

Landeshauptstadt Wiesbaden

Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH

**Städtebauliches Konzept
Leibnizstraße 11, 17 und 21**

Projektdarstellung

1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungshistorie.....	3
1.2	Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträger.....	4
1.3	Rahmenbedingungen und übergeordnete Planung.....	4
2	Städtebauliches Konzept.....	5
2.1	Mehrfachbeauftragung.....	5
2.2	Städtebau und öffentlicher Raum	7
2.3	Nutzungen.....	10
2.4	Äußere und innere Erschließung	10
3	Bauplanungsrecht.....	11
3.1	Flächennutzungsplan	11
3.2	Bebauungsplan	12
3.3	Fachgutachten und Umweltplanung	14

1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bierstadt an der Grenze zum Stadtteil Sonnenberg und liegt zwischen dem Thermalbad im Süden und der Median Reha Klinik im Norden, westlich des Freiraums Aukammtal. Durch die Schließung der ehemaligen Klinik am Bingert stehen bereits in der Vergangenheit intensiv genutzte Flächen in städtebaulich integrierter Lage für eine neue Quartiersentwicklung zu Verfügung.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen auf den brachgefallenen Flächen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Zur nachhaltigen Stärkung des Gesundheitsstandortes umfasst die Planung außerdem Grundstücke mit gesundheitsaffinen Nutzungen.

Der Standort bietet die Chance zur Entwicklung eines lebendigen und nutzungsgemischten Quartiers, welches sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und ein dichtes Wegenetz mit Anbindung an die bauliche Umgebung auszeichnet.

Die vorliegende Projektdarstellung stellt Grundlageninformationen für den qualifizierten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bereit.

1.1 Planungshistorie

Der nördlich des Thermalbades gelegene Bereich des Plangebietes war bis vor kurzem mit den großvolumigen Klinikgebäuden der „Klinik am Bingert“ aus den 1970er Jahren überbaut. Im Jahre 2005 meldete die Betreiberin der „Klinik am Bingert“ Insolvenz an, der Klinikbetrieb wurde eingestellt, ein jahrelanger Leerstand der Gebäude und eine Verwahrlosung der Freiflächen folgte. Der zunehmend schlechter werdende Zustand des Grundstücks beschäftigte die Nachbar:innen, die Spaziergänger:innen und die Stadtverwaltung in hohem Maße.

Die Insolvenzverwaltung versuchte in den Folgejahren vergeblich Nachnutzungen im kliniknahen Bereich für das Gebäude bzw. für das Grundstück zu finden. Durch die gravierenden Veränderungen in der Gesundheitswirtschaft konnte eine dem bestehenden Planungsrecht entsprechende neue Kliniknutzung nicht entwickelt werden.

Im Jahr 2012 wurde das Grundstück von privaten Projektentwicklern erworben die eine komplette Umnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes Kur - Klinik und Sanatorien zum Wohngebiet anstrebten.

Die vollständige Aufgabe des von der Lage her hochwertigen und einmaligen Gesundheitsstandortes Leibnizstraße / Aukammtal wurde vom Stadtplanungsamt zu keiner Zeit verfolgt.

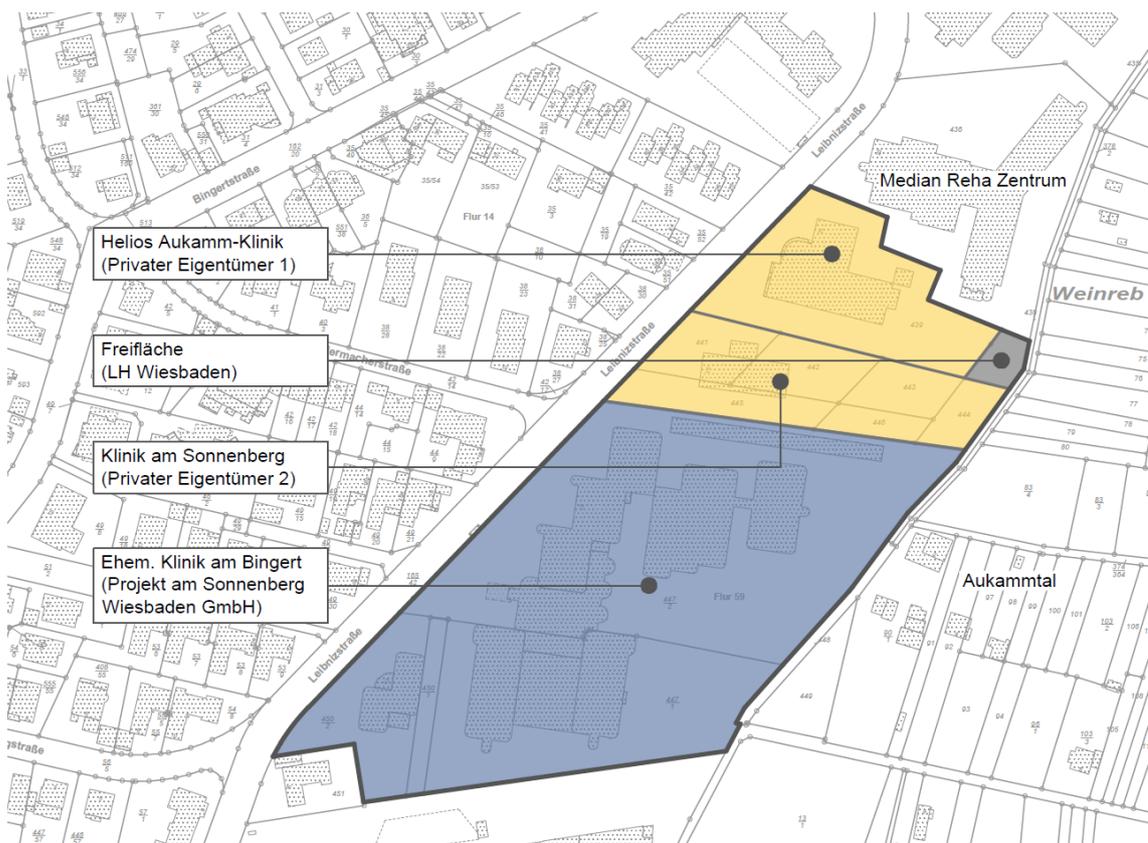
Mit der Erstellung der städtebaulichen Studie Gesundheitsstandort Aukammtal wurde die planerischen Grundlagen für eine zukünftige Entwicklung der beiden Standorte an der Leibnizstraße und der Aukammallee gelegt. Die nun beabsichtigte Bauleitplanung orientiert sich an den Vorschlägen der im Jahr 2022 als Rahmenplanung beschlossenen Studie.

1.2 Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträger

Die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH hat einen Großteil der Flurstücke an der Leibnizstraße erworben und entwickelt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wiesbaden das Areal zu einem Gebiet mit Wohnbebauungen und Kita im Süden sowie einem Gesundheitszentrum im nördlichen Teil.

Grundstücke anderer privater Eigentümer und ein Grundstück der LH Wiesbaden werden als Flächen für gesundheitsaffine Nutzungen in die Bauleitplanung integriert.

Eigentumsverhältnisse



© Stadt.Quartier

1.3 Rahmenbedingungen und übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist Teil des Betrachtungsraums der „Gesundheitsstudie Aukammtal“, die im Mai 2022 als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan für den Standort Leibnizstraße wird die mit der Gesundheitsstudie verfolgten Ziele beachten und planungsrechtlich umsetzen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen weist das Plangebiet als Vorranggebiet für Siedlung im Bestand aus, sodass die raumordnerischen Vorgaben erfüllt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur dar, was der Planungsabsicht widerspricht, die südliche Teilfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Deshalb ist der Flächennutzungsplan zu ändern (vgl. Abschnitt 3.1 weiter unten).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Aukammtal-Westteil“ aus dem Jahr 1976 bildet lediglich die Zulässigkeit der aktuell bestehenden Bebauung und Nutzung ab. Deshalb muss für die städtebauliche Weiterentwicklung ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden (vgl. Abschnitt 3.2).

2 Städtebauliches Konzept

Das Verfahren zur Findung eines geeigneten städtebaulichen Konzepts für den Standort wurde in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführt. Im Anschluss werden die Grundzüge des Planungsprozesses und der städtebaulichen Leitplanken dargestellt.

2.1 Mehrfachbeauftragung

Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines zweistufigen Verfahrens. In der ersten Phase wurde eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Planungsbüros durchgeführt. Die Aufgabenstellung bestand darin, das Areal städtebaulich neu zu ordnen und attraktive Wohnnutzungen, anteilig als gefördertes Wohnen, inklusive einer Kindertagesstätte und freifinanziertes Wohnen sowie ein Gesundheitszentrum zu entwickeln. Aus dem Verfahren ging der Beitrag des Büros Meixner Schlüter Wendt im Februar 2021 als Sieger hervor, mit der Empfehlung der Jury zur Weiterbeauftragung. Die Baufrösche Architekten und Stadtplaner belegten Rang 2.

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Mehrfachbeauftragung und unter Berücksichtigung der Hinweise zur Überarbeitung aus den Ortsbeiräten Bierstadt und Sonnenberg der Landeshauptstadt Wiesbaden und aus dem Gestaltungs- und Denkmalbeirat wurden im Mai 2022 sowohl das Büro Meixner Schlüter Wendt als auch die Baufrösche zur Fortschreibung ihrer Entwürfe der ersten Phase eingeladen.

Erweiterung Plangebiet Mehrfachbeauftragung



© Geoportal Wiesbaden, Luftbilder

Im Schwerpunkt bezogen sich die Überarbeitungs- und Konkretisierungsbedarfe auf folgende Aspekte:

- Erweiterung des Plangebiets zur Sicherung gesundheitsaffiner Nutzungen im nördlichen Teilbereich
- Anpassung des Anteils an gefördertem Wohnraum
- Nutzungsmischung
- Aufenthalts- und Erholungsqualitäten
- Freiräume, Platzgestaltung und Wegeverbindungen
- Durchgrünung, Baumbestand und Gebäudebegrünung
- Mobilität
- Stadtklima und Regenwassermanagement
- energetische Optimierung der Gebäude, Tageslicht und Raumklima

Die zweite Phase der Mehrfachbeauftragung wurde im September 2022 abgeschlossen. Abschließend empfahl die Jury des Preisgerichts den Entwurf von Meixner Schlüter Wendt als Grundlage für die weiteren Planungen. Die Arbeit des Büros zeichnet sich durch die stadträumliche Qualität baulich gefasster Platzsituationen, eine klare Struktur in der Durchwegung und Ansätze einer Hierarchisierung der Freiräume aus. Aufgrund der funktional-hochbaulichen Qualitäten des geförderten Wohnens im Entwurf der Baufrösche Architekten und Stadtplaner bestand in der Jury außerdem Einigkeit, dass der Bereich des geförderten Wohnens einschließlich Kindertagesstätte und Tiefgarage an das Büro Baufrösche Architekten und Stadtplaner vergeben werden sollte.

In diesem Zusammenhang formulierte die Jury Hinweise zur Fortschreibung und Zusammenführung der Konzepte:

- Überarbeitung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Bereichen, v.a. im Bereich der Erdgeschosse
- Optimierung einzelner Gebäudetypen
- Reduzierung der Flächenausdehnung der Tiefgarage
- Prüfung gemeinsamer Tiefgaragenzugänge im Freiraum
- Anpassung der Lage des geförderten Wohnungsbaus an das städtebauliche Konzept
- Prüfung der Integration von gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen im geförderten Wohnungsbau am Quartiersplatz
- Überarbeitung der Grundrisse im freifinanzierten Wohnungsbau
- Optimierung der Grundrisse im geförderten Wohnen hinsichtlich Nutzungskonflikten
- Fortschreibung der Fassadengestaltung in Abhängigkeit der stadträumlichen Lage des jeweiligen Gebäudes
- Prüfung einer Holzhybrid-Bauweise für das freifinanzierte Wohnen
- Anpassung der Gebäude in der Leibnizstraße 19 an die Kaltluftabfluss-Richtung

In dem städtebaulichen Entwurf, der seit dem Abschluss der Mehrfachbeauftragung kontinuierlich weiterentwickelt wird, sind Teile dieses umfangreichen Anforderungskatalogs bereits berücksichtigt worden. (Siehe Abbildung auf der nächsten Seite.) Die Gebäudetypen und deren Anordnung wurde verändert, um das Einfügen in die Umgebung zu verbessern und eine sinnfällige Verteilung der Baudichte zu erreichen. Der Umgriff der Tiefgaragen konnte verkleinert werden. Der Bereich für das geförderte Wohnen ist bereits überarbeitet und optimiert worden. Ferner sind der Kindertagesstätte einige Stellplätze für den Bring- und Holverkehr zugeordnet. Weitere Anpassungen und Verbesserungen befinden sich in Arbeit; sie werden nahtlos in die Planung der Hochbauten, Außenanlagen und Ingenieurbauwerke eingehen. Dabei wird die fachübergreifende Fortschreibung des Konzepts auf die Bearbeitungsphasen des Bebauungsplan-Verfahrens abgestimmt, unter Einbeziehung diverser Fachgutachten.

2.2 Städtebau und öffentlicher Raum

Das städtebauliche Konzept folgt einem für Wiesbaden typischen Bild der freistehenden Stadtvillen und entwickelt dieses zu attraktiven zeitgenössischen Geschosswohnungen für ein nachhaltiges und durchgrüntes Quartier weiter. Dabei greift das städtebauliche Konzept die bestehende kleinteilige Baustruktur westlich der Leibnizstraße auf und setzt diese durch die Errichtung von überwiegend Punkthäusern fort. Die Setzung der Gebäudekörper orientiert sich dabei ebenfalls an bestehenden Achsen, sodass Wegeverbindungen und Blickachsen aufgegriffen und fortgeführt werden.

Das Konzept schafft eine Zonierung des Plangebiets in drei Teilbereiche. Der nördliche Teilbereich dient der Entwicklung eines Gesundheitszentrums mit gesundheitsaffinen

Einrichtungen. Nach Süden schließt ein Wohnquartier mit Wohnungen für den freifinanzierten Wohnungsbau an. Im südwestlichen Teilbereich entstehen in Kombination mit einer Kindertagesstätte Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau.

Die Struktur der Gebäude basiert dabei auf unterschiedlichen Typologien. Im Norden wird durch die versetzte Verzahnung von zwei Gebäuderiegeln das Gesundheitszentrum ausgebildet. Zwei im Erdgeschoss miteinander verbundene Riegel können mit dem nördlichen Baukörper einen Platzbereich entstehen lassen, der sich zur Leibnizstraße öffnet. Die Wohngebäude in der Mitte des Quartiers sind als Punkthäuser mit nahezu quadratischer Grundfläche konzipiert. Der Teilbereich für geförderten Wohnungsbau wird durch den Verbund dreier, zueinander versetzter Baukörper gestaltet, welche einen Quartiersplatz ausbilden. Alle Gebäude werden mit Flachdächern in Kombination mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen errichtet.

Städtebaulicher Entwurf



© Meixner Schlüter Wendt Planungs GmbH

Die Höhenentwicklung des Plangebiets folgt dem natürlichen Verlauf des Geländes und bildet dabei einzelne Terrassen aus. Die Gebäude entlang der Leibnizstraße sind in ihrer Geschossigkeit niedriger als die Gebäude im Inneren des Quartiers und nehmen damit Rücksicht auf die nach Westen anschließende Bebauung. Die Zahl der Geschosse bewegt sich dabei im Rahmen von vier bis fünf Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

Innerhalb des Plangebiets werden durch die Setzung der Gebäudekörper zwei öffentliche, urbane Plätze mit Anschluss an die Leibnizstraße als Quartierseingänge ausgebildet. Zum einen der Gesundheitsplatz im Nordwesten und zum anderen der Quartiersplatz im Südwesten. Innerhalb des Quartiers spannen sich zwischen den diagonal angelegten Fußwegen kleinere Freiflächen auf, welche als halböffentliche Räume unterschiedlich genutzt werden können.

Schemaschnitte



© Meixner Schlüter Wendt Planungs GmbH

Das Plangebiet wird eingebettet in eine großzügige parkartige Landschaft mit üppigen, strukturgebenden Baumpflanzungen, offenen Rasenflächen und einem engmaschigen Wegenetz. Die Aufenthaltsbereiche im Freien fördern das Miteinander und bieten Räume für unterschiedlichste Nutzungen. Die privaten Freibereiche im Erdgeschoss sind durch Gräser, Staudenbeete und Hecken von den halböffentlichen und öffentlichen Bereichen getrennt. Der dichte Baumbestand im Nordosten des Plangebiets, im Übergang zum Aukammtal, soll weitestgehend erhalten bleiben und bildet dabei eine qualitätvolle Grünfläche innerhalb des Quartiers.

2.3 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen vorgesehen, die zu einem urbanen und lebendigen Quartier beitragen.

Der nördliche Teilbereich ist gesundheitsaffinen Nutzungen vorbehalten und beinhaltet neben der Standortsicherung und Weiterentwicklung eines Gesundheitszentrums auch die Ansiedlung eines Bistros und einer Apotheke in der Erdgeschosszone des Gesundheitsplatzes.

Innerhalb des Wohnquartiers spannen sich zwischen den Fußwegen einzelne Freiflächen auf, welche vorrangig von den Anwohner:innen genutzt werden können. Denkbare Nutzungen wären Urban Gardening sowie Spiel- und Grillplätze.

Der Quartiersplatz im Südwesten des Plangebiets zeichnet sich durch eine belebte Erdgeschosszone aus. Neben der Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier geplanten Gruppen, darunter zwei Gruppen für Krippenkinder, könnten Gemeinschaftsräume, eine offene Fahrradwerkstatt oder eine Gemeinschaftsküche untergebracht werden.

2.4 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Leibnizstraße. Das Quartier selbst wird weitestgehend autofrei gestaltet. Für Gelegenheitsverkehre (Umzüge, Anlieferung) sowie für Rettungsdienste sind die Wohnwege im Osten über den Weinreb verbunden und ermöglichen damit eine Umfahrung des Plangebiets.

Die innere Erschließung erfolgt durch drei Wege in Ost-West-Richtung, welche die angrenzenden Wegeverbindungen fortführen, sowie durch diagonal angelegte Wege in Nord-Süd-Richtung. Die Wege schaffen eine direkte Verbindung zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und dem Aukammtal und bilden zugleich eine durchgängige Verbindung zwischen dem Wohnquartier und dem Gesundheitszentrum.

Für den Anschluss an den ÖPNV ist eine zusätzliche Bushaltestelle an der Leibnizstraße im Bereich des Quartiersplatzes vorgesehen. In diesem Bereich soll durch die Bereitstellung von Carsharing-Plätzen sowie einem E-Bike- und Lastenradverleih auch ein Mobility Hub für das neue Quartier entstehen.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden in Tiefgaragen nachgewiesen, welche sich entsprechend dem Geländeverlauf auf verschiedenen Höhenniveaus bewegen

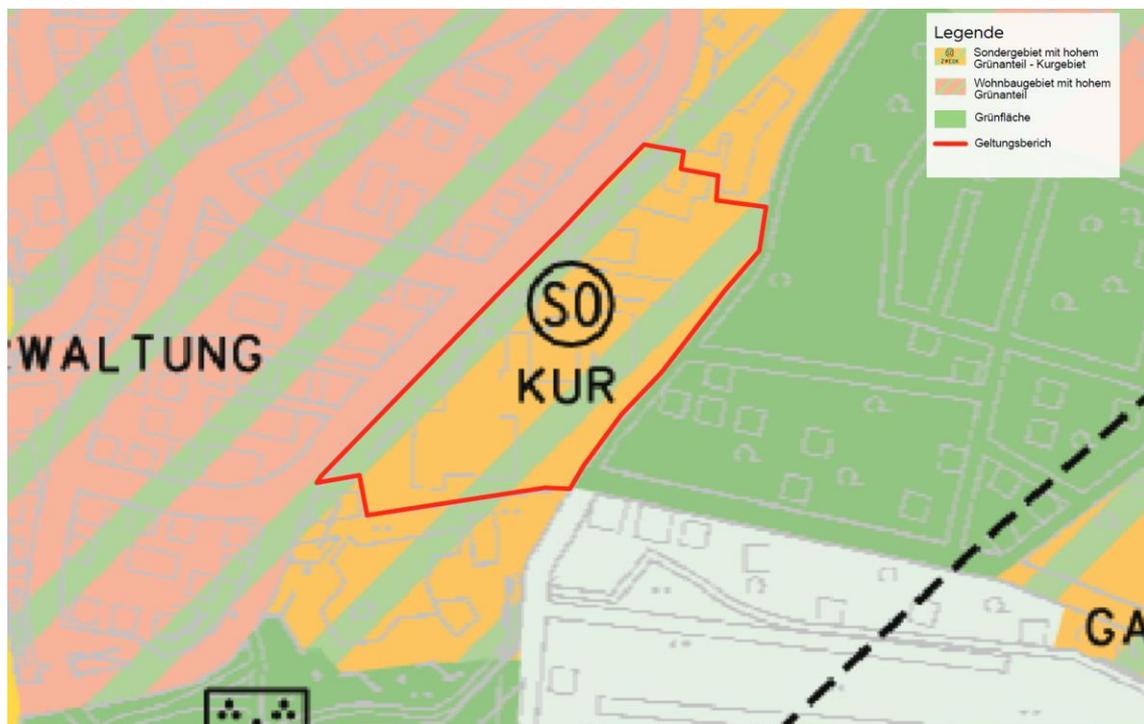
(siehe Schemaschnitte S. 9). Die Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau befinden sich in einer Tiefgarage, welche über die Zufahrt zum Thermalbad erschlossen wird. Innerhalb dieser Garage werden zudem 75 Stellplätze dem Thermalbad zur Nutzung überlassen. Die Tiefgarage für den freifinanzierten Wohnungsbau ist über eine Zufahrt entlang der Leibnizstraße zugänglich. Die Tiefgarage für das Gesundheitszentrum erhält eine Zufahrt über die Leibnizstraße.

3 Bauplanungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahre 2010 weist den gesamten Bereich des Plangebiets als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Bestand“ mit der Zweckbestimmung Kur aus.

Flächennutzungsplan 2010



© Landeshauptstadt Wiesbaden

An der Nutzung als Kurstandort soll bedingt festgehalten werden. Die zukünftige Planung sieht für den südlichen Teilbereich die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Kita vor. Der nördliche Teil soll weiterhin gesundheitsaffinen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Ausstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan mit In-

krafttreten obsolet und im Anschluss berichtigt. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung findet.

3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aukammtal-Westteil“ von 1976, der für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur, Kliniken und Sanatorien festsetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Weiterhin sind maximal viergeschossige Gebäude in gruppenmäßiger Bauweise zulässig.

Bebauungsplan „Aukammtal-Westteil“ 1976



© Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ sind mit der zukünftigen Nutzung nicht vereinbar. Somit ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Nach seinem Inkrafttreten wird der neue Bebauungsplan das

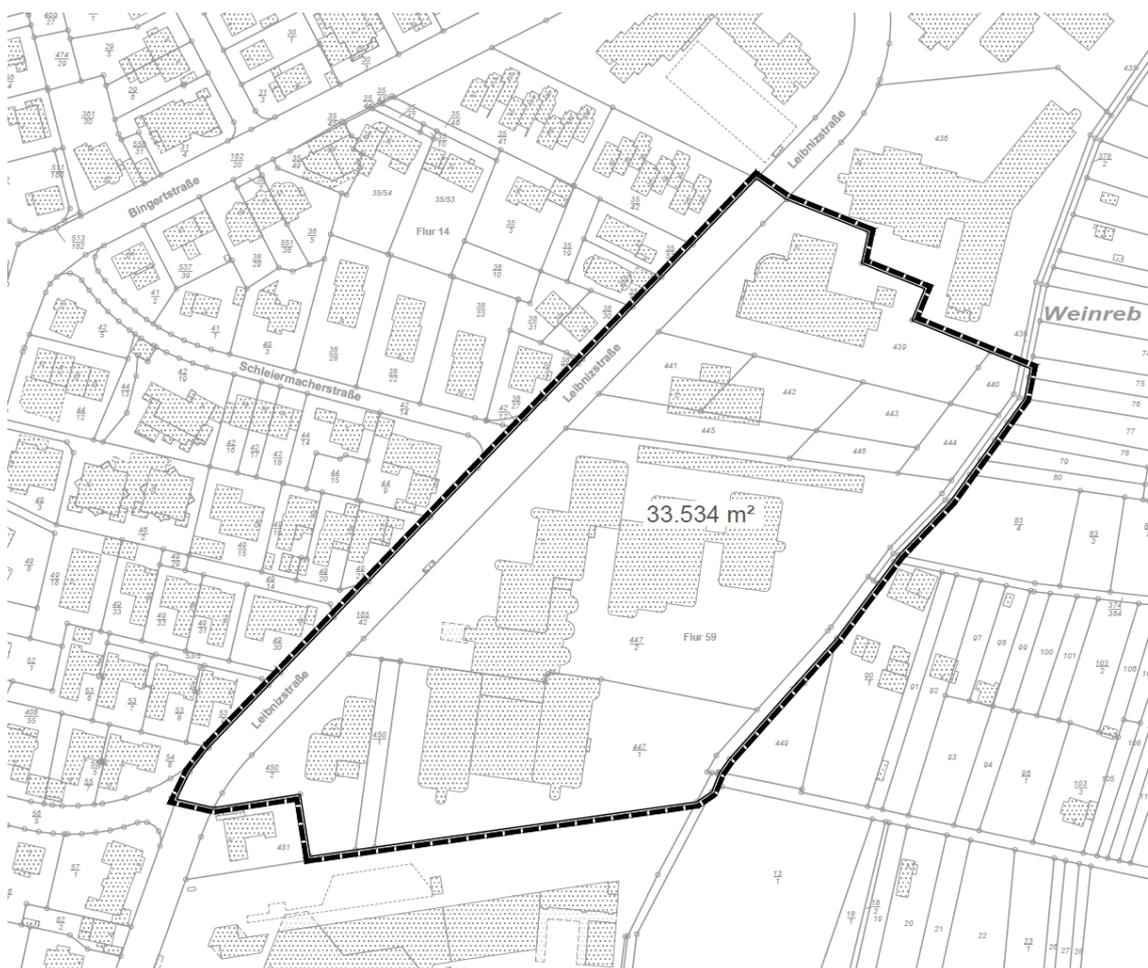
bisherige Bauplanungsrecht im Überlappungsbereich mit dem Bebauungsplan „Aukammtal-Westteil“ vollständig ersetzen.

Da es sich bei dem Standort um bereits baulich in Anspruch genommene Flächen im Innenbereich handelt, wird eine Aufstellung nach §13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung angestrebt. Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen städtebaulichen Konzeption kann der Bebauungsplan als projektbezogener Angebots-Bebauungsplan bezeichnet werden. Zur Sicherung der Planung und Umsetzung schließen die Landeshauptstadt Wiesbaden und der Projektträger einen städtebaulichen Vertrag.

Der 33.534 m² oder rund 3,5 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke entlang der Leibnizstraße (Hausnr. 12 bis 28),
- im Norden durch das Grundstück Leibnizstraße 23 (Median Reha Klinik),
- im Osten durch die an den Weg Weinreb anschließenden Grundstücke und
- im Süden durch das Grundstück Leibnizstraße 7 (Thermalbad Aukammtal) und das Grundstück Leibnizstraße 9.

Geltungsbereich neuer Bebauungsplan



© Stadt.Quartier

3.3 Fachgutachten und Umweltplanung

Zur nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Entwicklung des Plangebiets sollen die im Anschluss genannten Fachgutachten beauftragt werden sowie die entsprechenden Umweltbelange Berücksichtigung finden.

Landschaftsplanung

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstrukturen und ihrer ökologischen Wertigkeit fand für den südlichen Teilbereich erstmals im Sommer 2022 statt. Ab dem Frühjahr 2023 werden die nördlichen Teilflächen, die später hinzugekommen sind, ergänzt.

Formelle und inhaltliche Aspekte der Landschaftsplanung und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Umwelt werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die gegenwärtige Planung sieht vor, den dichten Baumbestand an der östlichen Grenze soweit wie möglich zu erhalten.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, welche die faunistische Erfassung, Konfliktanalyse sowie eventuelle Schutzmaßnahmen für potenziell betroffene Tierarten umfasst. Für Eingriffe in Gehölzbestände ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Klima. Klimagutachten

Im Sommer 2019 erklärte die Landeshauptstadt Wiesbaden den Klimanotstand und stellt künftig alle Entscheidungen der Stadt und ihrer Gesellschaften unter den Klimaschutzvorbehalt. Vor diesem Hintergrund nimmt der Klimaschutz einen zentralen Bestandteil der Bauleitplanung ein.

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt laut Klimabewertungskarte der LH Wiesbaden vollständig in einer Sanierungszone mit der Bezeichnung „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“. Kennzeichnend ist eine geringe bis mittlere stadtklimatologische Vorbelastung bei mittlerer Empfindlichkeit. Als Planungshinweis wird eine Umnutzung nur unter Sicherung von Belüftungsstrukturen und intensiver Begrünung empfohlen. Die Durchströmbarkeit und Abkühlungswirkung sollten nicht beeinträchtigt werden.

In der synthetischen Klimafunktionskarte wird der Standort als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch bezeichnet. Nach Osten schließen sich Klimate der Gartenbauzone an; im Süden verläuft eine potenzielle Luftleitbahn.

Begutachtung und erste Erkenntnisse

Das projektbezogene Klimagutachten wird das Strömungsgeschehen, die Temperaturverteilung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Klimaveränderungen und zur Anpassung an den Klimawandel behandeln. In einer Vorprüfung zur Mehrfachbeauftragung konnte

das Fachbüro Ökoplana zeigen, dass die Planung keine bedeutsamen klimaökologischen Negativeffekte hervorrufen wird, was eine geeignete Grundlage für die Entwicklung eines klimaresilienten Wohnquartiers darstellt.

Boden- und Altlastengutachten

Gegenstand des Boden- und Altlastengutachten sind insbesondere der Bodenaufbau, die Tragfähigkeit der Böden sowie die Versickerungsfähigkeit. Erste Untersuchungen haben bereits stattgefunden und ergeben, dass aufgrund der nachgewiesenen Baugrundverhältnisse eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausscheidet.

Entwässerungskonzept

Für einen nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser soll ein projektbezogenes Entwässerungskonzept erstellt werden. Dieses wird Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers beinhalten, welche in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätsgutachten (Mobilitätskonzept)

Die Errichtung eines neuen Wohnquartiers und Etablierung gesundheitsaffiner Nutzungen führt zu Veränderungen im Verkehrsaufkommen. Zur Abschätzung der Auswirkungen und Entwicklung möglicher Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbunds wird daher eine Verkehrsanalyse mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt werden.

Schallgutachten

Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen ist ein Schallgutachten zu erarbeiten. Ausgehend von einer Analyse der gegenwärtigen Belastungssituation erfolgt eine Prognose für den Zustand nach Verwirklichung der Planung. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen als Festsetzungen und Empfehlungen in den Bebauungsplan ein.

Energiekonzept

Für einen möglichst energieeffizienten und nachhaltigen Betrieb soll ein projektbezogenes Energiekonzept erarbeitet werden. Dieses soll u.a. die Ermittlung des Energiebedarfs, die möglichen Arten der Energieträger und deren Bewertung sowie ein Zielkonzept beinhalten.

Weitere Fachplanungen und Gutachten werden nach Erfordernis im Bebauungsplan-Verfahren ergänzt.