

Begründung

**zum Bebauungsplanentwurf
für den Planbereich „Carl-von-Ossietsky-Schule“
im Ortsbezirk Klarenthal
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Übergeordnete Planungen/ planungsrechtliche Situation	4
2.1	Regionalplan Südhessen	4
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
3.1	Landschaftsplan	5
3.2	Machbarkeitsstudie und städtebauliches Konzept	5
3.3	Klimagutachten	6
3.4	Artenschutzgutachten	8
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1	Art der baulichen Nutzung	10
1.1	Fläche für den Gemeinbedarf	10
1.2	Flächen für Versorgungsanlagen	10
2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.1	Grundfläche	10
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
3	Bauweise	11
4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5	Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Terrassen	12
5.1	Stellplätze	12
5.2	Garagen	12
5.3	Gemeinschaftsstellplatzanlagen	12
6	Nebenanlagen	12
7	Verkehrsflächen	12
7.1	Straßenverkehrsflächen	12
8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
9	Maßnahmen zum Artenschutz	13
10	Versickerung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung	13
11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
11.1	Grundstücksfreiflächen	14
11.2	Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
11.3	Dachbegrünung	15
11.4	Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze	16
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	16

1	Gestaltung der baulichen Anlagen	16
2	Einfriedungen und Stützmauern	17
3	Abfallsammelanlagen	17
4	Aufschüttung und Abgrabung	17
5	Werbeanlagen	17
6	Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	17
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
D	HINWEISE	17
1	Stellplatzsatzung	17
2	Baumschutzsatzung	18
3	Meldungen von Bodendenkmälern	18
5	Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange	18
5.1	Heilquellenschutzgebiet und Oberflächengewässer	18
6	Gartenbrunnen	19
7	Kampfmittel	19
8	Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne	19
9	Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB	19
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	19
1	Eigentumsverhältnisse	19
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	20
3	Statistische Angaben	20
4	Verfahren	20

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2016) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 % - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

Zu weiteren Sicherung der Infrastruktur hat dieser Bebauungsplan das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Neubaus der Carl-von-Ossietzky-Schule zu schaffen.

In der Sitzung am 20. Dezember 2012 hat die Stadtverordnetenversammlung der LHW den Beschluss gefasst, dass die Carl-von-Ossietzky-Schule neu gebaut wird.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet zählt zum Ortsbezirk Wiesbaden-Klarenthal und befindet sich im Nord-Westen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Distanz zur Stadtmitte beträgt ca. 3 km und ist mit dem öffentlichen Nahverkehr, fußläufig und mit dem Auto schnell zu erreichen. Die so genannte „ESWE-Fläche“ als Ersatzstandort für den Schulneubau hat eine Größe von rund 0,5 ha.

Das ESWE-Grundstück liegt an der Carl-von-Ossietzky-Straße, das im Westen an das Kleingartengebiet angrenzt.

2 Übergeordnete Planungen/ planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

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

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Der Bebauungsplan „Carl-von-Ossietzky-Schule“ im Ortsbezirk Klarenthal hat zum Ziel, den Schulstandort zu verlegen, um auf dem ehemaligen Grundstück der Schule Wohnungen errichten zu können. Hierfür wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Wasser“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 6.400 m². Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Klarenthal und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1971 / 07 Klarenthal - 4. Änderung (Südteil)

Dieser Bebauungsplan regelt die Nutzung der so genannten „ESWE-Fläche“. Diese Fläche wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserwerk“ festgesetzt.

Der südliche Bereich der Fläche für Versorgung ist im Eigentum der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Diese Fläche soll weiterhin ihre bisherige Nutzung behalten.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist mit seinen in den Flächennutzungsplan übernommenen Zielen Bestandteil der städtischen Gesamtplanung.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält die Grundlagen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft, sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich.

Im Landschaftsplan - Planung wird das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche ausgewiesen. Dargestellt sind Grünverbindungen, die das Plangebiet kreuzen. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Ausgleichsflächen nach § 5 Abs. 2 a BauGB ausgewiesen.

3.2 Machbarkeitsstudie und städtebauliches Konzept

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist die Festlegung eines Standortes für den Neubau der Schule sowie eine Aussage über die Verwertung der Grundstücke unter städtebaulichen aber auch wirtschaftlichen Bedingungen, insbesondere der Restfinanzierung der Schule.

Aufgabe der Machbarkeitsstudie ist die Festlegung eines Standortes für den Neubau der Schule unter Beachtung planungsrelevanter und wirtschaftlicher Bedingungen. Hierzu galt es zunächst, sowohl die städtebaulichen und planungsrechtlichen als auch infrastrukturellen Bedingungen abzuklären. Des Weiteren wurden aufgrund des vorhandenen Grünbestandes und der klimatisch ungünstigen Lage des Bereichs umfangreiche Untersuchungen sowohl hinsichtlich des Artenschutzes als auch des Klimas beauftragt. Diese vertiefenden Untersuchungen wurden auf Basis der vom Stadtplanungsamt mit Stand vom 31.01.2014 vorgestellten Varianten A-C vorgenommen. Dabei hatte die klimatische Betrachtung einen hohen Stellenwert. Aus klimatischer Sicht wurden zunächst die Varianten A+B präferiert.

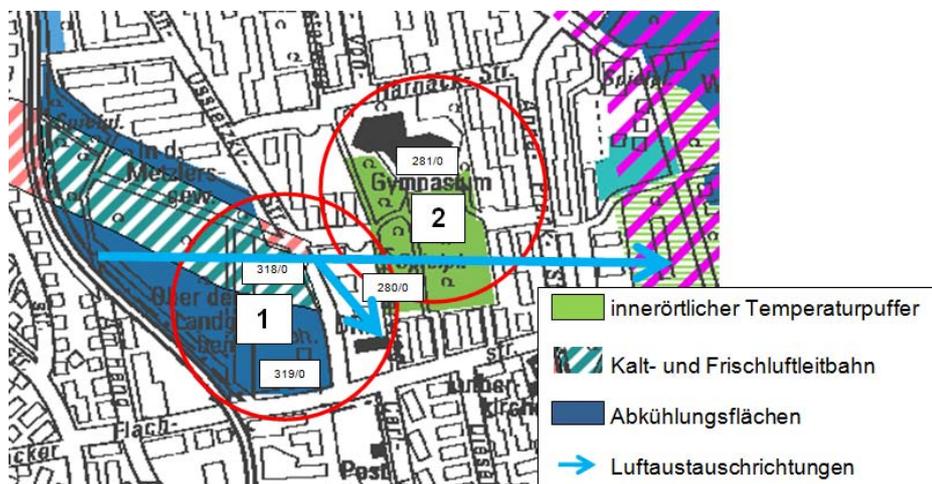
Unter Berücksichtigung aller Belange (Klimatologie, Arten- und Bestandsschutz, Wirtschaftlichkeit und der „Sperberproblematik“) wurde eine modifizierte Version der Varianten C1 und C2 (nachfolgend C3 genannt) gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet. Die Variante C3 ist somit ein Kompromiss zwischen Klima und Artenschutz. Unter Mitwirkung aller Beteiligten wurde die Möglichkeit für die Umsetzung des Hochbauentwurfs „Zwei Cluster“ und eine optimierte städtebauliche Variante als Minimalkonsens aller Beteiligten angesehen.

3.3 Klimagutachten

Klimaökologische Belange

Stadtklimatisches Leitbild und Ergebnisse der Klimauntersuchung

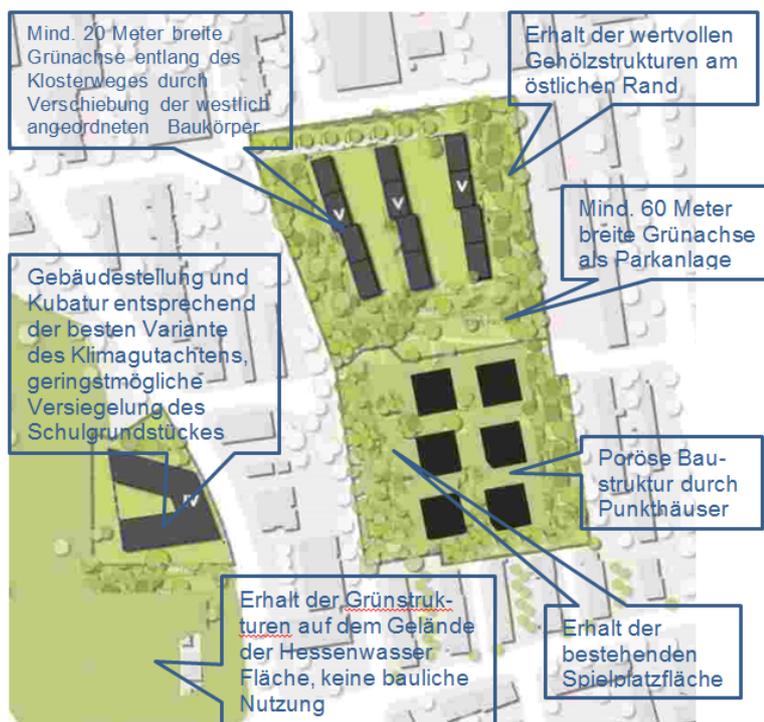
Bei dem Planbereich handelt es sich um ein stadtklimatisches Wirkgefüge, von dem erhebliche Wohlfahrtswirkungen für die Umgebung ausgehen (vgl. stadtklimatologische Ersteinschätzung vom 10.02.2014). Der Planbereich 1 wurde als gleichermaßen leistungsstark wie empfindlich bewertet (vgl. Grafik).



1: Planbereich für den Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule

2: Planbereich für die Entwicklung von Wohnbebauung (alter Standort der Carl-von-Ossietzky-Schule)

Das klimafunktionale Wirkgefüge ist zu erhalten, insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels u. a. mit zunehmenden temperaturbedingten Belastungen. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Verlagerung der Carl-von-Ossietzky-Schule und Entwicklung eines Wohngebietes“ (SEG, 2015) ein Klimagutachten mit Modellberechnungen (ÖKOPLANA, 20.05.2014 und 25.11.2014) erstellt. Beurteilt wurden mehrere Varianten, in denen das vorhandene Schulgelände (2) hinsichtlich der Entwicklungspotentiale für Schule und Wohnbebauung sowie der Bereich westlich der Carl-von-Ossietzky-Straße (1) als möglicher neuer Standort für die Schule betrachtet wurden. Aus der Untersuchung resultierte die Empfehlung, eine Bebauung der Fläche westlich der Carl-von-Ossietzky-Straße (1) möglichst zu vermeiden, um die vorhandene Kaltluftdynamik nicht zu beeinträchtigen (Prüfbericht vom 16.01.2015). Wirtschaftliche Rahmenbedingungen führten jedoch zur Weiterverfolgung von Standort 1. Dazu wurden 4 Gebäudevarianten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom unter Zugrundelegung der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 „Lokale Kaltluft“ (2003) untersucht (vgl. ÖKOPLANA, 2014). Gemäß der Richtlinie ist eine Verringerung der Abflussvolumina oder der Abflussgeschwindigkeit der Kaltluft durch bauliche Anlagen von mehr als 10 % als gravierender Eingriff und zwischen 5 und 10 % als mäßige Auswirkung einzustufen. Für die Bebauungsvarianten errechneten sich nachfolgende Abschwächungspotenziale: „U nach Westen“: 8,5 %; „Plattform“: 9,8 %; „2 Cluster“: 10,2 %; „2 Riegel + Halle“: 11,5 %. Darauf aufbauend wurden Anfang 2015 durch das Umweltamt nachfolgende landschaftsplanerische und stadtklimatologische Leitplanken für die weitere Planung entwickelt.



Als Kompromiss aus wirtschaftlichen, funktionellen und artenschutzrechtlichen Gründen (zwischenzeitlich festgestelltes potenzielles Brutrevier des Sperbers im Südosten des derzeitigen Schulgeländes) empfiehlt die Machbarkeitsstudie die Variante C3 mit einem „2 Cluster-Schulgebäude“ im Planungsbereich 1 und einer Wohnbauentwicklung im Planungsbereich 2. Für die Schulneuplanung ist auf der Basis der Variante C3 das Bebauungsplanverfahren für den Planungsbereich 1 zur Grundlage geworden.

Die Cluster-Variante der Schule stellt in Bezug auf die berechnete Abnahme des Kaltluftvolumenstromes von 10,2 %, einen erheblichen Eingriff dar, der zu minimieren ist.

Der Bebauungsplanentwurf enthält Maßnahmen zur Verbesserung der Klimaverträglichkeit. (u.a. zurückspringende Baugrenzen, Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, Eingrünungen, helle Oberflächen). Die Minimierungs- und Optimierungsvorschläge sind im Gesamtkontext geeignet, um die Klimaverträglichkeit sowohl des Schulneubaus (1) als auch der Wohnbauentwicklung (2) zu gewährleisten. Auf der südlichen Fläche im Geltungsbereich, die als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt wird, werden über die bestehenden Anlagen hinaus keine baulichen Entwicklungen erfolgen. Im Rahmen des Grünordnungsplans wurden daher zur Minimierung der Beeinträchtigung des Kaltluftstroms entsprechende Maßnahmen erarbeitet (Beschluss Nr. 0369 der STVV vom 01.10.2015). Die überbaubare Fläche wird auf die für den Schulbau erforderliche funktionale Größe minimiert. Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt.

Die Klimastudie zum geplanten Neubau Carl-von-Ossietzky-Schule (Ökoplana, 30.05.2016) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der gezeigten Modellrechnungen der strömungsdynamischen Verhältnisse für den Schulneubau gegenüber der ursprünglichen Doppel-Cluster-Variante geringfügig größere Kaltluftabflussgeschwindigkeiten möglich sind aufgrund der Veränderungen der Kubatur, welche eine leichte Verbesserung der bodennahen Luftbewegungen bedeuten. Insgesamt vermindert sich die Kaltluftabflussgeschwindigkeit um 9,9 %. Die Lee-Wirkung der neuen Schule reicht bei den häufig aus Nordwesten auftretenden Strömungen mindestens bis an das Gewerbegebiet an der Flachstraße. Laut VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 kann der berechnete Wert von 9.9% noch als „mäßig“ negative Wirkung eingestuft werden.

Bezüglich des thermischen Aspekts führt die Verlagerung der Schule auf die klimaaktive Fläche westlich der Carl-von-Ossietzky-Straße zum Verlust von Kaltluftentstehungspotential. Dies ist nur akzeptabel, wenn der westliche Teil des Baugrundstückes primär grün gestaltet und die südlich angrenzende Fläche (Hessenwasser) nicht weiter bebaut und versiegelt sowie weitere Maßnahmen (u. a. Dachbegrünungen) im Bereich der neuen Schule durchgeführt werden. Dadurch kann die thermische Zusatzbelastung für das bestehende Überwärmungsgebiet an der Flachstraße in Grenzen gehalten und ein möglichst akzeptables Eigenklima für die Schule geschaffen werden.

Für den Schulneubau, das Schulgrundstück und seine Umgebung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Freihaltung und Begrünung des westlichen Teiles des neuen Schulgrundstückes; lockere Baumpflanzungen entlang der Westseite des Grundstückes im Abstand einer Baumkrone; Überstellung des Schulhofes an der Südwestseite mit zwei großkronigen Bäumen; niedrige, um- und überströmbare Nebenanlagen für Müll; keine umbaute, geschlossene Fahrradabstellflächen; Begrünung aller Dachflächen (evtl. in Kombination mit PV-Anlagen); Überstellung der Stellplätze mit schattenspendenden Bäumen; Befestigung der Stellplatzflächen durch Rasenpflaster; Verwendung heller Beläge für sonstige Platzflächen; keine weitere Bebauung und Versiegelung des südlich angrenzenden Grundstückes (Hessenwasser).

3.4 Artenschutzgutachten

Unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen kann prognostiziert werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der hier vorkommen-

den siedlungsangepassten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen eintritt. Dabei wird in Kauf genommen, dass sich das Artenspektrum wegen der veränderten Nutzungs- und Lebensraumstrukturen verschieben wird.

Im Bereich der ESWE-Fläche wurde im Zuge der Bestandskartierung durch Hilgendorf (Fachgutachten „Bestandserhebung, Bestand- und Artenschutzbewertung als Beurteilungsgrößen im Variantenvergleich“ zur Machbarkeitsstudie, Stand 17.04.2015) eine besonders geschützte Orchideenart (Geflecktes Knabenkraut) kartiert. Nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bedeutung der angetroffenen Tagfalterfauna auf der relativ blütenreichen Wiese wird von Hilgendorf 2015 als hoch eingestuft; so finden sich zwei nach der Roten Liste Hessens bzw. Deutschlands gefährdete Arten, wie der kurzschwänzige Bläuling und Esparsetten-Widderchen, sowie Arten der Vorwarnliste, wie der Schwalbenschwanz, unter den kartierten Schmetterlingsarten. Insgesamt wurden 8 besonders geschützte Tagfalterarten im Bereich der ESWE-Fläche kartiert. Hierzu stellt Hilgendorf 2015 fest, dass für die im Bereich der ESWE-Fläche vorkommenden besonders geschützten Tagfalterarten sowie für die besonders geschützte Orchideenart ein Ausgleichskonzept zu erarbeiten ist.

Sofern keine freiwillige Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erfolgt, ist die zu berücksichtigende Rechtsvorschrift des § 44 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen eines zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan die Betroffenheit der genannten Arten darzustellen und zu bewerten und sofern erforderlich, ein Ausgleichskonzept zu erarbeiten. Dieses ist erfolgt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Art der baulichen Nutzung ist auf den Bedarf eines Schulneubaus im Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung am alten Schulstandort ausgelegt. Eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung ist entsprechend definiert. Andere Nutzungsarten und Erweiterungen der Zweckbestimmung sind auszuschließen, da für die ESWE-Fläche eine Bebaubarkeit aus ökonomischen, städtebaulichen, klimaökologischen und naturschutzrechtlichen Aspekten explizit für die Verlagerung des Schulstandortes und die städtebauliche Entwicklung des alten Schulstandortes geprüft wurde.

1.2 Flächen für Versorgungsanlagen

In dem als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Bereich sind Nutzungen zur Wasserversorgung zulässig. Die verbleibenden und bereits festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen werden weiterhin planungsrechtlich als solche festgesetzt und gesichert.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der maximalen Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit wird der zukünftigen Nutzung als Schule entsprochen, die von großen Bautiefen und Geschosshöhen entsprechend der Gebäudetypologie ausgeht.

2.1 Grundfläche

Zulässige Grundflächen (GR)

Die max. Grundfläche ist abgeleitet aus den Variantenprüfungen, die im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie durchgeführt wurde. Auf der Grundlage eines Raumprogramms sind unterschiedliche Gebäudevolumen gegenübergestellt worden. Mit der Annahme einer viergeschossigen Bebauung lässt sich das Raumprogramm innerhalb der festgesetzten Grundfläche abbilden. Es ist eine Grundfläche von maximal 1.800 m² zulässig.

Die festgesetzte Höhe und Grundfläche des Gebäudes sind in die Modellberechnungen der Luftströmungsfunktion und des thermischen Verhaltens eingeflossen und damit Grundlage des Klimagutachtens (Ökoplana 2016). Sowohl Gebäudehöhe als auch -kubatur wurden im Gutachten aus stadtklimatischen Gründen als akzeptabel bewertet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) von maximal 208,0 m ü NN (ca. 16,40 Höhe über GOK) festgesetzt. So wird gesichert, dass die Höhenentwicklung auf ein Höhenmaß begrenzt wird, welches sowohl eine städtebauliche Einfügung gewährleistet als auch die einem Schulbau entsprechende Gebäudetypologie entspricht.

Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite. Es wurde die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche für die Festsetzung gewählt, da im Plangebiet teilweise große Baufenster festgesetzt werden und das Gelände ein leichtes Gefälle nach Südosten aufweist.

Oberer Bezugspunkt, die maximale Traufhöhe, ist bei Gebäuden mit Flachdach der obere Abschluss der geschlossenen Außenwand (Attika). Für notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m überschreiten. Damit diese Überschreitung vom Straßenraum aus nicht einsehbar ist, muss allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufgewiesen werden.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung von Garagen und Nebengebäuden wird festgesetzt, dass diese eine Höhe von max. 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten dürfen.

3 Bauweise

Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da das aus den Varianten der Machbarkeitsstudie gewählte kompakte Gebäudevolumen eine parallel zur Carl-von-Ossietzky-Straße über 50,0 m hinausreichende Ausdehnung hat. Damit wird erreicht, dass die Umsetzung des für diese Schulnutzung erforderlichen Raumprogramms in einem Gebäude mit funktional ausreichender Gebäudetiefe erfolgen kann und dabei das Baufenster nicht in den äußeren westlichen Planungsbereich hineinragen zu lassen. Dies erfolgt sowohl aus klimatischen Gründen als auch mit Rücksicht auf das dort festgesetzte Leitungsrecht.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze verschwenkt im westlichen Bereich, um den in Varianten durchgeführten Strömungsmodellberechnungen (Machbarkeitsstudie / Klimagutachten) ermittelte ventilationsaktiven Freiraum zu erhalten. Der Grünordnungsplan setzt die Baugrenze eng gefasst für den aus klimaökologischen Gesichtspunkten optimierten und geprüften Baukörper „Zwei Cluster“ fest.

Der geplante Schulneubau wurde aus klimaökologischer Sicht geprüft und optimiert. Die geprüfte Gebäudekubatur und Lage wird über diese eng definierte Baugrenze planungsrechtlich gesichert. Der Baukörper ist so weit als funktional möglich nach Osten in Richtung der Carl-von-Ossietzky-Straße positioniert worden. Da auch nach der Optimierung des Baukörpers die Abnahme der Kaltluftgeschwindigkeit nur knapp unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zum gravierenden Eingriff liegt, sind weitere Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima zu treffen. Insbesondere an der strömungsrelevanten Westseite des Gebäudes sind daher Überschreitungen der Baugrenze grundsätzlich auszuschließen.

5 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Terrassen

5.1 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind mit Ausnahme der ersten 2,0 m des Grundstücks, ausgehend von der Gehweghinterkante der Erschließungsstraße, unbeschränkt innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. So wird gesichert, dass der Vorgartenbereich frei gehalten wird und der Straßenraum optisch vergrößert wird.

5.2 Garagen

Nach § 12 BauNVO sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung wird gesteuert, dass keine Garagen im Vorgartenbereich errichtet werden. Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind aus klimaökologischen Gründen (Durchströmbarkeit) grundsätzlich unzulässig.

5.3 Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig. Im westlichen Plangebiet sind keine großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen erwünscht, da hier ein unbebauter, begrünter Übergang zu den benachbarten Kleingartenanlagen gewünscht ist.

6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig. Um den Vorgartenbereich aus städtebaulichen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind auf diesen Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Von dieser Regelung sind Müllplatzstandorte aus Gründen der Funktionalität ausgenommen.

Zudem wird die Größe der Nebenanlagen mit der Festsetzung zum Brutto-Rauminhalt gesteuert. Dieser darf den Brutto-Rauminhalt von 30 m³ nicht überschreiten, damit die unterordnende Funktion auch weiter hin ablesbar ist und die raumbildenden Kanten im Plangebiet von den Hauptbaukörpern geformt werden.

Da die lokalen Kaltluftabflüsse durch den Schulneubau beeinträchtigt werden, empfiehlt das Klimagutachten, den westlichen Teil des neuen Schulgrundstücks freizuhalten und zu begrünen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird daher auf die nördlich und östlich des Gebäudes gelegenen Flächen begrenzt. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze spart eine 2 m breite Pflanzfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche aus, sodass die Vorgaben der Vorgartensatzung der Stadt Wiesbaden eingehalten werden. Aufstellflächen für Müllbehälter sind von dieser Einschränkung ausgenommen. Eingehauste Fahrradabstellplätze sind aus klimaökologischen Gründen (Durchströmbarkeit) grundsätzlich unzulässig.

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

7.1 Straßenverkehrsflächen

Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den „Regel- und Sonderbauweisen des Oberbaus öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ herzustellen. Damit werden die Wiederherstellung der Verkehrsflächen nach Erstellung des Neubaus der Schule und der Anschluss der Stellplatzanlagen an die Verkehrsfläche geregelt.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit festgesetzt, um die Erschließung der westlich angrenzenden Kleingartenanlage zu sichern. Weiterhin werden bereits vorhandene Leitungen mit Leitungsrechten gesichert. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 153 und 154 sichert die Erschließung und Erreichbarkeit der westlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage „Am Landgraben“. Es sichert die vorgesehene Doppelnutzung der neuen Stellplatzanlage durch Kleingärtner und Schule.

9 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Schutz von Insekten und Vögeln. Außerdem soll die so genannte „Lichtverschmutzung“ im Ballungsraum Rhein-Main reduziert werden.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzwarten angeboten. Das gehäufte Auftreten, von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Da durch den Verlust von Gehölzen bzw. Bäumen übergangsweise Bruthabitate zerstört werden, sollen Bruthilfen u. a. in Form von Nistkästen bereitgestellt werden.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Schutz von Insekten und Vögeln. Außerdem soll die „Lichtverschmutzung“ im Ballungsraum Rhein-Main reduziert werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Carl-von-Ossietzky-Schule“ in Wiesbaden-Klarenthal kommt nach durchgeführter Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu dem Ergebnis, dass nach der Wirkungsprognose keine im Vorhabenbereich des Bebauungsplans „Carl-von-Ossietzky-Schule“ nachgewiesenen Arten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sind. Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sind daher nicht erforderlich. Es sind Beeinträchtigungen der in Teilen bemerkenswerten Schmetterlingsfauna zu erwarten. Es wurden allerdings nur Arten nachgewiesen, die nicht als europäisch geschützte Arten eingestuft sind. Daher finden die artenschutzrechtlichen Regelungen in § 44, 45 BNatSchG keine Anwendung.

10 Versickerung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung dienen der Entlastung des Abwasserkanalsystems und der Vermeidung von Überlastungen.

11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Grundstücksfreiflächen

Für die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB textliche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen bestimmen den Grad und die Art der Bepflanzung der Freifläche und deren dauerhafte Pflege.

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzungen dienen der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt.

Auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule sind funktionsbedingt befestigte Flächen für den Schulhof vorgesehen. Diese Flächen sollen möglichst zusammenhängend und gebäudenah angelegt sein, um ebenfalls die zusammenhängenden Vegetationsflächen zu gewährleisten.

Die Gehölze dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert.

Die Verwendung standortgerechter Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten.

11.2 Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen und westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und ihre Bepflanzungsart, -menge und -pflege auf den Grundstücksflächen festgesetzt.

Eine hohe Durchgrünung des Baugrundstücks begrenzt den örtlichen Wärmeinsellekt und trägt zur Aufenthaltsqualität auf dem Schulgelände bei. Das neue Gebäude wird nach Westen zur angrenzenden Kleingartenanlage landschaftsgerecht eingebunden. Gleichzeitig können mit Rasen- bzw. Wiesenflächen, Gehölzen und Baumpflanzungen Ersatzhabitate für verschiedene Tierarten geschaffen werden. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient auch der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt.

Die Verwendung von Gehölzen in vorgegebener Mindestqualität bewirkt, dass die Flächen möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Landschaftsbild bzw. die Ortsgestaltung ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann.

Heimische Baum- und Straucharten bilden dabei Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt.

Neben der Funktion der Pflanzflächen als landschaftliches Element sind auch Positivwirkungen für den Wasserhaushalt, die Lufthygiene und das Kleinklima von Bedeutung. Die durchlässige Gestaltung des Randes mit Beschränkung der Baum- und Strauchdichte soll die Durchlüftung des Plangebietes sichern.

Aufgrund der besonderen funktionalen Anforderungen an die Freiflächen einer Schule werden die als Schulhof nutzbaren Bereiche unmittelbar an die überbaubaren Flächen herangerückt. Die Beanspruchung dieser Fläche wird auf die schulspezifischen Funktionsabläufe eines Schulbetriebs (Eingang, Ausgang, Pause, Freiunterricht, Spiel, Fluchtwege, Sammelplätze) abgestimmt. Damit werden im Umkehrschluss große, zusammenhängende Vegetationsflächen erzeugt, die weniger beansprucht werden müssen.

Die Bestandsflächen weisen in Teilbereichen eine landschaftstypische blütenreiche, magere Frischwiese auf, die zahlreiche magerkeitsliebende oder nur mäßig nährstoffzeigende Arten aufweist. Unter anderem befindet sich ein Exemplar des Gefleckten Knabenkrauts (*Dactylorhiza maculata*) im zentralen Wiesenbereich. Die Orchideenart ist besonders geschützt und wird in der hessischen roten Liste als gefährdet geführt. Die magere Frischwiese ist unter anderem Lebensraum für 23 tagaktive Schmetterlingsarten, darunter zwei gefährdete Arten der Roten Liste (D) und insgesamt 8 besonders geschützten Arten nach § 7 BNatSchG (Anhang 1, Spalte 2 der BArtSchV). Die Fläche hat damit im Innenstadtbereich eine sehr hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Zudem darf gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG der Standort der geschützten Orchidee nicht beschädigt werden. Diese Verbotswirkungen kommen aufgrund der Freistellungsmöglichkeiten gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. Für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt für besonders geschützte Arten, die nicht europarechtlich geschützt sind, kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 (1) BNatSchG sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna ist gemäß § 1a (3) BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich herzustellen. Der Grünordnungsplan leitet daher aus naturschutzfachlichen Gründen die oben beschriebene Maßnahme ab.

11.3 Dachbegrünung

Das Klimagutachten empfiehlt und begründet mit Blick auf die thermischen Wirkungen ausdrücklich die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen aller baulichen Anlagen im Planbereich, da diese sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes auswirken. Die Dachbegrünung unterstützt den

- Rückhalt und verzögerter Abfluss von Niederschlagswasser und Rückfluss in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung,
- die Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Staubbindung,
- die Energieeffizienz durch Verbesserung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes.

Eine Extensivbegrünung der Dachflächen mit blütenreichen Wiesen- und naturnahen Staudenflächen kann als Ersatzlebensraum für Tagfalter dienen. Aufbauten für Solaranlagen etc. schließen eine extensive Dachbegrünung mit niedrigwachsenen Arten nicht aus, daher ist grundsätzlich eine Kombination mit technischen Anlagen möglich. Die Flächen können mit zusätzlichen Solaranlagen jedoch auf maximal 50 % der Dachflächen begrenzt bleiben, um die Ausgleichsfunktion einer artenreichen Dachbegrünung für Tierarten, das Lokalklima und den Wasserrückhalt auf einer Mindestfläche zu sichern.

11.4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise soll die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduzieren. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen vermieden werden.

Die Bepflanzung mit einem Baum je 5 Stellplätze dient insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplätze. Aus klimaökologischer Sicht sind die Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu beschatten. Aufgrund des Grünvolumens werden die Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundenen Immissionsbelastungen reduziert. Die Pflanzstreifen mit Gehölzen dienen der gestalterischen Abgrenzung der Stellplatzanlagen zu den durchgehenden Straßenzügen bzw. der Wegeverbindung im Osten.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

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

Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung steuert die Entwicklung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds, das die Dachlandschaft der direkten Umgebung mit Flachdächern fortführt. Die Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Dachform der baulichen Anlagen schaffen die Voraussetzung für die aus klimatischen Gründen vorgesehene Dachbegrünung. Die Zulässigkeit für Garagen und vollständig eingebaute Nebenanlagen wird eingeschränkt, um die weitere Abnahme des Kaltluftabflusses durch zusätzliche nicht durchströmbare Anlagen auf dem Baugrundstück zu vermeiden.

Die Verwendung von hellen Farbtönen auf den Gebäudefassaden soll ein übermäßiges Aufheizen der Oberflächen und damit des Mikroklimas vermeiden. Aufgrund der im Klimagutachten begründeten positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt sind helle Farben bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Durch helle Oberflächen können bioklimatische Belastungen verringert werden. Messungen zeigen, dass sich an warmen Sommertagen (=25°) zwischen besonnten schwarzen Asphaltflächen und hellgrauen Betonoberflächen Temperaturunterschiede bis 7 K einstellen. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißer Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Staffelgeschosse sollen allseitig einspringen, um eine eindeutige wahrnehmbare Gebäudehöhe zu erhalten und deren untergeordnete Gebäudevolumen zu definieren.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen, Mauern und Stützmauern setzt ein Mindestmaß an Gestaltung für das Plangebiet fest. Ziel ist die Eingrünung der Grundstücksfreiflächen zum Straßenraum hin, damit eine Zonierung der Raumqualitäten von Privat und Öffentlich entsteht.

Im Plangebiet sind aus stadtgestalterischen Gründen geschlossene Elemente zur Einfriedung zur öffentlichen Erschließungsfläche hin bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Gliedernde Elemente wie Pfeiler sind ausgenommen. Stabgitter oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig, sind aber zu begrünen.

Die Einfriedung der Grundstücke mit Strauchpflanzungen oder Hecken darf an allen Grenzen bis zu 1,50 m Höhe betragen.

3 Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

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

4 Aufschüttung und Abgrabung (§ 81 Abs. 1 HBO)

Die Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabungen von Gelände bezwecken, dass auf den Grundstücksflächen keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität der Nachbargrundstücke oder des Straßenraums herabsetzen.

5 Werbeanlagen

Fremdwerbung ist im Plangebiet nicht zulässig. Für die zulässigen Nutzungen können Werbeanlagen erforderlich werden. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

6 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(--)

D HINWEISE

1 Stellplatzsatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Im Plangebiet wird die Anordnung von privaten Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Öffentliche Stellplätze werden in Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie Verkehrsflächen entlang des Straßenverlaufs innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen angeordnet.

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

2 Baumschutzsatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es Bestandsbäume, deren Erhalt sichergestellt werden soll. Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

3 Meldungen von Bodendenkmälern

(§ 20 DSchG)

Kulturdenkmäler stehen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung unter Schutz. Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 27 HDSchG).

4 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden.

5 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

(§ 63 HBO i. V. m. §§ 29, 37 Abs. 4 und 41 HWG und § 55 WHG und § 13 Abs. 1 TrinkwV)

Wasser ist die Grundlage des Lebens und Lebensraum vieler Tier- und Pflanzenarten. Es soll dementsprechend geschützt werden. Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste me vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAWS) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

5.1 Heilquellenschutzgebiet und Oberflächengewässer

Der Planbereich liegt innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebiets nach § 53 HWG, quantitative Schutzzone B 4. In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, z. B. für die Erdwärmenutzung. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Bereich der westlich angrenzenden Kleingartenanlage befindet sich vermutlich ein temporär wasserführender Graben (Ober dem Landgraben, Fl. 169, Flst. 158, verwaltet von Amt 66). Sofern die weitere Ableitung den Geltungsbereich kreuzt, wäre im Zuge der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die Ableitung funktionsfähig bleibt.

6 Gartenbrunnen

Innerhalb der Grundstücksflächen sind Brunnen prinzipiell zulässig.

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 38 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

7 Kampfmittel

Zur Vermeidung von Unfällen, die aus Munitionsfunden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultieren könnten, sind bei allen Erdarbeiten die entsprechenden Sicherheitshinweise zu beachten. Die beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder sind auszuwerten, ob sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

8 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs „Carl-von-Ossietzky-Schule“ überdeckt in Teilen die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne. Bei den überlagerten Flächen handelt es sich ausnahmslos um Verkehrsflächen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

9 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flora und Fauna entsprechend der gültigen gesetzlichen Grundlagen zu achten und zu gewährleisten. Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse

Die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) beabsichtigt entsprechend eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 1. Okt. 2015, die Flächen des Grundstückes Gemarkung Wiesbaden, Flur 169, Flst. 318 sowie einer Teilfläche aus dem Flst. 319 zum Zweck des Neubaus der Carl-von-Ossietzky-Schule in Wiesbaden anzukaufen.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind im Eigentum der LHW.

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

Erwerb der Flächen : 1.273.400,00 €
Herstellungskosten der Schulgebäude : 16.143.000,00 €

3 Statistische Angaben

Bebauungsplanentwurf

Geltungsbereich (Bruttobauland)	20.343 m ²	100%
Fläche für Gemeinbedarf	6.836 m ²	33,6%
Flächen für Versorgung	7.936 m ²	39,0%
Verkehrsflächen	5.571 m ²	27,4%

4 Verfahren

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erstellt. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am __.__.2017.

Im nächsten Schritt wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Bisher erfolgte Bürgerbeteiligung

als Teil der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach BauGB:

22.03.2016 1. Bürgerversammlung

Die Versammlung fand in der Carl-von-Ossietzky-Schule in der Ernst-von-Harnack-Str. in Klarenthal statt. Insgesamt waren etwa 20 Bürger anwesend. Die Versammlung wurde protokolliert.