	Grundwasser und Oberflächengewässer	23
1.6	Klima	23
1.7	Umgang mit Abfällen / Abwasser	25
1.8	Energienutzung	25
1.9	Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	25
1.10	Kulturgüter und Archäologie	26
1.11	Wechselwirkungen	26
2	Prognose bei Durchführung der Planung	26
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	26
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
C	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
1	Verwendete technischen Verfahren, Kenntnislücken	26
2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
D	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	28

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Städtebauliche Zielsetzung

Das bestehende Wohngebiet um die „Flandernstraße“ in Wiesbaden-Sonnenberg zeichnet sich durch seine attraktive Lage im Stadtgebiet nordwestlich des Rambachtals und durch eine relativ hochwertige Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern aus. Prägend für den Planbereich sind die durch Gartenanlagen gebildeten Grünstrukturen und die größtenteils homogene Bebauungstypologie.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat vor einigen Jahren im umfangreichen Maße begonnen, für die bedeutungsvollen Villen- und Wohngebiete vor allem in den Ortsbezirken Nordost, Südost und Sonnenberg Bebauungspläne zu erarbeiten, die die wesentlichen städtebaulichen und grünplanerischen Strukturen sichern und gleichzeitig eine geordnete Weiterentwicklung zulassen. Der Bebauungsplan „Flandernstraße“ reiht sich in diese Bebauungsplankategorie ein und ist der letzte neuere Bestandsbebauungsplan für Sonnenberg. Daher hat der Bebauungsplan eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Für das Gebiet wurde eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, aus der sich die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen ergeben und die planerischen Grundlagen für diesen Bebauungsplan abgeleitet werden.

Die Baustruktur zeichnet sich durch eine überwiegend zweigeschossige, reine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Die Hauptgebäude verfügen meist über ein geneigtes Dach, ein untergeordnetes seitliches Nebengebäude und einen großzügigen Garten. Die Straßen bilden eine Art Gitter im Kernbereich des Geltungsbereichs innerhalb dessen sich die Gebäude in „Blockform“ anordnen. Die übrigen Räume umschließen diesen Kernbereich. Ziel ist es, die besondere Qualität dieser Baustruktur durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu sichern und teilweise wiederherzustellen. Gleichzeitig soll im Rahmen der Festsetzungen eine zeitgemäße und stadtvträgliche Nutzung der Bestandsgebäude ermöglicht werden.

Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen sind überwiegend private Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich und Vorgärten, die den Straßenraum stark prägen. Ziel der Planung ist es, durch Begrenzung der Tiefe der rückwärtigen Bebauung und Freihaltung von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, die vorhandene Grünstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Seit einiger Zeit ist die Tendenz zu einer für das Gebiet unverträglichen Nachverdichtung und Überformung festzustellen. Dies geschieht zum einen durch Abbruch von relativ kleinen Wohnhäusern und Neubau von großvolumigen Neubauten und zum anderen durch Bebauungen in zweiter Reihe. Ziel der Planung ist es, das Bauen in zweiter Reihe einzuschränken und eine behutsame Nachverdichtung zu steuern, um die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu sichern.

Bis auf alte Fluchtlinienpläne, Pläne auf Grundlage des Hessischen Aufbaugesetz (HAG) und Ortssatzungen für Teilbereiche liegen keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine Beurteilung von Bauvorhaben in dem Gebiet vor, so dass die Beurteilung nach § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) erfolgt, was nur sehr eingeschränkte Einflussmöglichkeiten zu lässt.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Flandernstraße“ befindet sich im Norden des Ortsbezirks Sonnenberg. Im Osten des Gebiets befindet sich die Aukamm Housing Area der US-Amerikaner, im Süden das Aukammthal und die Kuranlagen. Der Ortskern befindet sich nordwestlich des Plangebiets.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 13 ha.

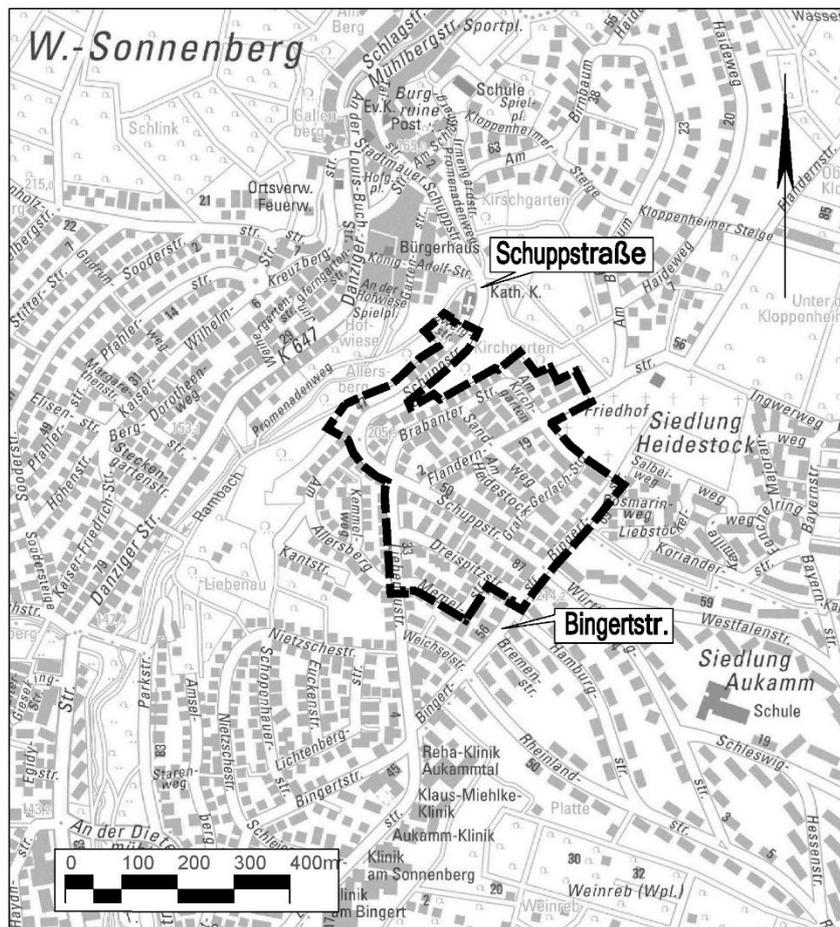


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flandernstraße“. (Quelle: Stadtplanungsamt Wiesbaden)

2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

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 fast vollständig als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ dargestellt. Entlang der

Schuppstraße ist ein untergeordneter Bereich als „Wald, Bestand“ dargestellt. Die dort liegenden Grundstücke sind bereits bebaut.

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

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Bebauungspläne sind für den zu überplanenden Bereich nicht vorhanden. Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flandernstraße“ an:

- Bebauungsplan „Kirschgarten“ aus dem Jahr 2009
- Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ aus dem Jahr 2006
- Bebauungsplan „Allersberg“ aus dem Jahr 1967
- Bebauungsplan „Dreispietz“ aus dem Jahr 1968
- Bebauungsplan „Heidestock“ aus dem Jahr 1984
- Bebauungsplan „Friedhof Sonnenberg“ aus dem Jahr 1983

2.4 Fluchtlinienpläne

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Flandernstraße“ überlagert teilweise rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne. Folgende überlagernde Fluchtlinienpläne verlieren durch den Bebauungsplan „Flandernstraße“ ihre Wirksamkeit:

- 1901_1 Wiesbadener Strasse / Rambach
- 1910_4 Distrikte Dreispitz und Weinberg
- 1910_7 Bingertstrasse
- 1910_10 Distrikt Kirschgarten
- 1928_2 Straße am Kirschgarten
- 1930_2 Liebenaustraße / Am Allersberg
- 1935_2 Kimmelweg / Am Allersberg
- 1951_1 Liebenaustraße / Bingertstraße
- 1958_1 Distrikt Dreispitz
- 1961_1 Beidseits Flandernstraße zwischen Schupp- und Bingertstraße

3 Weitere Fachplanungen

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, zu sichern und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist der überwiegende Bereich des Plangebiets als „Wohn- und sonstige Bauflächen im Bestand“ dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen der Entwicklungs- und Erhaltungszielen des Landschaftsrahmenplans.

3.2 Kommunale Satzungen

Stellplatzsatzung

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 14.02.2008 beinhaltet Regelungen über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze und Garagen und der Abstellplätze für Fahrräder.

Bauliche Anlagen dürfen nach der Satzung nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe hergestellt werden. Die Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen, wenn die Benutzung dieser Flächen für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Der Stellplatzbedarf je baulicher Anlage ergibt sich aus der Anlage der Satzung.

Gestaltungssatzung

In der „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten“ der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 29.03.1979 werden bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen Gestaltungsanforderungen vorbehaltlich abweichender Regelungen in Bebauungsplänen gestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb der Zone B (§ 5 Gestaltungssatzung).

Vorgartensatzung

Die „Ortssatzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten“ der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.05.1979 regelt die Ausgestaltung der Freiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht. Diese Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten - ziergärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern. Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausnahmsweise können beispielsweise Stellplätze mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden, sofern kein anderer Platz zur Verfügung steht. Die Satzung gilt nicht in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn eine anderweitige ausreichende Begrünung des Grundstücks sichergestellt ist.

Baumschutzsatzung

Die „Ortssatzung zum Schutz des Baumbestands der Landeshauptstadt Wiesbaden“ vom 16.02.2007 regelt den Umgang mit dem ausgewachsenen Baumbestand im Stadtgebiet. Danach sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 0,80 m und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m (jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) innerhalb des Stadtgebiets geschützt. Ausgenommen vom Schutz dieser Satzung sind u. a. Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanie und Speierling). Verboten ist es, geschützte Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen oder zu zerstören.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um der vorhandenen Nutzungsstruktur des Gebiets Rechnung zu tragen und diese planungsrechtlich zu sichern. Dem Charakter des hochwertigen Wohngebiets mit hohem Grünanteil wird durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ am ehesten entsprochen. Zulässig sind neben Wohngebäuden und Anlagen zur Kinderbetreuung, die zur Versorgung dienenden Läden und sonstige Anlagen für soziale Zwecke. Ziel dieser Ausnahmen ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen abzusichern und Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort zukünftig zu ermöglichen. Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufen und sich als nicht umfeldverträglich darstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und wird als Obergrenze für die überbaubare Fläche definiert. Sie ist im Bebauungsplan nach Straßen und Baublöcken festgesetzt. Sie orientiert sich an den im Bestand vorhandenen typischen Ausnutzungen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO, unter anderem zählen hierzu auch Wege zur Erschließung oder Stützmauern, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird die Bodenversiegelung auf max. 50 % der Grundstücksfläche begrenzt und dem Erhalt der Bodenfunktionen sowie des Stadtklimas Rechnung getragen. Für ein Referenzgrundstück von 500 m² und einer GRZ von 0,25 bedeutet dies bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ eine Gebäudegrundfläche von 125 m², zuzüglich 125 m² Grundfläche für die unter § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen. Damit wird den bereits im Gebiet vorhandenen Anlagen wie z. B. Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen, die bisher bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt wurden, entsprechend Rechnung getragen.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der maximalen GFZ ergibt sich bei zwei möglichen Vollgeschossen aus der Verdopplung der maximalen zulässigen jeweiligen GRZ. Die maximale GFZ wird größtenteils auf 0,5 festgesetzt und schöpft demnach die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht aus aber entspricht der vorhandenen Dichte. In Bebauungsblöcken mit einer bereits dichteren Bebauung wird die Obergrenze von 0,6 festgesetzt. Sie ist differenziert nach den unterschiedlichen Bebauungstypologien im Plangebiet.

Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit Gebrauch, gemäß § 20 (3) BauNVO Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, z. B. Keller- und Dachgeschossen bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen. Dies bedeutet, dass bei einer Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschossflächenzahl die Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt werden kann und bei gleichem Bauvolumen mehr Grundstücksfreiflächen zur Verfügung stehen.

Mit dieser Regelung wird das Ziel verfolgt, bei der Realisierung von zwei Vollgeschossen die Grundfläche der Gebäude zu verringern, um eine verträgliche Bebauung des Gebiets zu gewährleisten. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundstücke befinden, deren Flächen deutlich unter den üblichen Grundstücksgrößen liegt, besteht die Möglichkeit, dass im Bestand vorhandene Geschossflächenzahlen im Einzelfall bei einer Neubebauung nicht mehr erreicht werden können. Aufgrund der übergeordneten Zielsetzung der Stadtentwicklung, den Siedlungscharakter des Wohngebiets zu erhalten, wird für diese Fälle keine Ausnahmeregelung vorgesehen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Damit wird den überwiegend im Geltungsbereich vorhandenen Wohngebäuden und dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbilds Rechnung getragen. Für bestehende Gebäude mit bisher einem Vollgeschoss besteht damit die Möglichkeit einer Erweiterung auf vorhandener Grundfläche, die jedoch durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe beschränkt wird. Um die vereinzelt im Bestand vorhandenen Gebäude, die drei Vollgeschosse aufweisen Rechnung zu tragen (z. B. Flandernstraße 15) wird für die betreffenden Gebäude eine Ausnahme bis auf maximal drei Vollgeschosse vorgesehen.

2.4 Gebäudehöhen

Die vorhandene topografische Situation im Plangebiet ist sehr unterschiedlich. Daher werden folgende städtebaulich relevanten Gebäudehöhen-situationen betrachtet:

Die Traufhöhen der bergseitigen Gebäude werden talseitig mit 7,00 m festgesetzt, um den Eindruck der Dreigeschossigkeit eines Gebäudes zu vermeiden.

Die Traufhöhen der talseitigen Gebäude sind bergseitig mit 6,50 m festgesetzt. Hiermit wird die Barrierefreiheit gewährleistet.

Sind die Gebäude weder tal- oder bergseitig von Straßen oder gibt es im Bestand kein hangiges Gelände wird eine Traufhöhe von 6,50 m festgelegt. Die Gebäudehöhe wird auf 4 m über der jeweiligen festgesetzten Traufhöhe festgelegt. Die Festsetzung der Höhenentwicklung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Eindruck der Drei- und Mehrgeschossigkeit bei den Wohngebäuden zu vermeiden. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe benötigen zur Umsetzung einen klaren Bezugspunkt. In diesem Bebauungsplan wird als Bezugspunkt die Höhe der Gehwegshinterkante, gemessen in der Mitte des

Gebäudes festgelegt. Bei Gebäuden die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (z. B. Schuppstr. 30 - 40), ist der Bezugspunkt die Endausbauhöhe der privaten Erschließungsfläche. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen werden Skizzen aufgenommen.

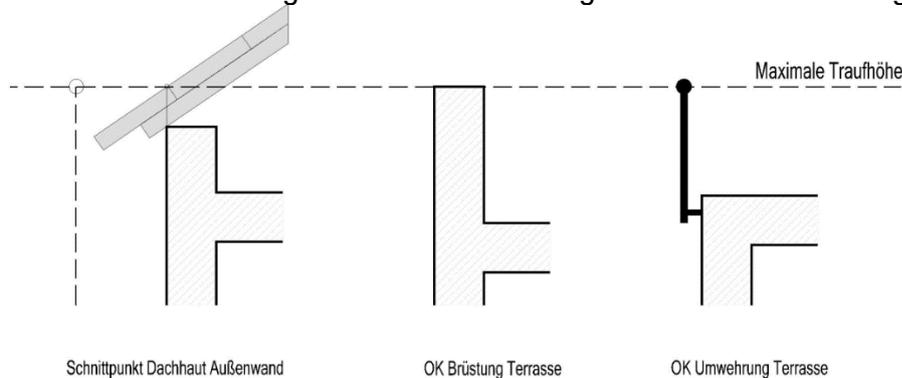
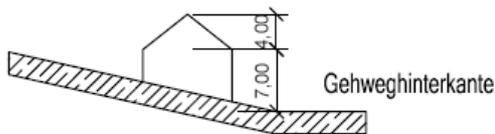
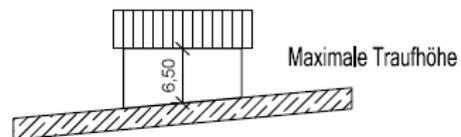


Abbildung 2: Darstellung der maximalen Traufhöhe. (Quelle: Stadtplanungsamt Wiesbaden)

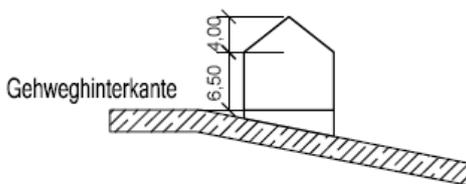
Bergseitige Straßenseite



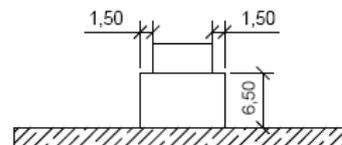
Mittlere Geländehöhe am Gebäude



Talseitige Straßenseite



Staffelgeschoss mit Rücksprung



Sonstige Gebäude



Abbildung 3: Darstellung der maximalen Gebäudehöhen. (Quelle: Stadtplanungsamt Wiesbaden)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird festgesetzt, dass diese eine Höhe von max. 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten dürfen.

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

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise (o) im Zusammenhang mit anderen Regelungen wurde der offene, großzügige Siedlungscharakter des Plangebiets berücksichtigt. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern befinden sich auch vereinzelt Hausgruppen im Bestand (z. B. in der Dreispitzstraße, Flandernstraße und Liebenaustraße). Diese fügen sich in die überwiegende Bebauungstypologie ein und prägen über Jahrzehnte die städtebauliche Struktur des Gebiets. Daher sind auch zukünftig dort Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, die im Bestand vorhanden sind.

4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um die Siedlungsstruktur des Wohngebiets „Flandernstraße“ für die Zukunft zu sichern, werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt. Damit wird der Gefahr der Kleinparszellierung und Verdichtung der großzügigen Grundstücke begegnet. Mit einer Mindestgröße von 400 m² soll eine kleinere Parzellierung vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von z. B. 0,25 können nach wie vor dem Gebietscharakter angemessene Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 100 m² errichtet werden. Für Doppelhaushälften wird dazu die Mindestgröße der Grundstücke von 250 m² festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der Bestand umfassend berücksichtigt wurde. Die Gebäude die bereits in zweiter Reihe erbaut wurden und demnach den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen, haben ebenfalls eine Würdigung im Bestand erhalten. Ähnliche Herangehensweise ist in der Dreispitzstraße zu erkennen, dort haben die Garagen ein Baufenster ausschließlich mit dieser Zweckbestimmung erhalten. Die Grundstücke Brabanter Straße 8a und 10 erhalten im hinteren Bereich kein Baufenster. Damit wird der hochwertige Baumbestand und die topographische Struktur an dieser Stelle gesichert sowie den klimatischen Bedingungen angrenzend an den Grünordnungsplan „Kirschgarten“ Rechnung getragen.

Aufgrund einer gerichtlichen Auseinandersetzung wurde die Zulässigkeit nach § 34 BauGB einer baulichen Anlage in zweiter Reihe auf dem Flurstück 38/15 bestätigt. Die Plangeberin hält jedoch an der übergeordneten Zielsetzung, das Bauen in zweiter Reihe einzuschränken, fest. Daher bleibt die Überbaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für die außerhalb der festgesetzten Baufenster liegenden Gebäude bzw. Gebäudeteile im Bestand werden folgende Regelungen getroffen:

Gebäude, die eine Baugenehmigung aufweisen und keine alternative Baumöglichkeit auf dem Grundstück haben, erhalten ein Baufenster, dessen Verlauf im Wesentlichen den Außenkanten des Bestandsgebäudes entspricht. Eine Erweiterung der Grundfläche der bestehenden Bebauung ist dadurch nicht möglich, ein Ersatzbau in den gleichen Abmessungen jedoch genehmigungsfähig.

Gebäude die mit (zumeist rückwärtigen) Gebäudeteilen außerhalb der festgesetzten Bau- fenster liegen genießen Bestandsschutz. Erweiterungen oder wesentliche Veränderungen an diesen Bauteilen können damit nicht mehr vorgenommen werden und Ersatzbauten sind nicht mehr genehmigungsfähig.

Aufgrund der derzeitigen Ausnutzungen der Grundstücke und der zum Teil relativ gerin- gen Baufenstertiefe wird eine in Tiefe und Länge definierte Ausnahme für die Überschrei- tung der rückwärtigen Baugrenzen nur für Balkone und Terrassen festgesetzt.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücks- fläche zulässig und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen (Dreispitzstraße 4- 6). Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen allerdings nicht im Bereich zwischen Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie. Um den Versie- gelungsgrad auf den Freiflächen zu reduzieren, ist ausnahmsweise der zweite notwendige Stellplatz in Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig, sofern diese verbindlich einer Wohneinheit zugeordnet werden. Dabei dürfen die Zufahrten nur die für Garage oder Car- port erforderliche Zufahrtsbreite aufweisen. Unterirdische Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese vollständig mit einer 0,8 m mächtigen Erdschicht versehen, als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft unterhal- ten werden.

7 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Gartenhütte mit einer nutzbaren Grundfläche von max. 5,00 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird der derzeitige Be- stand an Gartenhütten berücksichtigt und dem Bedarf an Abstellflächen im Außenbereich Rechnung getragen.

8 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bestand befinden sich überwiegend Wohnhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten. Um dies künftig im Bebauungsplan zu sichern, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. drei begrenzt bzw. auf zwei pro Doppelhaushälfte.

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

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen im We- sentlichen den vorhandenen Straßen und Wegeverläufen.

Die Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den Grün- und Freiflächen erfolgt über die vorhandenen Fußwege. Diese Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Der Planbereich ist mit den Haltestellen „Zweigstraße“, „Liebenaustraße“, „Friedhof Son- nenberg“ und „Württembergstraße“ gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angeban- den. Die Haltestellen werden im Tagesnetz von der Lokalbuslinie 18 bedient.

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

Die allgemeine Festsetzung einer unterirdischen Leitungsführung dient der Sicherung des Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

11 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mit der Festsetzung der bestehenden öffentlichen Grünfläche zwischen der Schuppstraße und der Brabanter Straße wird eine aufgrund ihrer Nähe zum verdichteten Ortskern von Sonnenberg und ihrer Qualität als Aussichtspunkt hochwertige innerörtliche Grünanlage für die Allgemeinheit gesichert.

Die Erhaltung und Entwicklung der Wiesenfläche als extensive Grünanlage dient neben der Freihaltung bestehender Blickachsen insbesondere dem Arten- und Biotopschutz als auch der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Sie erhöht die Strukturvielfalt des Planungsraumes und bietet einer Vielzahl von Tieren einen Lebensraum und bildet einen wichtigen Trittstein im Rahmen der Biotopvernetzung.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Diese Festsetzung wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

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

Die für das Gebiet charakteristischen und schützenswerten Grünstrukturen, insbesondere die Baumstrukturen, z. B. in der Flandernstraße werden zeichnerisch in der Planzeichnung gesichert bzw. deren Weiterentwicklung gefordert.

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.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 HBO und § 37 Abs. 4 HWG)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dach

Im Bebauungsplan sind zu Dachformen und Dachaufbauten präzise Festsetzungen getroffen worden. Wenn im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu der Dachform getroffen wurden, sind auch Flachdächer zulässig. Keine Festsetzungen finden sich in den Bereichen, wo bereits Flachdächer vorhanden sind wie z. B. in der Brabanter Straße und im Nordosten der Schuppstraße. Staffelgeschosse, deren Ausbildung exakt definiert werden, sind nur auf Flachdächern zulässig. Um den Eindruck eines dreigeschossigen Baukörpers zu vermeiden, wird festgesetzt, dass zur Straßenseite hin ein Rücksprung erfolgen muss. Damit der Rücksprung auch deutlich wahrnehmbar ist, muss er mind. 1,5 m betragen. Da die Festsetzung zu Staffelgeschossen bei Aufstockungen im Bestand aufgrund vorhandener Grundrisse und insbesondere der Lage eines vorhandenen Treppenhauses zu Problemen führen kann, darf bei diesen Einzelfällen ausnahmsweise auf den straßenseitigen Rücksprung verzichtet werden. Der erforderliche dreiseitige Rücksprung erfolgt dann an den übrigen Gebäudeseiten (seitlich und an der Gartenseite).

Gauben

Damit ein harmonisches und ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gewährleistet werden kann, werden die Dachaufbauten (zulässig nur Drempel, Dachgauben und Zwerchgiebel) in ihre Größe, Position auf der Dachfläche, Dachform und Abstand zur Gebäudeaußenwand bestimmt. Zudem ist pro Gebäude (hiermit sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen gemeint) nur eine Gaubenform zulässig.

Fassadengestaltung

Um ein homogenes und harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, sind Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Grundstückseinfriedungen, insbesondere die an den Verkehrsflächen gelegenen, stellen für das bestehende Wohngebiet ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar. 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.

Um den natürlichen Geländeverlauf trotz baulicher Veränderungen noch wahrnehmbar zu halten und um räumlich wirksame, überdimensionierte Stützbauwerke zu vermeiden, werden für Abgrabungen und Aufschüttungen maximale Werte vorgegeben.

3 Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Plangebiet sind aus stadtgestalterischen Gründen Standflächen für bewegliche Abfallbehälter einzuhausen oder zu begrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Flächen der ebenerdigen PKW-Stellplätze mit Ihren Zufahrten stellen einen nicht unerheblichen Anteil an den nicht überbauten Grundstücksflächen dar. Daher dienen die diesbezüglichen Anforderungen dem Gebot der Minimierung von versiegelten Flächen bzw. der schadfreien Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser.

5 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz)

Um das bestehende Abwassersystem zu entlasten und um das anfallende Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurück zu führen, soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 12 Liegenschaften im Altflächenkataster des Umweltamtes verzeichnet:

ALTIS-Nummer	max. WZ-Klasse	UTM-Ost	UTM-Nord	Straße	Gemeinde
414.000.110-001.141	4	447.661	5.549.729	Flandernstraße 15	Wiesbaden
414.000.110-001.002	4	447.636	5.549.697	Sandweg 21	Wiesbaden
414.000.110-001.004	2	447.676	5.549.688	Sandweg 12	Wiesbaden
414.000.110-001.008	4	447.648	5.549.713	Sandweg 8A	Wiesbaden
414.000.110-001.020	4	447.600	5.549.567	Schuppstraße 81	Wiesbaden
414.000.110-001.035	1	447.644	5.549.747	Flandernstraße 16	Wiesbaden
414.000.110-001.043	4	447.529	5.549.874	Schuppstraße 33	Wiesbaden
414.000.110-001.047	4	447.672	5.549.734	Flandernstraße 17	Wiesbaden
414.000.110-001.049	4	447.505	5.549.854	Schuppstraße 37	Wiesbaden
414.000.110-001.072	4	447.382	5.549.756	Schuppstraße 51	Wiesbaden
414.000.110-001.096	4	447.623	5.549.646	Am Heidestock 7	Wiesbaden
414.000.110-001.104	3	447.663	5.549.700	Sandweg 10	Wiesbaden

Tabelle 1: Liegenschaften im Altflächenkataster des Umweltamtes.

Es handelt sich dabei ausschließlich um Kleinunternehmen aus Branchen wie Kfzwerkstatt, Gütertransport, Bauunternehmen, Schreinerei, Einzelhandel mit elektrotechn. Geräten usw., die nur ein geringes bis mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich Boden und Grundwasser haben.

Eine vom Umweltamt durchgeführte historische Untersuchung hat ergeben, dass nur bei einer einzigen Liegenschaft (Am Heidestock 7, ehem. Fuhrunternehmen) das gemeldete Gewerbe zweifelsfrei ausgeübt wurde. Aufgrund der Kleinmaßstäbigkeit des Gewerbes (nur ein LKW auf Stellfläche) und wegen des Fehlens jeglicher Lagerung, Eigenbedarfstankstelle oder Werkstatt ist hier nicht von einer betriebsbedingten Schadstoffbelastung des Untergrundes auszugehen. Für eine weitere Liegenschaft (Sandweg 10, ehem. Schreinerei) ist eine gewerbliche Nutzung zwar grundsätzlich möglich gewesen, konnte jedoch nicht mit Sicherheit belegt werden. Für alle anderen überprüften Verdachtsflächen ist eine umweltrelevante gewerbliche Nutzung definitiv auszuschließen. Es besteht kein Anlass für eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

D HINWEISE

1 Denkmäler nach Landesrecht

Die vorhandenen Gesamtanlagen und Einzelanlagen werden in dem Bebauungsplan gekennzeichnet.

2 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z. B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlagen von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.). (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1)

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenstern oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrezufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4,5, 13, 30 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Gebäude müssen in einem Abstand ≥ 3 m und ≤ 9 zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m bis ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 13 HBO, Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Löschwasserversorgung:

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen unter-einander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ $\leq 0,7$, Brandausbreitung mittel) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30,31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 13, 38 HBO; Technische Regel DVGW Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u. a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2)

Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen als Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (z. B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. (§§ 3, 4, 5, 13 HBO, Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 13 HBO)

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.

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

Durch die Maßnahmen entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten. Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der aktuellen Fassung vom 10. Juli 2013.

3 Statistische Angaben

Es sind im Bestand ca. 200 Gebäude vorhanden.
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 13,05 ha.

4 Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans

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

IV Umweltbericht

A Einleitung

Nach § 2 (4) BauGB soll im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dabei in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans werden aus der Begründung entnommen.

2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Durch die naturräumlichen Verhältnisse des Plangebiets sowie die Ziele des Bebauungsplans sind mit der vorliegenden Bauleitplanung folgende umweltrelevante Paragraphen aus Fachgesetzen und -plänen betroffen:

Fachgesetz / Plan	Paragraph	Aussage
BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
	§ 1a Abs. 5	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

BNatSchG	§ 1 Abs. 1, 2	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.
	§ 1 Abs. 3, 2	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.
HWG	§ 37 Abs. 4	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Flächennutzungsplan 2003		Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand
Landschaftsplan 2002		Siedlungsfläche - Planung, Siedlungsfläche - Bestand

Tabelle 2: Zusammenstellung der umweltrelevanten Gesetze.

B Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1 Bestandsaufnahme

Landschaft

Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet im Ortsbezirk Sonnenberg. Es zeichnet sich durch eine Bebauung aus, die zum großen Teil aus Einzel- und Doppelhausbebauung, aber auch Zeilen- und Reihenhausbebauung sowie Villenbebauung besteht. Durch die relativ großen Grundstücksflächen existieren großflächige Gärten, dies bedeutet eine gute Durchgrünung. Im Gebiet ist ein mittlerer Versiegelungsgrad mit mittlerem Vegetationsbestand und teilweise großkronigem Baumbestand vorhanden.

Die bauliche Entwicklung wird damit weitgehend auf die heutige Bestandssituation eingeschränkt und der Freiflächenanteil inklusive der Grünstrukturen erhalten.

Das Areal zeichnet sich durch eine Hanglage aus. Ein Großteil des Gebietes fällt dabei mit einer schwachen (1,5-6 %) bis mittleren (6-18 %) Steigung in Richtung Südwesten ab (Abbildung 4). Etwa auf einem Drittel des Geländes liegt ein Geländeabfall nach Nordwesten vor, welcher nördlich der Brabanter Straße mit über 27 % sehr hohe Werte annimmt.

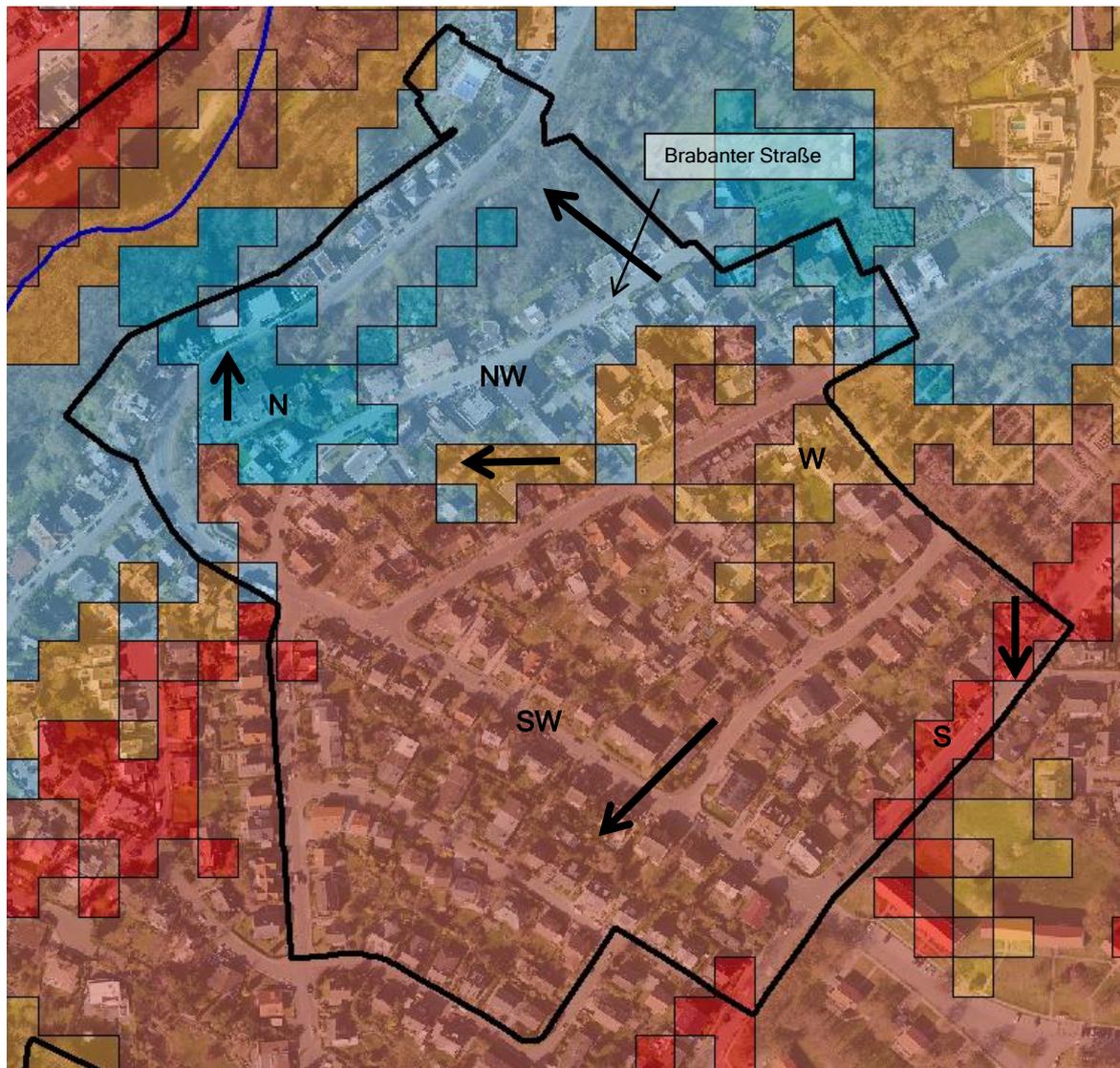


Abbildung 4: Darstellung der Gefällrichtungen im Plangebiet. (Quelle: UMGIS)

1.1 Arten und Biotope / biologische Vielfalt

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt der südliche Zipfel des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirschgarten 588_2009_01“ (Abbildung 5). Dieser ist ein Gartenbauungsplan unter der Verantwortung der Unteren Naturschutzbehörde Wiesbaden. Mit diesem Plan sind die betreffenden Flächen zum Erhalt festgesetzt. Die Biotope dieses Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets stellen Gehölze trockener bis frischer Standorte dar.



Abbildung 5: Lage des Bebauungsplan "Kirschgarten" im Plangebiet. (Quelle: UMGIS)

Für das Plangebiet liegen keine konkreten arten- und naturschutzfachliche Untersuchungen oder Gutachten vor. Aufgrund des hohen Grünanteils ist jedoch davon auszugehen, dass sich schützenswerte Arten im Gebiet befinden.

1.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete.

1.3 Fläche

Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Dem flächensparenden Bauen wird dahingehend Rechnung getragen, dass Baugrenzen festgelegt werden.

Die Baugrenzen lassen nur eine geringe bauliche Entwicklung zu.

Der Bebauungsplan zielt darauf ab den Bestand zu sichern und einer weiteren Verdichtung entgegen zu wirken. Durch die Festlegung der rückwärtigen Baugrenzen sollen die großen Gärten erhalten bleiben.

1.4 Boden, Bodenbelastungen und Rohstoffe

Das Plangebiet lässt sich grob in drei Bodentypen einteilen (Abbildung 6). Im nordwestlichen Teil des Plangebiets finden sich als Bodentyp Parabraunerden, die z. T. tschernosemartig ausgebildet sind. Im zentralen Teil des Gebiets liegen Braunerden und Parabraunerden vor, welche aufgrund der Hanglage z. T. erodiert sind und unter Stauwassereinfluss stehen. Im südlichen Teil verstärkt sich dieser Stauwassereinfluss, hier finden sich als Bodentypen Pseudogleye.

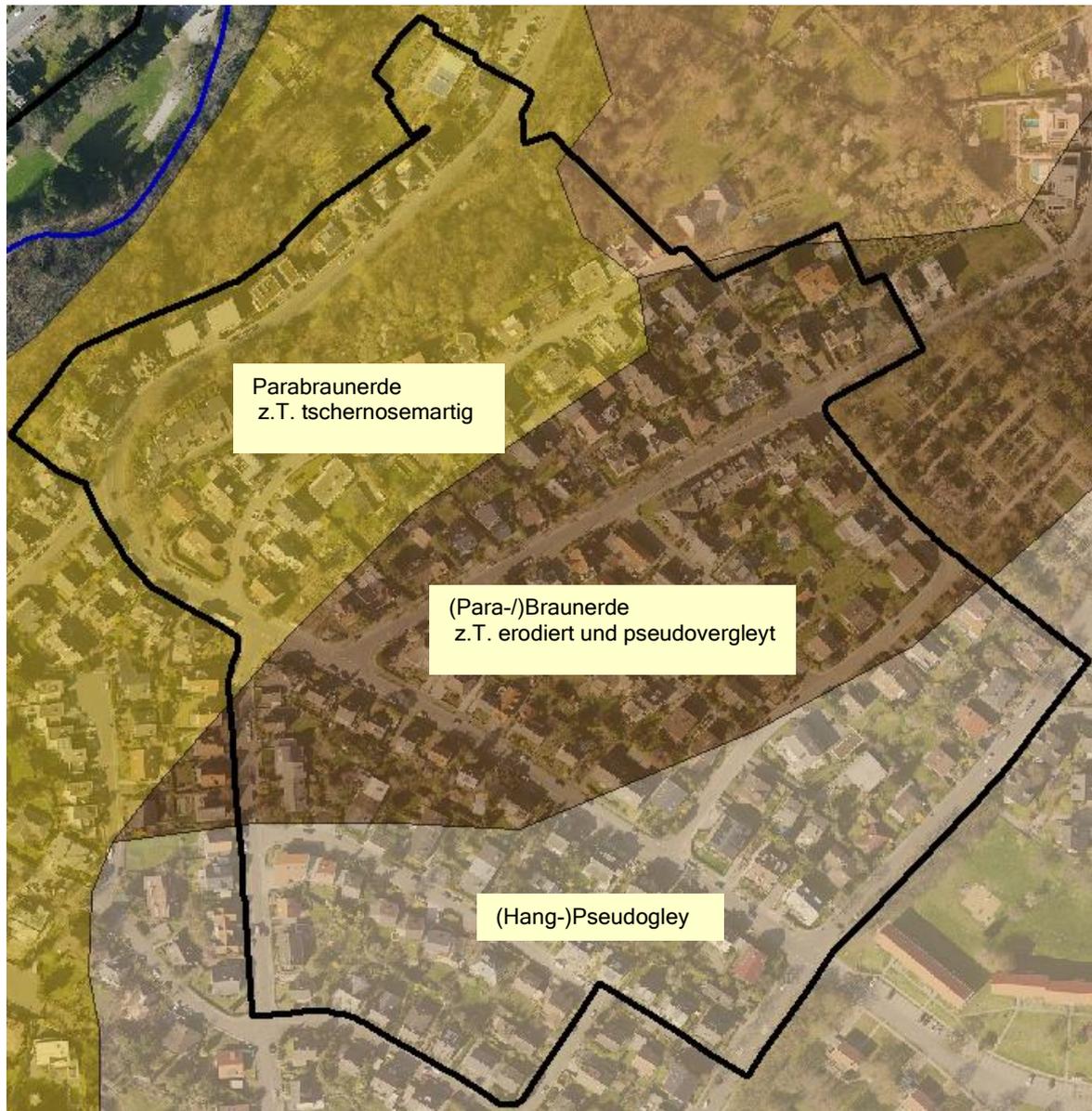


Abbildung 6: Darstellung der Bodentypen im Plangebiet. (Quelle: UMGIS)

Da die Fläche im Bestand vollständig bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen durch Aufschüttungen und anthropogene Veränderungen stark beeinträchtigt sind. Positiv anzumerken ist die relativ große Grundstücksfläche im Gebiet, die dazu geführt hat, dass relativ große Gärten entstanden sind, auf welchen die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, Niederschlagsversickerung und Rückhaltung, Kaltluftentstehung) noch erfüllt werden können.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung existieren keine weiteren Daten zum Boden.

1.5 Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzonen B3 und B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (HQS-ID 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, große und kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden (Abbildung 8). (Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (St Anz: 37/2016, S. 973 ff)).

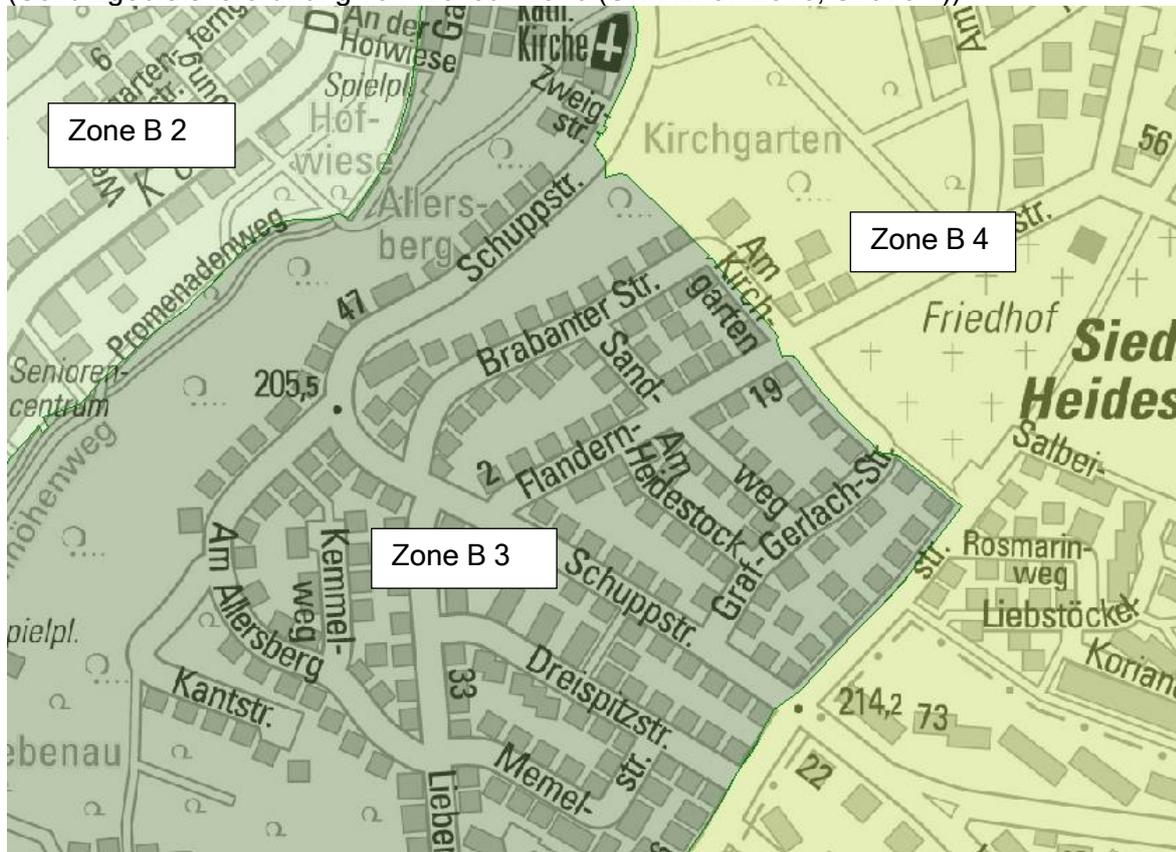


Abbildung 7: Quantitative Schutzzonen des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets. (Quelle:UMGIS)

In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, z. B. für die Erdwärmennutzung. Die Ausweisung des quantitativen Schutzgebiets hat jedoch keine Auswirkungen auf oberflächennahe Baumaßnahmen.

1.6 Klima

Das Plangebiet zeichnet sich aus klimaökologischer Sicht zum großen Teil als Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch (\ddot{U}_x) aus (Abbildung 9). Lediglich im Nordosten des Gebiets findet sich ein Streifen unterhalb der Gehölze, welcher geringfügiger überwärmt ist und damit eine annähernd funktionsfähige Belüftung aufweist (\ddot{U}). Dies ist mit dem Einfluss der umliegenden baumbestandenen und parkähnlichen Gebiete (W^*) zu erklären. Diese Gebiete, von denen ein Teilbereich im Bebauungsplan Kirschgarten liegt, weisen sich durch ihren Gehölzbestand als sehr hoch aktive Frischluftgebiete aus.

Gemäß Umweltatlas Hessen ist Wiesbaden erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen verbunden mit häufig auftretenden austauscharmen Wetterlagen ausgesetzt. Durch die Folgen des Klimawandels ist künftig mit einer Verstärkung dieser Effekte zu rechnen. Auf der Grundlage des Umweltberichtes Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) sind die klimafunktionalen Zusammenhänge für den Planbereich an der Flandernstraße wie folgt zu präzisieren:

1.7 Umgang mit Abfällen / Abwasser

Mit anfallenden Abfällen und Abwasser wird sachgerecht umgegangen.

1.8 Energienutzung

Das Gebiet liegt nicht im Fernwärmebereich der Stadt Wiesbaden. Laut Solarkataster liegen jedoch gute bis sehr gute Eignungen für Photovoltaikanlagen vor.

1.9 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Der Lärmpegel im Plangebiet wird hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr auf der Schuppstraße verursacht. Im Rahmen der Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie in Hessen erfolgte 2012 eine landesweite Kartierung des Straßenlärms für alle Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen ab ca. 3.000 Kfz pro Tag. Diese Kartierung ergibt einen über 24 Stunden gemittelten täglichen Durchschnittswert (LDEN) von 70-75 dB(A) direkt an der Schuppstraße. Auch in Teilen der Wohnbebauung ergeben sich damit Werte von über 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Damit werden im Bereich der farblich markierten Gebiete (vgl. Abbildung) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung -16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zum Wohnen überschritten. Die 16. BImSchV bezieht sich jedoch nur auf den Neubau und wesentliche Änderungen der Verkehrswege. Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

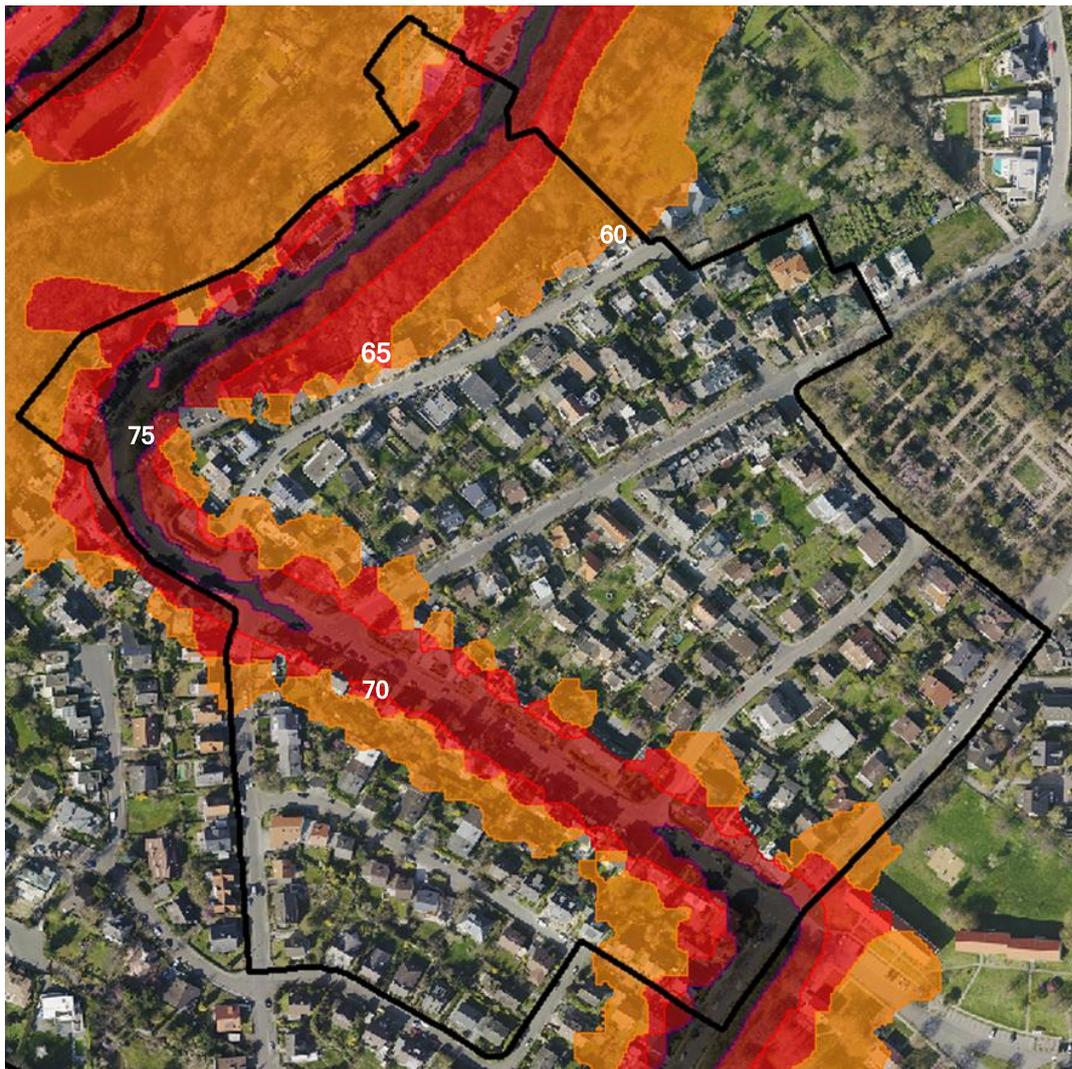


Abbildung 9: Tägliche Lärmdurchschnittswerte von 2014 im Plangebiet. (Quelle: UMGIS)

Es existieren keine weiteren Lärmquellen wie Schienen- und Flugverkehr, Gewerbe/Industrie oder Sport- und Freizeitaktivitäten.
Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10, Stickoxide u. a. liegen nicht vor.

1.10 Kulturgüter und Archäologie

Ein Vorkommen von kulturell oder archäologisch bedeutsamen Gütern ist nicht bekannt.

1.11 Wechselwirkungen

Über die erläuterten Bestandsbedingungen hinaus sind keine weiteren Wechselwirkungen bekannt.

2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegenden Planungen sollen die vorhandene Art der Bebauung, wie sie im Bestand vorliegt, schützen. Bauliche Entwicklungen sind zukünftig daher nur in einem Rahmen möglich, der der heutigen Bestandssituation entspricht. Daher ist bei Durchführung der Planungen mit keiner Änderung der genannten Umweltfaktoren zu rechnen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde weiterhin kein Bebauungsplan über dem Plangebiet liegen. Bauliche Entwicklungen wären damit auch in abweichender Form der jetzigen Bebauung möglich. Da im Bestand eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil vorliegt, würde eine abweichende Bebauungsform eine Verdichtung in einem größeren Maße bedingen. Wirkungen auf die klimaökologische Situation, die biologische Vielfalt und die Erfüllung der Bodenfunktionen wären damit in jedem Falle negativ.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da die Durchführung der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation aufzeigt, werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ergibt sich aus der Absicht, die aktuelle bauliche Situation im Plangebiet zu erhalten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind damit folglich ausgeschlossen.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1 Verwendete technischen Verfahren, Kenntnislücken

Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden
Digitales Geländemodell aus der Laserscanbefliegung 2006
Umgebungslärmkartierung Hessen 2014, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Überschwemmungsgebiete

2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die geplante Maßnahme keine Umweltauswirkungen zeigt, sind keine gesonderten Monitoringmaßnahmen geplant. Es erfolgt eine reguläre Bauüberwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet im Ortsbezirk Sonnenberg. Durch die relativ großen Grundstücksflächen existieren großflächige Gärten, die insgesamt eine gute Durchgrünung im Gebiet bedeuten. Das Areal zeichnet sich außerdem durch Hanglage aus.

Die Biotope dieses Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets sind Gehölze trockener bis frischer Standorte.

Im Plangebiet finden sich als Bodentypen Parabraunerden, Braunerden und Pseudogleye (stauwasserbeeinflusste Böden). Da die Fläche im Bestand vollständig bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen durch Aufschüttungen und anthropogene Veränderungen stark beeinträchtigt sind. Positiv anzumerken ist die relativ große Grundstücksfläche im Gebiet, die dazu geführt hat, dass relativ große Gärten entstanden sind, auf welchen die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, Niederschlagsversickerung und -rückhaltung, Kaltluftentstehung) noch erfüllt werden können.

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Überschwemmungs- oder Hochwassergebiet. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordwestlich des Gebiets verläuft jedoch der Rambach. Das damit verbundene Hochwassergebiet grenzt nur knapp an den äußersten nordwestlichen Zipfel des Plangebiets.

Das Plangebiet zeichnet sich aus klimaökologischer Sicht zum großen Teil als Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch aus. Lediglich im Nordosten des Gebiets findet sich ein Streifen unterhalb der Gehölze, welcher geringfügiger überwärmt ist und damit eine annähernd funktionsfähige Belüftung aufweist. Dies ist mit dem Einfluss der umliegenden baumbestandenen und parkähnlichen Gebiete zu erklären. Diese Gebiete, von denen ein Teilbereich im Bebauungsplan Kirschgarten liegt, weisen sich durch ihren Gehölzbestand als sehr hoch aktive Frischluftgebiete aus.

Der Lärmpegel im Plangebiet, der im täglichen Durchschnitt bis zu 70-75 dBA beträgt, wird hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr auf der Schuppstraße verursacht. Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10, Stickoxide u. a. liegen nicht vor.

Prognose bei Durchführung

Die vorliegenden Planungen sollen die vorhandene Art der Bebauung, wie sie im Bestand vorliegt, schützen. Bauliche Entwicklungen sind zukünftig daher nur in einem Rahmen möglich, der der heutigen Bestandssituation entspricht. Daher ist bei Durchführung der Planungen mit keiner Änderung der genannten Umweltfaktoren zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde weiterhin kein Bebauungsplan über dem Plangebiet liegen. Bauliche Entwicklungen wären damit auch in abweichender Form der jetzigen Bebauung möglich. Wirkungen auf die klimaökologische Situation, die biologische Vielfalt und die Erfüllung der Bodenfunktionen wären damit in jedem Falle negativ.

D Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden

Digitales Geländemodell aus der Laserscanbefliegung 2006

Umgebungslärmkartierung Hessen 2012, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Überschwemmungsgebiete

www.bodenviewer.hessen.de

Umweltfachinformationssystem des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt nach § 4 Abs.1 BauGB vom 23.11.2017