

Begründung

**zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
für den Planbereich "Wohnquartier Sommerstraße"
im Ortsbezirk Dotzheim
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
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)	5
3	Beschreibung des Vorhabens	6
4	Weitere Fachplanungen und Gutachten	8
4.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	8
4.2	Schalltechnische Untersuchung	8
4.3	Verkehrsgutachten	10
4.4	Baugrundgutachten und historische Nutzungsrecherche	10
4.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
4.6	Freiflächen- und Verkehrserschließungsplan	11
4.7	Umweltplanerischer Fachbeitrag	11
4.8	Versiegelungsbilanz	11
4.9	Klimatologischer Fachbeitrag	11
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	15
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
1	Art der baulichen Nutzung	15
1.1	Allgemeines Wohngebiet	16
2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.1	Grundflächenzahl	16
2.2	Geschossflächenzahl	17
2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	17
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
3.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	18
5	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke	18
6	Flächen für Nebenanlagen	18
6.1	Stellplätze und Garagen	18
7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	19
8	Mittel der sozialen Wohnraumförderung	19
9	Verkehrsflächen	20
10	Versorgungsflächen	20
11	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung	20
12	Freiflächen	20
13	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	20
14	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien	21

14.1	Immissionsschutz	21
15	Grünordnerische Festsetzungen	22
16	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	22
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	22
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	22
1.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	22
1.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	23
1.3	Einfriedungen	23
2	Grundstücksfreiflächen	23
3	Behandlung von Niederschlägen	23
C	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	24
1	Denkmäler nach Landesrecht	24
2	Stellplatzsatzung und Vorgartensatzung	24
3	Artenschutz	24
4	Bodenverunreinigungen	24
5	Kampfmittelbelastung	25
6	Heilquellenschutzgebiet	25
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	26
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	26
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	26
4	Statistische Angaben	26
4.1	Größe des räumlichen Geltungsbereiches	26
4.2	Steckbrief des Vorhabens	26
IV	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT/UMWELTPLANERISCHER FACHBEITRAG	27

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Durch steigende Einwohnerzahlen und gleichzeitig steigendem Wohnflächenbedarf pro Kopf besteht in der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Bedarf an neuem Wohnraum; insbesondere auch an gefördertem Wohnungsbau. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Sommerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die vorhandenen Bauwerke und Stellplatzanlagen eines nicht mehr genutzten und auch nicht mehr zu vermarktenden alten Möbelmarktes abzurechen und an gleicher Stelle ein Wohnquartier mit ca. 100 Wohnungen, einer Kindertagesstätte (Kita), Begegnungsräumen für Bewohner und arrondierender Gewerbefläche zu errichten. Hierdurch werden die Innenentwicklung gestärkt und die Investitionsabsichten des Vorhabenträgers aufgegriffen, um die Siedlungslücke durch die Brachfläche zu schließen.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich des Plangebiets als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Sommerstraße“ umfasst in der Gemarkung Dotzheim, Flur 64, Flurstück Nr. 6260/5. Der rd. 0,81 ha große Planbereich wird im Norden und Westen durch die Sommerstraße sowie daran anschließende gewerblich genutzte Grundstücke begrenzt. Im Süden grenzen eine Kletterhalle und die Justizvollzugsanstalt (JVA) an. In südwestlicher Lage zum Bauvorhaben befindet sich eine Umspannanlage. Nördlich der Sommerstraße liegt die Ludwig-Erhard-Straße (K 646) und östlich schließt sich eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe sowie südwestlich einer Moschee in Planung an.

Abb. Luftbild



2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Der Bereich des Plangebiets ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

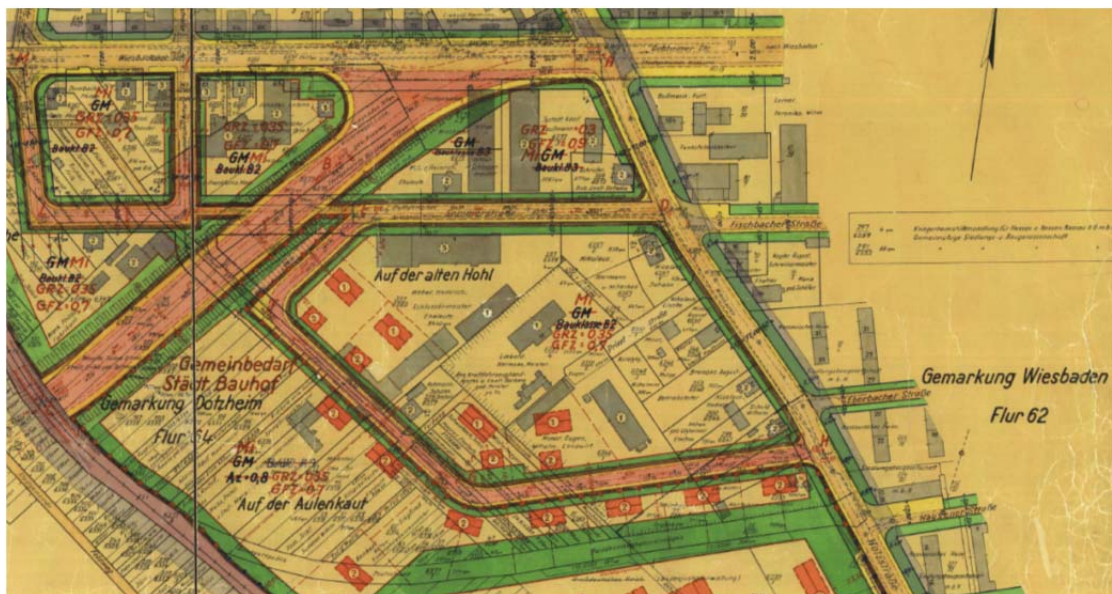
Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mischbaufläche-Bestand“ dar. Eine Anpassung kann bei einem hier zulässigen Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Sommerstraße“ liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1963 / 02 „Südlich der Wiesbadener Straße zwischen Eisenbahn und Holzstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1962 (BauNVO 1962).

Dieser Bebauungsplan wird durch die Bebauungspläne 1975/01 und den Bebauungsplan 1976/02 im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn teilweise überplant.



Der rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1962 setzt für den Bereich Mischgebiet fest.

„Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans war die Errichtung einer Jugendstrafanstalt auf dem bereits früher von der Justizverwaltung erworbenen Gelände zwischen der Eisenbahn und der Holzstraße. Auch der in absehbarer Zeit geplante Ausbau der Umgehungsstraße W.-Dotzheim war mitbestimmend für die Bearbeitung des Bebauungsplanes, für den die Aufstellung am 25.01.1962 (Nr. 15) beschlossen wurde.“ (Auszug aus der Begründung)

Anders als die Umgehungsstraße und der Lückenschluss der Sommerstraße wurde die JVA südlich des Geltungsbereichs des hiermit vorliegenden vorhabenbezo-

genen Bebauungsplans „Wohnquartier Sommerstraße“ gebaut. Südlich der Sommerstraße wurde ein Möbelhaus errichtet, an dessen Stelle das Vorhaben errichtet werden soll. Die Abbruchgenehmigung für den Möbelmarkt und die Freianlagen wurde vom Bauaufsichtsamt mit Schreiben vom 21.04.2016 (Az.: 6302-636960/15) erteilt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Sommerstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „1963 / 02 Südlich der Wiesbadener Straße zwischen Eisenbahn und Holzstraße“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnquartier Sommerstraße“ ersetzt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO₁₉₉₀).

3 Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beabsichtigt auf der Liegenschaft Sommerstraße 1 in Wiesbaden vorhandene Bauwerke und Stellplatzanlagen eines nicht mehr genutzten und auch nicht mehr zu vermarktenden alten Möbelmarktes abzubauen und an gleicher Stelle ein Wohnquartier mit 104 Wohnungen, einer fünfgruppigen Kita, Begegnungsräumen für Bewohner und arrondierender Gewerbefläche zu errichten.

Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Sommerstraße geplanten Riegelbebauung gegen den Straßenraum abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte, nach Süden gerichtete Fläche im Innenbereich der Liegenschaft wird mit zwei weiteren Solitärbauten bestückt. Ein Solitär wird wohnungswirtschaftlich genutzt, im äußeren Solitär an der Süd-Ecke des Grundstücks werden die Kita und Begegnungsräume für die Bewohner untergebracht. Die Gewerbeflächen werden im Souterraingeschoss zur Nord-Ost Seite an der Sommerstraße angeordnet, so werden der Höhenunterschied der Liegenschaft insgesamt aufgefangen und die tieferen Ebenen genutzt.

Der Wohnungsbau wird zu 100 % sozial gefördert und umfasst zu 50 % Wohnungen mit Miethöhen für mittlere Einkommen und 50 % Wohnungen mit Miethöhen für kleine Einkommen. Geplant wird ein Wohnungsmix für 1- bis 5-Personen-Haushalten, mit Wohnflächen gestaffelt von ca. 45 m², über ca. 65 m², ca.85 m², ca. 95 m² bis zu ca.125 m². Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet und entsprechen den Maßstäben für soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau.

Die Förderanträge für das erste und das zweite Kontingent der geförderten Wohnungen, die sogenannten Kontingentsanträge, sind bereits genehmigt.

Hinter der Gliederung des Wohnungsriegels steckt der Entwurfsgedanke einer Staffelung von Modulen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, welche je Geschoss übereinander angeordnet werden können. Durch diese Module wurde der Wohnungsmix in Abstimmung mit der SEG Wiesbaden für die gegenwärtige Situation des Wohnungsmarktes angepasst.

Das architektonische Leitthema, den Bewohnern ein gesundes Leben zu ermöglichen, findet in der grundlegenden Gestaltung des Baukörpers seinen Ausdruck. Zur schalltechnisch beanspruchten Nordfassade schirmt sich der Wohnriegel ab, um sich hingegen zur Südfassade hin zu öffnen.

Die Zonierung der Wohnungen erfolgt in private Schlafbereiche und zusammenhängende, offene Gemeinschaftsbereiche mit großen Übergängen zu dem jeweiligen Freibereich nach Süden und sorgt mit den großzügigen nach Süden hin ge-

richteten Fenstern und den hohen Freiflächenanteilen für ein angenehmes Wohngefühl.

Durch das Ziel, dem Bedürfnis der Bewohner nach einem möglichst hohen privaten Zugang zum Außenraum nachzukommen, erhalten die Loggien und Balkone eine entsprechende Dimensionierung und gliedern durch ihre Anordnung wiederum auf spannungsvolle Weise die Südfassade.

Kindertagesstätte

Die Kita wird zwei Krippen-Gruppen (Altersstufe U3) und drei Elementargruppen (Altersstufe Ü3) beinhalten.

Für die geplanten 104 Wohneinheiten in geförderter bzw. mittlerer Preislage wird je Wohneinheit ein Kind unter 15 Jahren rechnerisch als direkte Folge der Investitionsmaßnahme angenommen; dies entspricht einer Jahrgangsstärke von 7 Kindern.

Der Betreuungsbedarf der unter 3-Jährigen beträgt gemäß des kommunalen Versorgungsziels 48 %, damit liegt der Bedarf an Krippenplätzen ($7 \cdot 3 \cdot 48\% = 10$) bei einer Krippengruppe mit 10 Plätzen.

Der Betreuungsbedarf im Elementarbereich (Kinder 3 Jahre bis zum Schuleintritt) beträgt gemäß der kommunalen Versorgungsziele von 85 % ($7 \cdot 3,9 \cdot 85\% = 23$) 23 Elementarplätze, das sind 1,3 Elementargruppen.

Die Baukosten für diese 2,3 Kindertagesstättengruppen werden vom Vorhabenträger getragen. Insgesamt beabsichtigt der Vorhabenträger eine 5-gruppige Kindertagesstätte (2 Krippe-, 3 Elementargruppen) zu errichten und diese für ca. 30 Jahre an das Amt für Soziale Arbeit zum Betrieb zu vermieten. Wobei 2,3 der 5 Gruppen oder 46 % der Kindertagesstätte dem Amt für Soziale Arbeit als Folgelast der Investitionsmaßnahme mietfrei überlassen werden sollen.

Die KITA wird nach den Vorgaben des Amtes für Soziale Arbeit geplant und ist in ihren Konturen und Raumfolgen so bereits abgestimmt.

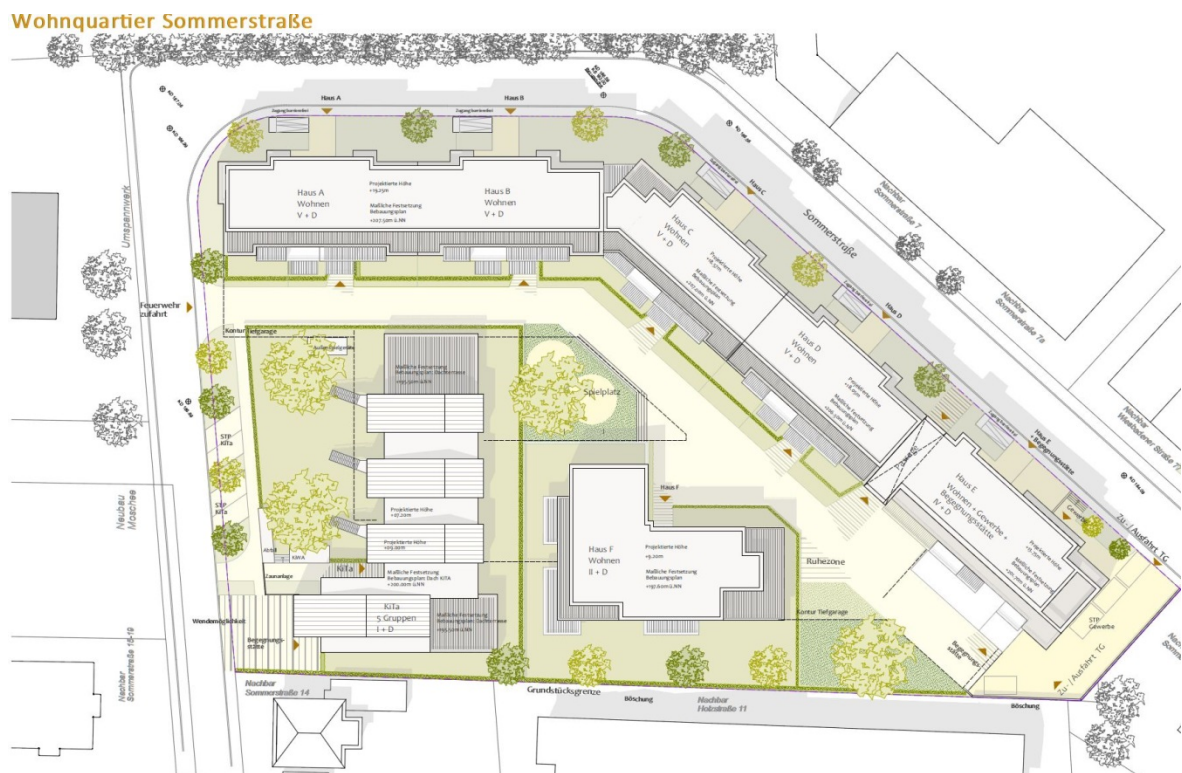
Die Begegnungsräume werden eine Nutzfläche von ca. 120 - 160 m² zuzüglich entsprechender Freiflächen umfassen.

In der Tiefgarage, die von der Sommerstraße aus erschlossen werden soll, sind ca. 96 PKW-Stellplätze projektiert. Die Zufahrt erfolgt am tiefsten Punkt des Grundstückes, um die Höhensituation des Bestandsgeländes auszunutzen (siehe Lageplan).

Dem Gewerbe und der Kita werden zusätzlich 7 Stellplätze als oberirdische Parkplätze zugeordnet.

Die Fahrradstellplätze werden zum einen in Fahrradabstellräumen im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen, zum anderen sind alle den Wohnungen zugeordneten Abstellräume im UG so groß ausgelegt (ca. 4 - 5 m²), dass hier je Wohnung ein Fahrradstellplatz nachzuweisen ist. Zusätzlich werden in den Zugangsbereichen der Häuser Fahrradstellplätze in der Freianlage angelegt.

Abb. Lageplan (genordet ohne Maßstab)



Entwurfsverfasser: Architektenkontor Faller und Krück works GmbH, 14.07.2016

Die gesamten zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Pläne

- Lageplan, Grundrisse UG - 5. OG, Ansichten und Schnitte

liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei und bilden die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie für den zwischen den Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der LH Wiesbaden stellt in seinem Kartenwerk „Planung“ für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Sommerstraße“ Siedlung-Bestand dar. Weitere Aussagen werden im Kartenwerk nicht getroffen.

4.2 Schalltechnische Untersuchung

Für den Wohnungsbau Sommerstraße 1 wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Der Bericht Nr. 15-2572/1 vom 09.06.2016 ist Gegenstand des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt. Ebenso wurden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen angegeben und das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer geprüft. Grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen wurden diskutiert.

Der Gutachter gelangt zu folgenden Ergebnissen:

*Durch Verkehrslärmeinwirkungen sind im Plangebiet tags (s. **Abbildungen x.1** im Anhang (x = 1 bis 6)) und nachts (s. **Abbildungen x.2** im Anhang (x = 1 bis 6)) die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) an der Westfassade der Riegelbebauung entlang der Ludwig-Erhard-Straße (K 646) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. In vergleichbarer Größenordnung liegt die Orientierungswertüberschreitung tags/nachts im westlichen Teil der Nordfassade der Riegelbebauung entlang der Sommerstraße. Weiter nach Osten hin sind entlang der Sommerstraße die Orientierungswerte tags/nachts eingehalten.*

An den von der Ludwig-Erhard-Straße (K 646) abgewandten Fassaden der Riegelbebauung sowie an sämtlichen Gebäuden im Osten des Plangebiets sind die Orientierungswerte tags / nachts ebenfalls eingehalten. Dies gilt auch für den Außen-spielbereich der Kita.

Eine weitergehende Analyse der Lärmimmissionen zeigt, dass die Straßenverkehrslärmeinwirkungen aus der Ludwig-Erhard-Straße (K 646) im Plangebiet maßgeblich sind, die Geräuscheinwirkungen der Aartalbahn dagegen nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung zur möglichen Konfliktbewältigung Schallschutz werden unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen betrachtet, wie z. B. Maßnahmen an der Quelle (Reduzierung der Geschwindigkeit), aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände - eine Lärmschutzanlage unmittelbar an der Ludwig-Erhard-Straße (K 646) müsste insgesamt eine Länge von 90 m und einer Höhe von 18 m über Fahrbahnoberkante besitzen, um auch die obersten Geschosse der Gebäude im Plangebiet ausreichend abzuschirmen), differenzierte Baugebietsausweisungen (eine aus Sicht des Schallschutzes unempfindlichere Mischgebietsausweisung widerspricht jedoch dem Planungsziel „Wohnen“), Einhaltung von Mindestabständen zur Straße.

Andere Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden bereits bei der konkreten Gebäudeplanung berücksichtigt. Angesprochen ist hierbei z. B. die Gebäudestellung (durch das riegelförmige Gebäude entlang der Ludwig-Erhard-Straße (K 646) reagiert die Bebauung bereits auf die erhöhten Verkehrseinwirkungen. Hierdurch werden auf der straßenabgewandten Seite ausreichend geschützte Bereiche geschaffen). Eine Öffnung des Gebäuderiegels wird aus schalltechnischer Sicht nicht empfohlen. Darüber hinaus wurden die Grundrisse so geschnitten, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf die von der Ludwig-Erhard-Straße (K 646) abgewandten Gebäudeseiten orientiert sind.

Der Gutachter stellt fest:

Da im Plangebiet ausreichend geschützte Außenwohnbereiche, Fassaden und gesamte Gebäude zur Verfügung stehen, kann an den straßenseitigen Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

Im Gutachten werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 /5/ sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau

oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Die Empfehlungen aus dem Gutachten haben als Festsetzungen Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden.

4.3 Verkehrsgutachten

Die Untersuchung zur Verkehrserschließung „Sommerstraße 1“ erfolgte durch die projekt62 consult gmbh, 67551 Worms. In der Untersuchung vom 24.03.2016 werden die bestehende Erschließungssituation sowie die auf dem Grundstück selbst sowie die in der Umgebung geplanten Nutzungen dargelegt und beurteilt. In die Untersuchung werden insofern die bestehende und geplante Wohnnutzung, die untergeordnete gewerbliche Nutzung, die Kindertagesstätte sowie der Bau der Moschee einschließlich der zugehörigen Stellplätze gegenüber dem Plangrundstück eingestellt. Das planindizierte Verkehrsaufkommen wird berechnet und die Leistungsfähigkeit der Sommerstraße, des Knotenpunktes Holzstraße / Fischbacher Straße / Sommerstraße sowie des Knotenpunktes Dotzheimer Straße / Carl-von-Linde-Straße / Holzstraße durch Verkehrszählungen belegt und bewertet.

Die Untersuchung vom 24.03.2016 gelangt zum Ergebnis, dass in Bezug auf die Parksituation durch eine Nutzungsänderung des Plangebiets durch Verdrängungseffekte von keiner wesentlichen Änderung auszugehen sei.

Bei der Auslastung des Knotenpunktes Holzstraße ist bei einer Um-/ bzw. Neunutzung des Planungsgeländes in der Anbindung der Sommerstraße von keiner wesentlichen Vergrößerung der Wartezeit auszugehen.

4.4 Baugrundgutachten und historische Nutzungsrecherche

Für das Bauvorhaben Sommerstraße 1 in 65197 Wiesbaden wurde durch UmweltConsult Dr. Günther Merg, Heiligenstadt eine Baugrunderkundung, Gründungsberatung und orientierende Altlastenuntersuchung mit dem Datum vom 19.05.2015 erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen und Sondierungen lassen sowohl die Konzentration der PAKs, als auch die darunter folgenden feinkörnigen, quartären Schluff- und tertiären Tonschichten aus dem Besorgnis-Grundsatz für das Schutzgut Grundwasser eine Gefährdung, insbesondere bei weitgehender Bebauung / Versiegelung des Grundstücks ausschließen. Ein Handlungsbedarf für weitergehende, differenzierende Untersuchungen ist aus gutachterlicher Sicht entbehrlich. Für den Erwerber und die Bebauung des Areals sind daher lediglich erhöhte Entsorgungskosten für den Baugruben-Aushub vorhersehbar.

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die tierökologischen Untersuchungen erfolgten durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Dr. Jochen Karl, 35460 Staufenberg. Das Plangebiet war viele Jahre Standort eines Möbelmarktes, dessen Gebäude seit Jahren leer stehen und vor ihrer Niederlegung auf den möglichen Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Tiervorkommen bzw. Brutstätten hin zu überprüfen sind.

In einem ersten Schritt wurden die Baulichkeiten vom Unterzeichner in Begleitung des Projektträgers am 11. Februar 2016 komplett begangen. Hierbei wurden alle zugänglichen Räume auf Hinweise nach rezenten oder früheren Tiervorkommen inspiziert und mögliche Einflugöffnungen untersucht. Bei der Außenbegehung wurde besonderes Augenmerk auf die Dachflächen sowie die Dachanschlüsse (Gemsprofile etc.) gelegt, wobei sich letztere nur vom Boden aus mittels Feldstecher (Leitz, 10x42) erkunden ließen.

Am 30. März 2016 wurden die Gebäudefassaden erneut nach relevanten Strukturen für mögliche Fledermausquartiere und potenzieller Brutvorkommen von Nischenbrütern abgesucht. Zwischen 20.00 h und 21.00 h desselben Tages erfolgte auf dem Gelände eine Detektorerfassung mit Aufnahmegerät (Batcorder), um etwaige Verdachtsbereiche ausfindig machen zu können. Am 4. April 2016 fand schließlich eine erneute Begehung der Flachdächer statt. Zu diesem Zeitpunkt war das überregional laufende Fluggeschehen bereits im Gange, sodass im Falle von Brutvorkommen ziehender Arten mit großer Wahrscheinlichkeit Nachweise hätten getätigt werden können.

Im Ergebnis wird im Gutachten vom April 2016 festgestellt, dass auf Grundlage der Begehungen am 11.02., 30.03. und 04.04.2016 keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Probleme im Zusammenhang mit dem beantragten Abbruch der Gebäude vorliegen. Bei zeitnaher Umsetzung des Vorhabens sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach menschlichem Ermessen auszuschließen.

Die Abbruchgenehmigung wurde mit Schreiben vom 21.04.2016 vom Bauaufsichtsamt mit Auflagen erteilt (Az.: 6302-636960/15).

4.6 Freiflächen- und Verkehrserschließungsplan

Der Freiflächenplan und der Verkehrserschließungsplan wurden vom Ingenieurbüro für Verkehrsinfrastruktur, Dipl.-Ing. Radan Kabelac, 64354 Reinheim erstellt und nach vorheriger Abstimmung in einem Plan zusammengefasst. Die Empfehlungen aus dem Freiflächen- und Verkehrserschließungsplan z. B. zu Baum und Strauchpflanzungen und zur Dachbegrünung haben Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan gefunden und wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Umweltplanerischer Fachbeitrag

Der umweltplanerische Fachbeitrag wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Dr. Jochen Karl, 35460 Staufenberg erstellt. Gegenstand des umweltplanerischen Fachbeitrages ist die Auseinandersetzung mit den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

4.8 Versiegelungsbilanz

Gegenwärtig sind nach der Ermittlung des Versiegelungsgrades von dem 8.116 m² umfassenden Grundstück 7.216 m² versiegelt. Nur rd. 900 m² sind Grünflächen. Die Versiegelung des Grundstücks liegt somit bei rd. 90 %. Für die abiotischen Schutzgüter stellt die Planung insofern in jedem Fall eine Verbesserung dar, da sich der nicht versiegelte Anteil gegenüber dem derzeitigen Zustand auf etwa 2.400 m² mehr als verdoppelt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Auch wenn diese nach Durchführung des Vorhabens teilweise von einer Tiefgarage unterbaut sein werden, ist auch hier von einer Wiederbelebung der (neu aufzubauenden) Bodenhorizonte und einer beträchtlichen Zunahme von Retentionsvolumen für Niederschlagswasser auszugehen.

4.9 Klimatologischer Fachbeitrag

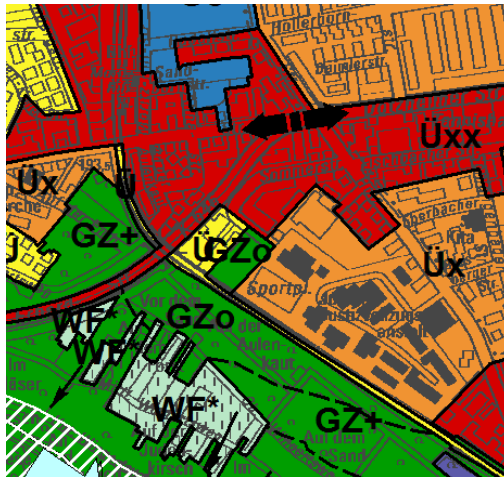
Das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit Schreiben vom 16.01.2016 die stadtklimatische Situation im Plangebiet beschrieben und wie folgt bewertet:

Wiesbaden und auch die Kernbereiche einiger Ortsteile sind laut dem Umweltatlas Hessen erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Dies gilt auch für den Ortsbezirk Dotzheim. Vor allem im Sommer ist von erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen auszugehen. Statistisch ist das an über 30 Tagen eines Jahres der Fall. Zudem treten häufig ausgeprägte austauscharme Wetterlagen verbunden mit geringen Windgeschwindigkeiten auf.

Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung (Zunahme sommerlicher Hitzeperioden) im Zuge des globalen Klimawandels im Raum Wiesbaden noch deutlich zunehmen wird.

Bei dem Planungsgebiet an der Sommerstraße handelt es sich im Bestand um ein Mischgebiet. Bauliche Strukturen sind in Form eines ehemaligen Möbelmarktes mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen vorhanden. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Seine Umgebung ist durch eine Mischnutzung (Gewerbe, Wohnen, Justizvollzugsanstalt) und verkehrliche Nutzungen (Dotzheimer-, Holz- und Ludwig-Erhard-Straße) gekennzeichnet. Weiter im Westen befinden sich eine Gartenzone sowie das Belzbachtal.

Gemäß Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ handelt es sich wegen der



starken baulichen Verdichtung und der Wärmekapazität der Baumaterialien um ein intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch (Üxx). Diese Zone setzt sich nach Norden, Westen und Osten entlang der Dotzheimer Straße fort. Südlich angrenzend lockert die Bebauung etwas auf, sodass hier die thermischen Belastungen weniger extrem ausgeprägt sind (Ü und Üx). Im Südwesten leiten geringfügig überwärmte Gebiete zum Klimapuffer (Temperatursenke) der Gartenzone (GZ) über.

Noch weiter südlich befindet sich die Luftleitbahn des Belzbachtales (weiße Schraffur), deren Kaltluftstrom nicht auf das Planungsgebiet gerichtet ist. Größere Straßen können als Ventilationsachsen (Pfeilsymbole) wirken.

Luftschadstoffbelastung

Aufgrund des Kraftfahrzeugverkehrs ist eine lufthygienische Belastung vorhanden. Laut Gutachten zur Wirkungsabschätzung einer Umweltzone in Wiesbaden (Lohmeier 2010) bewegt sich die Belastung im Straßenraum in den Bereichen Dotzheimer Straße und Ludwig-Erhard-Straße im Bereich zwischen 40 und 45 mg NO_x/m³. Die prognostizierten Werte gelten bei Straßen ohne Randbebauung im Abstand von ca. 10 m zum Fahrbahnrand. Im Einflussbereich erhöhter Luftbelastung liegt voraussichtlich nur der an die Ludwig-Erhard-Straße angrenzende westliche Teilbereich. Der minimale Abstand der geplanten Bebauung zur Ludwig-Erhard-Straße beträgt dort etwa 20 m.

Bewertung und stadtklimatologische Leitziele

Im Planungsgebiet liegen keine unverzichtbaren stadtklimatischen Vorrang- bzw. Gunstflächen. Es handelt sich um eine stadtklimatische Sanierungszone. Durch die vorhandene massive Bebauung und hohe Versiegelung im Plangebiet, aber auch der nördlichen Umgebung sind vor allem im Sommer nur eingeschränkte

nächtliche Abkühlungen und Feuchtezunahmen zu erwarten. Die VDI-Richtlinie 3785, Blatt 1 (2008) „... Stadtklima“ formuliert für solche Gebiete folgende Leitziele:

- Minimierung des Grades der städtischen Erwärmung als Indiz für den thermischen Komfort/Diskomfort,
- Vermeidung von Luftstagnation,
- Optimierung der städtischen Belüftung.

Grundsätzlich hat das Areal im oberen Hangbereich ein gutes Luftaustausch**potenzial**, das es zu entwickeln gilt, um der Schadstoffbelastung entgegenzuwirken. Hierbei bietet die Entwicklung von Freiraumstrukturen in Verknüpfung zu der nur locker bebauten südwestlichen Nachbarschaft (zwischen der Ludwig-Erhard-Straße und dem Sportplatz der JVA) eine besondere Chance.

Klimafolgenbewertung, stadtklimatologische Anforderungen und Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Der Bebauungsplanvorentwurf „Wohnquartier Sommerstraße“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten Ansätze, die zu einer Verbesserung der thermischen und belüftungsdynamischen Situation im Planungsgebiet führen können. Durch die Ausnutzungsgrade (GRZ 0,4) und die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen können Freiräume entstehen, die zu einer Verbesserung der Belüftungsfunktionen führen. Baumpflanzungen und begrünte Freiflächen können zu einer Verbesserung der thermischen Situation beitragen. Für ein grünordnerisches Konzept werden aus stadtklimatologischer Sicht folgende Anforderungen abgeleitet:

- Um den Wärmeinseleffekt im Planungsgebiet wirksam zu reduzieren, sollte die Versiegelung begrenzt werden und insgesamt nicht über 40 % hinausgehen. Versiegelungen, Teilversiegelungen, Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragen sind in der Begründung des Bebauungsplans im Rahmen einer Versiegelungsbilanz entsprechend zu gewichten und zu bewerten.
- Alle erforderlichen Stellplätze sollten in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Ein höherer Anteil der Grundstücksfreiflächen könnte somit klimawirksam begrünt und die Lärmemissionen begrenzt werden.
- Um die Belüftung zu optimieren, sollte die geplante geschlossene Gebäudefront entlang der Sommerstraße mindestens an zwei Stellen z. B. in Form von Passagen jeweils in einer Breite von 10 m aufgebrochen werden.
- Für die Dachflächen sollten durchgängig Dachbegrünungen festgesetzt werden. Sie reduzieren die Luftschadstoffbelastung, dämpfen die Extremwerte der Lufttemperatur und erhöhen die Wasserrückhaltefähigkeit. Dazu tragen auch Fassadenbegrünungen bei. Daher sollten auch Wandflächen begrünt werden.
- Darüber hinaus empfehlen sich helle Fassaden- und Oberflächenbeläge. Dadurch kann die Sonneneinstrahlung besser reflektiert werden (Albedo), sodass den Erwärmungstendenzen entgegengewirkt wird. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.
- Die Straßenzüge und Verkehrszonen wirken auch als Ventilationsbahnen. Um diese Funktion zu optimieren, sollten die angrenzenden Straßen mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Durch den Schattenwurf der Kronen wird der Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich können durch Bäume Kraftfahrzeugbedingte Emissionen gefiltert werden.

Mit Blick auf die Auswirkungen des Klimawandels mit zunehmenden Hitzewellen, Starkniederschlägen, Sturmereignissen, etc. sind die genannten Anforderungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in die Abwägung einzustellen.

Verfahrensbezogene Empfehlungen

In das o. a. grünordnerische Leitbild sollte der stadtklimatologische Fachbeitrag einfließen sowie die „Grünausweisungen“ (Dachbegrünungen, Freibereiche, Ruhezonen, Spielplatz, Bäume, etc.) detailliert beschrieben werden.

Auf eine vertiefende klimaökologische Expertise kann verzichtet werden. Auch das weitere Bauleitplanverfahren sollte durch stadtklimatologischen und landschaftsplanerischen Sachverstand begleitet werden.

Umsetzung im Bebauungsplan und den Fachbeiträgen

Den Empfehlungen des Umweltamtes wird im Bebauungsplan und der Freiflächenplanung dadurch Rechnung getragen, dass der Freiflächenanteil - auch aufgrund der Begrünung der Tiefgarage - mit 30 % deutlich über dem Durchschnitt innerstädtischer Quartiere liegen wird. Die Dächer werden zudem überall begrünt, wo es baulich und technisch möglich ist. Geplant ist darüber hinaus die Anpflanzung von vier großkronigen und 16 kleineren Laubbäumen sowie einer 84 m langen Hecke entlang der südöstlichen Gebietsgrenze. Dies führt zu einer stärkeren Beschattung der Vegetationsflächen und damit zu einer höheren Luftfeuchtigkeit.

Dem Gewerbe und der Kita werden zusätzlich nur noch 7 Stellplätze als oberirdische Parkplätze zugeordnet. Die verbleibenden rd. 96 Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.

Das Baufeld wird mit einer entlang der Ludwig-Erhard-Straße und der Sommerstraße geplanten Riegelbebauung gegen den Straßenraum und die Verkehrslärmbelastung abgeschirmt. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist eine Unterteilung der geschlossenen Straßenrandbebauung in Einzelgebäude zu vermeiden, da es in diesem Fall zu einer Verlärmung des derzeit durch diesen Gebäuderiegel wirksam abgeschirmten östlichen Plangebiets kommt (vgl. schalltechnische Untersuchung, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 09.06.2016, Seite 3).

Die Fassadengestaltung sowie die Belagsgestaltung für den Außenbereich stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest. Geplant sind helle Putzflächen ergänzt durch Klinker- und Werksteinflächen und einzelne Akzente durch anderweitige Materialien (z. B. Holz- oder Metallflächen), die durchaus farbig gestaltet sein können.

Ebenso steht auch die Art der Energieversorgung noch nicht fest. Grundsätzlich wären für den Vorhabenträger beide Optionen (Fernwärme- oder BHKW) denkbar. Die Entscheidung wird insbesondere aufgrund der Berechnungen zur aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) und nicht zuletzt der Wirtschaftlichkeit getroffen.

Für das Kleinklima wird die Umsetzung des Vorhabens deutliche Verbesserungen hervorrufen - nicht nur für das Grundstück der Sommerstraße selbst, sondern auch für die, ebenfalls nur spärlich begrünte, Umgebung.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrags zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und es mit dem privaten Bauherrn und Investor auch einen Vorhabenträger gibt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier Sommerstraße“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Wohnquartier Sommerstraße“ aufgenommen worden.

1 Art der baulichen Nutzung

Der zum 01.01.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a eröffnet die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z. B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrags steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine GRZ = 0,4 festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine GFZ = 1,22 fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung überschreitet die Obergrenze des für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO Zulässigen geringfügig. Die geringfügige Überschreitung liegt darin begründet, dass die Wohnungen zu 100 % barrierefrei ausgebildet werden. Dieser barrierefreien Ausbildung ist ein Flächenzuwachs von immerhin rd. 8 % gegenüber einer nicht-barrierefreien Ausbildung geschuldet.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) parallel zur Sommerstraße bzw. zur Ludwig-Erhard-Straße (K 646) auf ein Maß von $Z = V$ bzw. im Osten auf III fest, sodass künftig eine Bebauung mit fünf bzw. drei Vollgeschossen, zuzüglich eines entsprechenden Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist. Im inneren Bereich setzt der Bebauungsplan fest, dass maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung entspricht der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Städtebaulich wird das Baufeld mit einer entlang der Sommerstraße geplanten höheren Riegelbebauung gegen den Straßenraum und den Verkehrslärm abgeschirmt. Die so entstehende beruhigte nach Süden gerichtete Fläche im Innenbereich der Liegenschaft wird mit zwei weiteren deutlich niedrigeren Solitärbauten bestückt.

2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Ad-

ressbildung umgesetzt werden kann. Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben. Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss.

Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese höchstens 15 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen und wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen an der zur Sommerstraße orientierten Fassade durch Überdachungen und Eingangstreppe bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. Die Eingangsbereiche ergeben sich aus der Geländetopografie.

Zur schalltechnisch beanspruchten Nordseite schirmt sich der Wohnriegel ab, um sich hingegen zur Südseite zu öffnen. Durch das Ziel, dem Bedürfnis der Bewohner nach einem möglichst hohen privaten Zugang zum Außenraum nachzukommen, erhalten die Loggien und Balkone eine entsprechende Dimensionierung und gliedern durch ihre Anordnung auf spannungsvolle Weise die Südfassade.

Um diese Struktur flexibel nachvollziehen zu können wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden dürfen, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

Der Bebauungsplan setzt für den Gebäuderiegel im Norden eine „abweichende Bauweise“ fest. In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber die Länge von 50 m überschreiten. Für die übrigen Flächen gilt die offene Bauweise.

4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichende Festsetzungen werden keine getroffen.

5 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Die Festsetzung zur Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke ist nicht erforderlich.

6 Flächen für Nebenanlagen

6.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze mit Zufahrten - auch Zufahrten zu Tiefgaragen - sowie Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Für den geförderten Wohnungsbau sind entsprechend der aktuellen Beschlusslage der Landeshauptstadt Wiesbaden 0,7 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Das wären bei den geplanten 104 Wohneinheiten 73 Stellplätze (STP). Für das Gewerbe sind 1 STP / 35² VKNF nachzuweisen, was hier 3 Stellplätzen entspräche und für die Kindertagesstätte ist 1 STP / 20 Kinder nachzuweisen, was 5 Stellplätze bedeuten würde. Insgesamt wären insofern 81 Stellplätze herzustellen.

Die hier vorliegende Planung geht jedoch über diese Mindestanforderungen heraus und sieht in der Tiefgarage 92 Stellplätze für das Wohnen vor und 4 Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte. Oberirdisch werden jeweils 3 Kunden-Stellplätze für die Gewerbeeinheit und 4 Kurzzeitparkplätze für die Kindertagesstätte hergestellt. Insgesamt werden insofern 103 Stellplätze bereitgestellt. Das sind 22 Stellplätze mehr als erforderlich.

Nebenanlagen

Nebenanlagen über 40 m³ Brutto-Rauminhalt und 2,25 m Höhe sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Festsetzung zielt auf die innerhalb der Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte erforderlichen baulichen Anlagen wie z. B. eine Unterstellmöglichkeit für die Spielgeräte ab. Technische Anlagen werden in der Tiefgarage untergebracht.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Die Details werden im Durchführungsvertrag bestimmt.

8 Mittel der sozialen Wohnraumförderung

Hergestellt werden überwiegend Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können und sollen, und die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen, d. h.:

- Alle Wohnungen sind barrierefrei (DIN 18040 ohne „R“ (Rollstuhlnutzer))
- Zugänge und Treppenhäuser sind barrierefrei (DIN 18040 ohne „R“)
- Wohnungsmix: ca. 50 % 1- und 2-Personen-Wohnungen und ca. 50 % 3-5-Personen-Wohnungen
- Veränderung Mischungsverhältnis ist wegen der Module z. T. machbar.

Beantragt und bewilligt sind der Bedarf Kita (2+3), der 1. Förderantrag Sozialwohnungen „geringe Einkommen“ (ca. 4.120 m² WF), sowie der 2. Förderantrag Sozialwohnungen „mittlere Einkommen“ (ca. 4.200m² WF).

Der Wohnungs-/Nutzungsmix sieht folgendes vor:

- 50 % geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen Einkommen
- 50 % geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen
- Kita 5 Gruppen
- 215 m² Gewerbefläche

Genehmigt ist bereits die 1. Tranche der Fördermittel mit Priorität 1 mit einem Volumen von 5,1 Mio. €. Hiermit können bereits 60 % des geförderten Wohnungsbaus und eine fünfgruppige Kindertagesstätte realisiert werden.

Die bewilligten Fördermittel des Landes-Hessen und der Kommune müssen in 2016 abgerufen werden.

Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, die bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet in Teilbereichen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zweck dieser Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Da vorliegend bereits die Abstimmung mit dem Fördergeber und die Antragsstellung erfolgt sind und zudem bereits erste Bewilligungen (s. o.) vorliegen, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Details werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

9 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Sommerstraße erschlossen. Diese wurde in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Die Sommerstraße mündet in einer Sackgasse. Um größeren Fahrzeugen, wie z. B. einem 3-achsigen Müllfahrzeug, eine Wendemöglichkeit zur Verfügung zu stellen, wurde eine Wendemöglichkeit unter Einbeziehung des Vorplatzes der Kindertagesstätte, die im Zuge der Bebauung hergestellt wird, vorgeschlagen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt bis auf die insgesamt max. 8 Kurzzeit-Stellplätze für die Kindertagesstätte und die Kundenstellplätze für das Gewerbe in der Tiefgarage (vgl. Kapitel 6.1 Stellplätze und Garagen).

Der Planbereich ist mit der Bushaltestelle „Carl-von-Linde-Straße“ gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle „Carl-von-Linde-Straße“ wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 4, 14, 17, 23, 24, 27, 45, 47, im Nachtnetz von der Lokalbuslinie N4, bedient.

10 Versorgungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Versorgungsflächen festgesetzt.

11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter innerhalb der Gebäude, in unterirdischen baulichen Anlagen sowie innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Einhausungen zulässig sind.

12 Freiflächen

Im Zentrum des Plangebiets ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes geplant. Dieser Spielplatz dient den zukünftigen Bewohnern als Spiel- bzw. Kommunikationsfläche.

13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit werden im Bereich der Wendeanlage festgesetzt.

14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien

14.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen und Nutzungen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Für das Wohnquartier Sommerstraße wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Der Bericht Nr. 15-2572/1 vom 09.06.2016 ist Gegenstand des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und beurteilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (z. B. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III und IV erfüllen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

 Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) sind gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Den Plandarstellungen x.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung Wohnungsbau Sommerstraße 1, Wiesbaden-Dotzheim, Bericht Nr.15-2572 vom 29.04.2015 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH können geschossweise jene Fassaden an den Gebäuden im Plangebiet entnommen werden, wo der Nachtwert von 50 dB(A) überschritten wird, so dass beim Neubau oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.“

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Diese Art der Wohnungslüftung wird allerdings problematisch, wenn die Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet sind.

Vor allem bei Schlafräumen, bei denen eine nächtliche Stoßlüftung nicht zumutbar ist, ist eine ausreichende Frischluftzufuhr nur mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen möglich.

Gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 sind bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Dem Anhang des Immissionsgutachtens von der beauftragten Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt können geschossweise jene Fassaden an den Gebäuden entnommen werden, wo der Nachtwert von 50 dB(A) überschritten wird.

15 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Dächer der Gebäude und der Tiefgaragen betreffen. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie im Bereich der Stellplätze, vor der Kindertagesstätte, im Quartierszentrum und straßenbegleitend im Bereich der Vorgärten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen fest.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Ausgenommen von der Festsetzung ist der Bereich der Kindertagesstätte (Kita). Die flachgeneigten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

1.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter innerhalb der Gebäude und in unterirdischen baulichen Anlagen sowie innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Einhausungen zulässig sind.

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind.

2 Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

3 Behandlung von Niederschlägen

Im Baugrundgutachten der UmweltConsult Dr. Günther Merg vom 19.05.2015 wurde die Versickerungseignung der anstehenden Bodenschichten überschlägig bewertet. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (Auffüllungen, darunter anstehender Lösslehm und Ton) kann eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen nicht festgesetzt werden.

Aufgrund der fehlenden Versickerungseignung des Bodens wird eine Dachbegrünung, für die vorgesehenen Flachdächer und flachgeneigten Dächer festgesetzt, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung des Abflusses aus dem Plangebiet zu erhöhen.

Darüber hinaus gelten die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG):

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 Abs. 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

Eine Entwässerungsplanung ist bisher nicht Bestandteil der vorliegenden Unterlagen. Für das neue Wohnquartier wird ein Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung von § 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG erstellt.

Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 Denkmäler nach Landesrecht

Aus dem direkten Umfeld des Planungsgebiets liegen Nachweise für römische Siedlungstätigkeit vor; im nördlichen Bereich wird zudem der Verlauf einer römischen Straßentrasse vermutet.

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

2 Stellplatzsatzung und Vorgartensatzung

Auf die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ und die „Vorgartensatzung“ der Landeshauptstadt Wiesbaden wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Artenschutz

Vorsorglich wurden artenschutzrechtliche Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wird das Anbringen von Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Bodenverunreinigungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde umwelttechnisch untersucht, da aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Spedition, Schlosserei) ein konkreter Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand (Bericht des Ing.-Büros Umwelt-Consult Dr. Günther Merg, Heiligenstadt vom 19.05.2015). Dabei wurden bereichsweise nur geringe Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Benzo(a)pyren, Blei und Thallium festgestellt. Diese unterschreiten die Eingreifwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Nutzungskatego-

rie „Wohngebiet“ deutlich. Eine Flächenkennzeichnung des Areals ist daher nicht erforderlich.

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

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

5 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzuschern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B 4-neu des Heilquellenschutzgebietes (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Das Grundstück ist im Eigentum des Antragstellers.

Zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Stellplätze und Freiflächen beinhaltet. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

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

Durch das Planverfahren entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Umsetzung keine Kosten.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Gegenwärtig liegt das Gesamtinvestitionsvolumen bei ca. 25 Mio. Euro. Die bereits gewährten Fördergelder liegen bei insgesamt rd. 17,8 Mio. Euro, die im Zuge des Baufortschritts fristgerecht abgerufen werden müssen.

4 Statistische Angaben

4.1 Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst rd. 0,81 ha. Die Größe des allgemeinen Wohngebietes entspricht dieser Fläche abzüglich der Verkehrsflächen.

4.2 Steckbrief des Vorhabens

Geplant sind 104 Wohnungen. Der Wohnungsbau wird zu 100 % sozial gefördert und umfasst zu 50% Wohnungen mit Miethöhen für mittlere Einkommen und 50 % Wohnungen mit Miethöhen für kleine Einkommen. Geplant wird ein Wohnungsmix für 1- bis 5-Personen-Haushalten, mit Wohnflächen gestaffelt von ca. 45 m², über ca. 65 m², ca.85 m², ca. 95 m² bis zu ca.125 m². Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet und entsprechen den Maßstäben für soziale Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau.

Für den geförderten Wohnungsbau sind entsprechend der aktuellen Beschlusslage der Landeshauptstadt Wiesbaden 0,7 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die hier vorliegende Planung geht über diese Mindestanforderungen hinaus und sieht in der Tiefgarage 92 Stellplätze für das Wohnen vor und 4 Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte. Oberirdisch werden jeweils 3 Kundenstellplätze für die Gewerbeeinheit und 4 Kurzzeitparkplätze für die Kindertagesstätte. Insgesamt werden insofern 103 Stellplätze bereitgestellt. Das sind 22 Stellplätze mehr als erforderlich.

IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT/ UMWELTPLANERISCHER FACHBEITRAG

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein **umweltplanerischer Fachbeitrag** erstellt, welcher ebenso wie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage beiliegt.

Das Vorhaben umfasst das Gelände des ehemaligen Möbelmarktes und ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt, weshalb sich die tierökologischen Untersuchungen auf die Gebäude konzentrieren müssen, also auf das mögliche Vorhandensein von Fledermausquartieren oder die Nutzung von Gebäudeteilen zur Brut (Gesimse, Verkleidungen).

Die tierökologischen Untersuchungen erfolgten durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg. Im Ergebnis wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Belange nach derzeitigem Stand nicht betroffen sind, und für die vorgesehene Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

Im Ergebnis wird im Gutachten vom April 2016 festgestellt, dass auf Grundlage der Begehungen am 11.02., 30.03. und 04.04.2016 keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Probleme im Zusammenhang mit dem beantragten Abbruch der Gebäude vorliegen. Bei zeitnaher Umsetzung des Vorhabens sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach menschlichem Ermessen auszuschließen.