



# Begründung

**zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
für den Planbereich „Nördlich der Rudolfstraße“  
im Ortsbezirk Dotzheim  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	
	<b>Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass</b> .....	4
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	4
1.1	Topografie.....	4
<b>2</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b> .....	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	
3.1	Regionalplan Südhessen.....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden).....	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne).....	6
<b>4</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	
4.1	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden.....	6
4.2	Artenschutzprüfung.....	6
4.3	Vermeidungsmaßnahmen / Gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz.....	7
4.4	Klimagutachten.....	8
4.5	Verkehrsgutachten.....	11
4.6	Freiflächenplanung.....	12
4.7	Abstimmung Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW).....	12
<b>5</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	
5.1	Kinderbetreuung.....	12
5.2	Grundschule.....	12
5.3	Geförderter Wohnungsbau.....	12
<b>6</b>	<b>Bestandssituation und Rahmenbedingungen</b>	
6.1	Eigentumssituation.....	13
6.2	Bestehende Nutzungsrechte.....	13
6.3	Städtebauliche Bestandssituation.....	13
6.4	Anbindung durch ÖPNV.....	13
<b>7</b>	<b>Ablauf der Planung</b> .....	13
7.1	Wettbewerbsergebnis / Rahmenbedingungen / Bebauungsplankonzepte.....	14
7.2	Überarbeitung Bebauungsplankonzept.....	14
<b>8</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b> .....	15
8.1	Baustruktur und Nutzung.....	15
8.2	Freiräume, Freiraumkonzept.....	15
8.3	Erschließungskonzept.....	16
8.4	Zusammenfassung der Planungsziele.....	16
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
1	Art der baulichen Nutzung.....	17
2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
3	Bauweise.....	19
4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten.....	20
6	Führung von Versorgungsleitungen.....	20

## Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen.....	20
9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oderr zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	
9.1	Lärmschutzwände .....	21
9.2	Lärmpegelbereiche .....	21
9.3	Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen .....	21
9.4	Schallschutzkonzept.....	22
10	Anpflanzen und Erhaltung von Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.....	22
<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	
1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	22
2	Grundstücksfreiflächen.....	22
3	Behandlung von Niederschlägen.....	23
<b>C</b>	<b>KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>23</b>
<b>D</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>25</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	26
2	Kosten.....	26
3	Statistische Angaben.....	26
4	Zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	26

## **I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE** Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass

Die gewerbliche Nutzung des Plangebiets wurde im Jahr 2000 aufgegeben. Die Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein als Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, das Grundstück einer neuen Nutzung mit hochwertigem, zeitgemäßem Wohnungsangebot zuzuführen.

Für das Areal und auch für die Umgebung besteht damit die Chance, durch die Wiedernutzung des brachgefallenen Grundstücks eine stadträumliche wie nutzungsbezogene Aufwertung im Sinne der Innenentwicklung zu erreichen und damit städtebauliche Konflikte durch mögliche, die Nachbarschaft beeinträchtigende Nutzungsentwicklungen zu verhindern. Durch die Wiedernutzung des Plangebiets ist gleichzeitig eine freiräumliche und grünordnerische Einbindung der über Jahre hinweg unzugänglichen Brachfläche in das Stadtquartier verbunden.

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ in Wiesbaden-Dotzheim werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

### **1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Westen der Innenstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Stadtteil Dotzheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flur 65, Flst.-Nr. 6518/34 und wird begrenzt: im Westen durch die Gleistrasse der Aartalbahn, im Norden durch gewerblich genutzte Grundstücke, im Osten durch die Carl-von-Linde-Straße und im Süden durch die Rudolfstraße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planteil des Bebauungsplanentwurfs vom 03.06.2015 dargestellt ist.

#### **1.1 Topografie**

Das Planungsgebiet wird geprägt durch eine Osthangneigung mit bis ca. 5 % Gefälle. Es ergibt sich dabei ein Höhenunterschied von West nach Ost von ca. 6 m an der nördlichen und ca. 8 m an der südlichen Gebietsgrenze.

Am Westrand anschließend steigt das Gelände auf den Damm der Aartalbahn an.

### **2 Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“ erfolgt entsprechend § 13a BauBG als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauBG sind gegeben, so dass die Bauplansaufstellung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauBG nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB Satz 1 durchgeführt werden kann. Dies bedeutet für dieses Verfahren, dass

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2 BauBG,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

- § 4c BauBG (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

### **3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Regionalplan Südhessen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB 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.

Weitere regionalräumliche Planungsziele sind nicht formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

#### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)**

##### Rechtsgrundlage

Nach § 13 a BauGB 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim hat zum Ziel, ein brachgefallenes, ehemals gewerblich genutztes Grundstück zu einem hochwertigen, zeitgemäßen Wohngebiet zu entwickeln.

Als Art der baulichen Nutzung werden „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 sowie „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen können nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ darstellt.

Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 28.500 m<sup>2</sup>. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirkes Dotzheim 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 „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt und damit an die östlich angrenzende Flächendarstellung angeschlossen.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Flachstraße/Rudolfstraße“ in Wiesbaden-Dotzheim, rechtsverbindlich mit Datum vom 22.09.1993. Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,6, entlang der Carl-von-Linde-Straße von 1,2, festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen bestehen bezüglich Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sowie der Forderung, mindestens 2/10 der nicht überbauten Flächen zu begrünen. Pflanzbindungen und -gebote mit übergeordneter Wirkung erstrecken sich insbesondere entlang der Bahnflächen am Westrand.

Dort, wo der oben genannte Bebauungsplan vom Geltungsbereich des hier aufgestellten Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“ erfasst ist, löst das neue Planungsrecht das Bestehende ab.

## **4 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### **4.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet in der „Realnutzungskarte“ als bebaute Fläche aus. In der „Planungskarte“ wird für den Bereich eine „Lockere Bauweise / Starke Durchgrünung“ formuliert. Als grün- und freiräumliches Planungsziel wird der Aufbau / Ergänzung „innerstädtischer Vernetzungsachsen“ in Nord-Süd-Richtung entlang der Aartalbahn empfohlen.

Im Vorfeld und begleitend zur Bebauungsplanaufstellung wurden weitere Gutachten und Untersuchungen durchgeführt, deren Inhalte in die Bebauungsplanaufstellung einfließen.

### **4.2 Artenschutzprüfung**

Für die Fläche wurde durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie (Möbus, Neu-Anspach) 2009 eine Kartierung der Fauna durchgeführt. Die Untersuchung umfasste im Kern die Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken. Auf Basis dieser Untersuchungen wurde durch das Büro Gall, Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach im November 2009 eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Dieses Gutachten wurde aktualisiert und überarbeitet.

Das gutachterliche Fazit zur artenschutzrechtlichen Prüfung lautet in der Zusammenfassung vom Juli 2013:

„Das Artenschutzrecht sieht einen umfassenden Schutz für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten vor. Kommen solche Arten im Planungsgebiet oder dessen Umfeld vor, ist im Rahmen von Eingriffsplanungen die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu prüfen. Sind Beeinträchtigungen und Verletzungen der Verbotstatbestände - auch nach Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen - zu prognostizieren, ist ein Ausnahmeverfahren durchzuführen.“

Im Jahr 2013 wurden im Untersuchungsgebiet Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt. Weitere Artengruppen wurden nicht betrachtet, da sich im Zuge der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise auf andere, potenziell relevante Arten ergaben.

Bei der untersuchten Tiergruppe der Vögel konnten im Untersuchungsgebiet keine besonders bemerkenswerten Arten nachgewiesen werden. Brutvögel fehlten in den voraussichtlichen Eingriffsbereichen vollständig. Sie kamen ausschließlich in Randstrukturen (Gehölzen) vor, wobei mit Girlitz und Stieglitz hier auch zwei Arten festgestellt werden konnten, die in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen. Unter den Nahrungsgästen und Rastvögeln waren mit Mauersegler und Rauchschwalbe sowie dem Steinschmätzer weitere Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Andere artenschutzrechtlich potenziell relevante Arten waren nicht vertreten oder konnten (Fledermäuse) von vornherein als nicht relevant hinsichtlich der Planung angesehen werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse werden drei Prüfschritte durchlaufen:

1. Die Abschichtung der potenziell betroffenen Arten und Artengruppen
2. die vereinfachte Prüfung für bestimmte Vogelarten und
3. die einzelartenbezogene Prüfung der verbleibenden Arten.

Die artenschutzrechtliche Abschichtung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf das zu prüfende Vorhaben allein die Artengruppe der Vögel einer weiteren Prüfung zu unterziehen ist. Auch aus dieser Gruppe können jedoch Arten abgeschichtet werden, da Beeinträchtigungen für die von vornherein ausgeschlossen werden können. Dabei handelte es sich um Haussperling, Mauersegler, Rauchschwalbe und Steinschmätzer. In der vereinfachten Prüfung bestimmter Vogelarten können vollständig jene Arten aus dem weiteren Prüfprozess entlassen werden, die in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen.

Der einzelartenbezogenen Prüfung werden auf dieser Basis mit Girlitz und Stieglitz zwei Arten zugeführt. Für keine dieser Arten werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Dennoch werden vorsorglich Maßnahmen formuliert, die im Falle der Abweichung von den aktuell vorgesehenen Planungen zum Tragen kämen, CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. FCS-Maßnahmen oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für keine Art notwendig.

Letztlich verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen von Arten in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG.

#### **4.3 Vermeidungsmaßnahmen / Gutachterliche Stellungnahmen zum Schallimmissionsschutz**

ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden Delkenheim,  
29.05./08.07.2013 und 09.05.2014

Im Schallimmissionsgutachten wurden aufgrund folgender Schallquellen: Verkehr außerhalb und innerhalb des Planungsgebiets, Gewerbe außerhalb, sowie Freizeit innerhalb des Planungsgebiets zu erwartende Immissionsbelastungen auf das geplante Quartier ermittelt und bewertet. Folgende Maßnahmen zur Geräuschminderung wurden erarbeitet:

Im an der Carl-von-Linde-Straße geplanten WA werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 überschritten. In den möglichen Lücken zwischen den Baukörpern kommt es an den Nord- und Südfassaden ebenfalls zu Überschreitungen. Im Innenbereich des geplanten WA werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Im Bereich der Überschreitungen können Fenster von Aufenthaltsräumen mit geeigneten mechanischen Lüftungseinrichtungen kombiniert werden.

Hinsichtlich der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - im Baugenehmigungsverfahren Grundlage zur schalltechnischen Auslegung der Außenbauteile - ergibt sich an der Ostfassade unmittelbar an der Carl-von-Linde-Straße im Maximum der Lärmpegelbereich IV.

Die im Nordwesten und Westen erforderlichen Maßnahmen zur Geräuschkürnung dienen dem Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der Firmen Steiger und Holzbau Pfaff.

Die geplante geräuschkürnende Bebauungsstruktur besteht aus vier fünfgeschossigen Punkthäusern südlich von Steiger, die mit entsprechenden Zwischenbauten (Lärmschutzwänden), unter Einfluss des geplanten Baukörpers im Nordosten einen geschlossenen Riegel bilden. Für die Zwischenbauten ergeben sich folgende schalltechnischen Anforderungen:

- Haushöhe Ausführung, bezogen auf die Gebäudehöhen der nördlichen Punkthäuser. Da diese nicht identisch sind erfolgt die Ausführung in abgestufter Form, Abstufung am nächst niedrigeren Gebäude.
- Bewertetes Schalldämmmaß der Konstruktion  $R'w \geq 30$  dB.

Weiteres Element ist eine Grundrissgestaltung, die an der Nordseite der Punkthäuser an der Grenze zum Steiger-Areal bzw. der Westfassade des geplanten Baukörpers im Nordosten ohne Fenster von Aufenthaltsräumen auskommt.

An der Westfassade des nordwestlichsten Punkthauses kann auch eine schalltechnisch geeignete, abgestufte Grundrissstruktur umgesetzt werden, bei der Fenster von Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Süden orientiert sind.

Für die Westfassade des nordöstlichen Gebäudes gilt dies analog wie für die Nordfassaden der Punkthäuser vor der Steigerhalle ausgeführt. Gegenüber den Punkthäusern weist das nordöstlichste Gebäude noch ein 5. OG auf, an dessen Südfassade punktuelle Pegelüberschreitungen auftreten. Zur Geräuschkürnung ist vorzugsweise architektonische Selbsthilfe anzuwenden (z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung oder Ausbildung abschirmender Wandvorlagen). In begründeten Einzelfällen kann auch eine passive Geräuschkürnung (geeignete mechanische Lüftungseinrichtungen) realisiert werden.

Die genehmigte Doppelnutzung für das Parkdeck des Westcenters im EG und OG führt - wenn die schalltechnischen Möglichkeiten des Genehmigungsbescheids vollständig in Anspruch genommen werden, zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Als Maßnahme zur Geräuschkürnung kann im vorliegenden Einzelfall auch eine passive Geräuschkürnung (geeignete mechanische Lüftungseinrichtungen) realisiert werden.

#### „Schienenbetrieb“

Im Hinblick auf eine mögliche Reaktivierung der Aartalbahn wurden die schalltechnischen Auswirkungen in einem Regelbetrieb als Stadtbahn/Regiobahn durch das Büro ITA untersucht. Das für den Regelbetrieb zugrunde gelegte Verkehrsaufkommen von 64 Zügen tags und 10 Zügen nachts wurde der schalltechnischen Untersuchung zur Baumaßnahme Flachstraße in Wiesbaden, Bericht Nr. VL 6793-1 vom 10.03.2011 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, entnommen. Kernaussage des Gutachtens ist, dass in allen Geschossen im Nordwesten des Planungsgebiets der schalltechnische Orientierungswert für WA von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) wesentlich unterschritten wird. Der Regelbetrieb der reaktivierten Aartalbahn erfordert somit keine zusätzlichen schalltechnischen Maßnahmen im Planungsgebiet. Ein zum Vergleich betrachteter Museumszug mit Dampflok ruft um 2 dB höhere Geräuscheinwirkungen am Tag im Planungsgebiet hervor, als der reaktivierte Regelbetrieb.



#### 4.4 Klimagutachten

##### **Klimaökologische Fachstellungnahme gem. Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012**

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Flachstraße / Rudolfstraße“ (1993) liegt. Dadurch sind im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung z. B. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig zu bewerten. Dies gilt im Grundsatz auch für die klimaökologischen Belange. Dennoch bietet eine neue Bauleitplanung auch mit Blick auf den Klimawandel die Chance, die Gunstfunktionen des Stadtklimas und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und als Wohlfahrtswirkung zu sichern.

##### **Städtebauliches Planungsziel**

Im noch rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,8 festgesetzt. Dieses Nutzungsziel wird bereits seit dem Jahr 2000 nicht mehr verfolgt.

Aus diesem Grund wurden die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung mit der Zielsetzung einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung durch einen städtebaulichen Wettbewerb untersucht. Auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs wird nunmehr eine Wohnbebauung mit einer GRZ zwischen 0,35 und 0,4 angestrebt. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen abgewickelt werden. Hierzu sind Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis 0,8 erforderlich. Der größte Teil der Tiefgarage soll begrünt werden. Der Grünanteil im Baugebiet soll ca. 29 % betragen.

##### **Ergebnis der klimaökologischen Ersteinschätzung**

Wegen der erheblichen klimafunktionellen Bedeutung der Bestandsfläche als Temperaturpuffer wurde in Absprache mit dem Umweltamt ein vertiefendes Klimagutachten erstellt. Zielsetzung ist die Erhaltung bzw. Optimierung der klimafunktionalen Qualitäten; nicht zuletzt mit Blick auf ein gutes Eigenklima in dem neu entstehenden Quartier.

##### **Ergebnisse und Empfehlungen des vertiefenden Klimagutachtens**

Die angewendeten Methoden entsprechen dem Stand von Wissenschaft und Technik. Die Ergebnisse sind insgesamt nachvollziehbar und plausibel. Zur qualitativen und quantitativen Bewertung der derzeitigen klimaökologischen Situation sowie zur Abschätzung des Einflusses der vorgesehenen Bebauung auf das örtliche klimatische Wirkungsgefüge wurden auf Grundlage vorhandener Klimadaten und Modellstudien die klimaökologischen Positiv- und Negativeffekte bilanziert und bewertet. Das Klimagutachten stellt die örtlichen klimaökologischen Funktionsabläufe unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens sowie des thermischen Verhaltens dar.

Die stadtklimatischen Veränderungen des neuen Baugebiets gegenüber dem Ist-Zustand werden als vertretbar beschrieben. In Relation zur Umsetzung des gegenwärtigen Baurechtes ergeben sich sogar deutliche Verbesserungen hinsichtlich der Belüftung und des thermischen Komforts.

Es wurden folgende Feststellungen bzw. Empfehlungen zur Optimierung der klimatischen Bedingungen für das städtebauliche Konzept abgeleitet:

Im westlichen Planungsgebiet ergeben sich aufgrund der Umgebungsparameter (z. T. wg. der Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs) Luftstagnationen. Diese können durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und Gehölzstrukturen zumindest in thermischer Hinsicht minimiert werden.

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Be- und Entlüftung des Quartiers durch die im Bebauungskonzept enthaltene geschlossene Gebäudefront entlang der Carl-von-Linde-Straße werden zwei begrünte mindestens 10 m breite Öffnungen des Gebäuderiegels empfohlen. Diese Öffnungen bieten auch für die angrenzenden Gebiete ausreichende klimaökologische Ausgleichswirkungen (Minimierung des Wärmeinputs).

Der durch das Baugebiet induzierte kleinräumige Wärmeinseleffekt kann durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (29 % Grünanteil im Baugebiet) begrenzt werden. Die leichten negativen thermischen Auswirkungen für den Bereich südlich der Rudolfstraße stellen in Relation zu den möglichen Auswirkungen der Nutzungen des bestehenden Bebauungsplans (GRZ 0,8) tolerierbare Größen dar.

Zur weiteren Minimierung der thermischen Negativeffekte werden folgende weitere Maßnahmen empfohlen:

- Extensive Dachbegrünungen
- Helle Oberflächenbeläge
- Oberirdische Stellplätze in wassergebundener Ausführung
- Helle Fassadenfarben
- Eingrünung der Lärmschutzwand im Norden des Gebiets

#### **Prüfung des Bebauungsplanvorentwurfs aus stadtklimatologischer Sicht**

Die Ergebnisse und Empfehlungen des Klimagutachtens sind weitgehend in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen worden.

Konkret handelt es sich um folgende stadtklimarelevante Festsetzungen:

- Die innere Baustruktur ist aufgelockert, die Gebäudeabstände lassen Luftventilationen zu; dazu tragen auch die 10 m breiten Öffnungen in der ansonsten geschlossenen Fassadenfront entlang der Carl-von-Linde-Straße bei
- bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) sind nur innerhalb der Baugrenzen möglich; das ermöglicht einen akzeptablen Anteil an klimaaktiven Grundstücksfreiflächen
- durch die Festsetzung des Gehölzstreifens entlang der Bahntrasse wird ein Klimapuffer mit Temperatenausgleichs- und Filterfunktion gesichert
- der Stellplatzbedarf der Wohnungen wird in Tiefgaragen untergebracht; sie sind außerhalb der Gebäudegrundrisse mit begrünungsfähigem Substrat zu überdecken, wodurch die Herstellung klimaaktiver Flächen ermöglicht wird
- die Überstellung der sonstigen oberirdischen Stellplätze (für Besucher) mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen entsprechend dem Maß der Stellplatzsatzung führt zur Beschattung und Temperaturpufferung
- die Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen berücksichtigen grundsätzlich die klimafunktionalen Belange, wie das Abkühlungsverhalten und die Be- und Entlüftungsfunktionen
- die Festsetzung von zu begrünenden Flachdächern dämpft die Erwärmungstendenzen und begünstigt über die Verdunstung die Luftfeuchte
- die versickerungsfähige Ausführung von Freiflächenbefestigungen (Wege und Feuerwehrezufahrten) als Schotterrasen begünstigt das Temperaturverhalten und die Luftfeuchte

Inhaltlich entspricht der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf somit grundsätzlich den stadtklimatologischen Zielvorstellungen.

Zur Optimierung des Bebauungsplans sowie aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel werden folgende zusätzliche/weitergehende Maßnahmen angeregt:

- Die 10 m breiten Öffnungen in der Fassadenfront entlang der Carl-von-Linde-Straße sollten wegen ihrer stadtklimatischen Bedeutung (Belüftungsfunktion) zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen auch zeichnerisch festgesetzt werden
- wegen der positiven kühlenden Wirkung sollten Dachbegrünungen über die gesamte Dachfläche (100 %) erfolgen; der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält nur 70 %
- hinsichtlich der Farbgestaltung von Fassaden und Oberflächenbelägen sollten helle Ausführungen festgesetzt werden; diese können die Sonneneinstrahlung besser reflektieren, wodurch der Aufheizung des Quartiers entgegengewirkt wird
- die Schallschutzwände im Norden des Planungsgebiets sollten begrünt werden zur Regulierung der Temperaturen und der Luftfeuchte
- wegen des Schattenwurfes sollten weitere Bäume auch zeichnerisch festgesetzt werden. Vor allem sollte geprüft werden, ob mehr Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum erfolgen können, weil Straßenzüge wesentlich zur Erwärmung von bebauten Quartieren beitragen; durch den Schattenwurf der Kronen wird der Erwärmung entgegengewirkt, zusätzlich können durch die Bäume Kfz-bedingte Emissionen gefiltert werden.

#### 4.5 Verkehrsgutachten

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sollten die Auswirkungen der durch die geplante Wohnbebauung erzeugten Neuverkehre auf die Qualität des Verkehrsablaufs im umgebenden Straßennetz prognostiziert werden. Zur Sicherung einer angemessenen Verkehrsqualität und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sollten umsetzbare Vorschläge für die Dimensionierung der Verkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet unterbreitet werden.

Die Verkehrsuntersuchung der Heinz und Feier GmbH, Wiesbaden vom September 2013 führte zu folgendem Ergebnis:

Die beabsichtigte Bebauung führt in der Carl-von-Linde-Straße und den angrenzenden Straßenabschnitten zu einem leichten Anstieg der Belastungen. Dieser liegt auf dem am stärksten von den Neuverkehren betroffenen südlichen Abschnitt der Carl-von-Linde-Straße in den Spitzenstunden vormittags bei knapp 4 % und nachmittags bei unter 6 %. Auch unter Berücksichtigung der im engeren Untersuchungsgebiet noch geplanten oder im Bau befindlichen Objekte kommt es zu keinen nennenswerten Verschlechterungen in der Verkehrsabwicklung.

Ausgenommen hiervon ist der Knotenpunkt Carl-von-Linde-Straße / Hollerbornstraße / Rudolfstraße, an dem bei Beibehaltung der heutigen Vorfahrtregelung im Planfall für die Linksabbieger aus den untergeordneten Zufahrten hohe Wartezeiten auftreten können, d. h. es kommt zeitweise zu einer unzureichenden Qualität des Verkehrs in diesem Punkt. Um zu allen Tageszeiten gute Verkehrsqualitäten zu erreichen wird für den Kreuzungspunkt ein Minikreisverkehr vorgeschlagen.

Die beiden Knotenpunkte Carl-von-Linde-Straße / Flachstraße und Flachstraße / Carl-von-Ossietzky-Straße sind bereits im heutigen Zustand in den Verkehrsspitzen überlastet. Durch die in der Untersuchung berücksichtigten Bauvorhaben, bzw. die daraus resultierenden Neuverkehre erhöhen sich die Wartezeiten an den Knotenpunkten weiter und beeinträchtigen deren Verkehrsqualität. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen den Knotenpunkten ist eine Koordinierung der Verkehrsströme mit Hilfe von Lichtsignalanlagen bei Beibehaltung des Ausbauzustandes problematisch. Auch die Einrichtung von Kreisverkeh-

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

ren ist nicht empfehlenswert, da die bei Kreisverkehren im Planfall erforderlichen Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge an den Zufahrten nicht eingehalten werden können.

Es wird daher empfohlen, am Knotenpunkt Carl-von-Linde-Straße / Flachstraße einen separaten Fahrstreifen für Rechtsabbieger von der Flachstraße in die Carl-von-Linde-Straße anzulegen und die restlichen Zufahrten signalisiert zu betreiben. Damit kann eine zufriedenstellende Qualität des Verkehrsablaufs erzielt werden. Zur Sicherung der Befahrbarkeit des Knotenpunktes ist sein Ausbau erforderlich, bei dem Randflächen außerhalb des Straßenraums in Anspruch genommen werden müssen, die heute als Stellplätze / Lieferzone und Grünflächen genutzt werden.

Der Nachbarknoten Carl-von-Ossietzky-Straße / Flachstraße lässt sich sowohl signalisiert, als auch als Kreisverkehr in angemessener Verkehrsqualität betreiben, eine Umgestaltung als Minikreisverkehr wird angeregt.

Die Knotenpunkte liegen alle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger hat die Kostenübernahme für die oberirdischen Maßnahmen zur Realisierung des Kreisels am Knotenpunkt Carl-von-Linde-Straße / Hollerbornstraße / Rudolfstraße erklärt. Festlegungen hierzu, zur Maßnahme selbst, sowie zu Kosten und Zeitplänen etc. werden im Durchführungsvertrag getroffen.

#### **4.6 Freiflächenplanung**

Dem Bebauungsplanentwurf liegt die Freiflächenplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek vom 3. Juni 2015 zugrunde.

#### **4.7 Abstimmung ELW**

Die Ver- und Entsorgung des Wohngebiets wurde seitens der Bauherrschaft mit ESWE und ELW abgestimmt.

### **5 Soziale Infrastruktur**

#### **5.1 Kinderbetreuung**

Für das neue Wohngebiet werden rechnerisch 2,2 Krippengruppen je 10 Kinder und 2,5 Elementargruppen je 20 Kinder benötigt. Es besteht keine Möglichkeit diesen Betreuungsbedarf in benachbarten Einrichtungen zu befriedigen, da die angrenzenden Stadtteile keine ungenutzten Reserven haben.

Festlegungen zur Kostenübernahme zur Erfüllung des Bedarfs werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet vorliegt.

#### **5.2 Grundschule**

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Kohlheckschule. Die geplanten Wohneinheiten werden eine zusätzliche Schülerzahl (Grundschule) von 14 bis 20 pro Schuljahr ergeben. Eine Erweiterung um einen Zug (4 Klassenräume und 2 Differenzierungsräume ist notwendig).

Festlegungen zur Kostenübernahme zur Erfüllung des Bedarfs werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet vorliegt.

**5.3 Geförderter Wohnungsbau**

Um eine ausreichende soziale Mischung der Bevölkerung zu erreichen und die zunehmende Segregation von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen in wenigen Stadtteilen zu mildern, ist es gemäß den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung (u. a. Beschluss Nr. 0054 vom 07.02.2013) erforderlich mindestens 15 % der Wohneinheiten insbesondere für Familien mit einer öffentlichen Förderung zu planen. Dieser Zielvorgabe wird entsprochen, da der Vorhabenträger bereit ist, sich an der Schaffung von 15 % öffentlich geförderten Wohnungen, bezogen auf dieses Wohnbauprojekt, in angemessener Weise zu beteiligen. Diese sollen im Projekt „Lindeareal“ in Mainz-Kostheim realisiert werden. Die Ausgestaltung dieser Verpflichtung muss noch zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt konkretisiert und die Umsetzung der Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden. Der städtebauliche Vertrag wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und muss daher spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

**6 Bestandssituation und Rahmenbedingungen****6.1 Eigentumssituation**

Juristischer Eigentümer des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs ist die Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein.  
Das Grundstück war vom vorherigen Eigentümer, der SV Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co Dotzheim KG zunächst als Verwaltungssitz der SV Sparkassen Versicherung vorgesehen. Veränderte Rahmenbedingungen führten zur Aufgabe der geplanten Grundstücksnutzung und ermöglichen nun die beabsichtigte wohnwirtschaftliche Nutzung.  
Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein wird auf dem Grundstück eine Wohnbebauung realisieren.

**6.2 Bestehende Nutzungsrechte**

Im Planungsgebiet bestehen Nutzungsrechte Dritter. Es handelt sich um Fahr- und Nutzungsrechte an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flst.-Nr.6518/24. Nach der Erschließungskonzeption der Planung soll dies grundbuchrechtlich berücksichtigt werden.

**6.3 Städtebauliche Bestandssituation****Plangebiet**

Aufgrund des heute abgeräumten Zustandes des Grundstücks und der fehlenden Zugänglichkeit bildet das Planungsgebiet eine isolierte Lage im bestehenden Stadtgefüge.

**Nachbarbebauung**

Die städtebauliche Nachbarschaft des Planungsgebiets ist zum einen durch die Wohnnutzung in Zeilenbauten der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts und einer Wohnnutzung in Punkthäusern aus den letzten Jahren südlich des Planungsgebiets geprägt. Zum anderen besteht mit der gewerblichen und einzelhandelsorientierten Nutzung im Norden eine Gemengelage, die wesentlichen Einfluss auf die Planungen hat. Direkt nördlich des Planungsgebiets liegt eine Gewerbehalle (Steiger-Halle), die aufgrund ihrer Größe und unattraktiven Fassadenansicht einen stadtgestalterischen Missstand darstellt, insbesondere als Geräuschemittent, jedoch auch schalltechnisch wesentlichen Einfluss auf die Planung hat. Westlich liegt die Bahntrasse der Aartalbahn, die mit dem Gleis begleitenden Grünraum den westlichen Rand des Plangebiets bildet.

**6.4 Anbindung durch ÖPNV**

Das Plangebiet ist gut in das Busliniennetz eingebunden. Zwei Buslinien verkehren durch die Carl-von-Linde-Straße mit den hierüber gut erreichbaren Haltestellen „Flachstraße“. Zudem gibt es zwei Linien in Ost-West-Richtung (Wiesbadener / Dotzheimer Straße) mit der Haltestelle am Bahnhof Dotzheim südlich des Plangebiets.

An der südwestlich liegenden Haltestelle „Carl-von-Linde-Straße“ an der Dotzheimer Straße verkehren 5 Buslinien Richtung Innenstadt.

## **7 Ablauf der Planung**

Die heute brach liegende Fläche der Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, Idstein gehörte ursprünglich dem Rheinmetall-Konzern „Heimann-Systems“, die sicherheitstechnische Anlagen für Flughäfen entwickelten. 1998 wurde das Grundstück durch die SEG (Stadtentwicklungsgesellschaft) erworben, mit dem Ziel, eine neue gewerbliche Nutzung dafür zu finden. Als im Jahr 2000 die Firma „Heimann Systems“ in neue Produktionsgebäude nach Wiesbaden-Erbenheim umzog, wurden die bebauten Flächen zurückgebaut und noch im gleichen Jahr altlastenfrei an die Sparkassen-Versicherung veräußert.

Erste planerische Überlegungen erfolgten nach dem Erwerb des Grundstücks durch die SV Sparkassen Versicherung im Jahr 2000 zur Realisierung eines eigenen Verwaltungsstandortes auf dem Gelände. Die Planung erfolgte bis zur Baugenehmigungsplanung, wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen jedoch nicht umgesetzt.

Im Weiteren wurde zunächst durch den Eigentümer Sparkassen-Versicherung die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit einer ausgeprägten Wohnnutzung favorisiert. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur weiträumigeren Betrachtung des städtebaulichen Entwicklungspotenzials wurde durch die Sparkassen Versicherung in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Planungsgebiet mit zusätzlichem Ideenteil für das nördliche Gewerbequartier und die südliche, stadträumliche Anbindung des Bahnhofsumfeldes initiiert.

Mit den prämierten Arbeiten wurden unterschiedliche städtebauliche Strukturkonzepte gefunden.

Der Auslober entschied sich das „Punkthauskonzept“ des zweiten Preises weiterzuverfolgen.

Im Jahr 2012 hat die Firma Dietmar Bücher das Planungsgebiet erworben, um eine Wohnbebauung zu realisieren.

### **7.1 Wettbewerbsergebnis / Rahmenplanung/Bebauungsplankonzepte**

In der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs zum „Städtebaulichen Rahmenplan - Leitbild SV-Areal Wiesbaden Dotzheim“ wurden insbesondere folgende Aspekte vertiefend untersucht und planerisch eingearbeitet:

- Erschließung und mögliche abschnittsweise Realisierung
- Ausbildung der Ränder
- Ergänzung der Wohnbautypologien

Aufgrund erkannter Immissionskonflikte durch die nördliche gewerbliche Nutzung der Steigerhalle wurde das Strukturkonzept überarbeitet. In einem Bebauungsplankonzept aus dem Jahr 2010 wurde eine Lärmschutzanlage vorgesehen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier. Das Bebauungsverfahren wurde bis zur Offenlage geführt.

### **7.2 Überarbeitung Bebauungsplankonzept**

Mit dem Erwerb des Grundstücks durch die Firma Bücher wurde ein städtebauliches Konzept als Weiterentwicklung der bisherigen Planung aufgestellt. Aufgrund der Untersuchung der tatsächlichen Immissionskonflikte durch die Bahnlinie und die Steigerhalle wurde die Planung überarbeitet:

Der Bereich der geplanten Lärmschutzanlage, die städtebaulich in dieser Situation nicht vertretbar erschien, wurde modifiziert. An Stelle der Lärmschutzanlage in Form eines Walls wird eine Wohnbebauung geplant. Mit speziellen Grundrisskonfigurationen wird auf die Emissionen der gewerblichen Nutzung der Steigerhalle nördlich des Plangebiets reagiert. Die Wohnhäuser sind durch Schallschutzwände verbunden, die verhindern, dass störende Emissionen in das Plangebiet eindringen. Die Grundrisse der Wohnungen sind so aufgebaut, dass Aufenthaltsräume nach Süden, Westen und Osten Fenster zur natürlichen Belüftung erhalten und ausschließlich Nichtaufenthaltsräume von Norden belichtet sind. Eine Beeinträchtigung durch Emissionen von Norden ist daher ausgeschlossen.

Der gebietsübergreifende Grünstreifen entlang der Bahnlinie, der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1993 übernommen werden sollte, wurde wieder aufgenommen. Die das Plangebiet erschließende Ringstraße hat sich dadurch nach Osten verschoben.

Die Mischnutzung, die westlich hinter der Bebauung an der Carl-von-Linde Straße vorgesehen war, wurde aufgegeben. Die Fläche der Punkthausbebauung im Zentrum des Quartiers wurde entsprechend vergrößert.

Das Untersuchungsergebnis möglicher, von der Bahnlinie ausgehender Emissionen, hat ergeben, dass diese die Punkthäuser auch bei einem Ausbau der Bahnlinie nicht wesentlich belasten.

Anstelle verschiedener Wohnungstypologien werden ausschließlich Eigentumswohnungen im Geschossbau realisiert, auch entlang der Carl-von-Linde-Straße.

## **8 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept baut auf den vorangegangenen Konzepten auf. Die Planungsziele wurden fortgeschrieben und weiterentwickelt.

### **8.1 Baustruktur und Nutzung**

Mit einer kompakten städtebaulichen Figur entlang der Carl-von-Linde-Straße wird das Plangebiet von den von der Carl-von-Linde-Straße ausgehenden Verkehrsemissionen abgeschirmt.

Die geplanten Wohnungen orientieren sich nach Westen und sind durch entsprechende Schallschutzfenster zur Carl-von-Linde-Straße abgeschirmt. Den Kopf dieser Baustruktur bildet an der Einmündung der Rudolfstraße ein vertikaler Baukörper, der als signifikantes Merkzeichen für das Quartier wirksam ist und mit dem ihm zugeordneten Freiraum im Westen zum öffentlichen Raum einen Nutzungsschwerpunkt setzt.

Das so von Belastungen abgeschirmte dahinter liegende Punkthausfeld bietet Raum für qualitativ volles Wohnambiente. Die versetzte Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht eine erfahrbare Großzügigkeit des Freiraums und eine optimale Ausrichtung zur Sonne.

Die Wohnbebauung nach Norden, verbunden durch Schallschutzwände als Lärmschutzanlage löst den Immissionskonflikt mit der nördlichen Steigerhalle.

### **8.2 Freiräume, Freiraumkonzept**

Die quartiersinternen Freiräume unterschiedlichster Ausprägung, die sich durch die versetzte Anordnung der Einzelhäuser ergeben, bieten ein attraktives Wohnumfeld.

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

Das räumliche Wechselspiel zwischen Bebauung und Freiraum ermöglicht eine hohe Qualität an unterschiedlich gestalteten Grün- und Freiflächen als Spielplätze und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen.

Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert und sichert durch die grünordnerischen Festsetzungen folgende Planungsziele:

- Aufrechterhaltung des Grünstreifens entlang der Bahntrasse als Vernetzungsstruktur und Baustein eines übergeordneten Grünkonzepts.
- Eine räumliche Durchgrünung durch Nord-Süd gerichtete Grünstrukturen entlang der Wohnwege.
- Eine Randeingrünung durch Grünstrukturen entlang der öffentlichen Straßenräume in Ost-West-Richtung (Rudolfstraße) sowie entlang der Carl-von-Linde-Straße.
- Gebietsdurchgrünung durch Gestaltungsvorgaben der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (u. a. Pflanzgebote auf privaten Grundstücken).
- Dachbegrünung.

Mit der Überplanung zum Wohngebiet und der damit verbundenen Festsetzung entsprechender Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 wird das bestehende Planungsrecht mit einem derzeit möglichen Nutzungsmaß von 0,8 wesentlich reduziert. Die Planung kommt damit den Zielen des Landschaftsplans im Sinne einer Auflockerung zu „Lockere Bebauung/Starke Durchgrünung“ nach.

Neben der Grüngestaltung und -vernetzung, der freiräumlichen Gliederung und Durchgrünung des Gebiets dienen die grünordnerischen Maßnahmen sowie das Gebot möglichst viel Niederschlagswasser durch Dachbegrünung zu drosseln, der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Quartiers.

Entlang der Aartalbahn wird der vorhandene Grünstreifen erhalten und weiterentwickelt, um so das fehlende Stück im grünen Band der Aartalbahn für eine zusammenhängende Grün- und Freiraumstruktur zu ergänzen.

### **8.3 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet ist durch die Carl-von-Linde-Straße im Osten und durch die Rudolfstraße im Süden erschlossen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebiets ist zwischen der Bebauung an der Carl-von-Linde-Straße und der Punkthausbebauung eine Ringstraße geplant. Diese dient primär zur verkehrlichen Erschließung durch die Anwohner.

#### **Parkierungskonzept**

In den Geschossbauten ist die private Parkierung in Tiefgaragen innerhalb der Baugrundstücke vorgesehen. Ergänzende Stellplätze können entlang der Erschließungsstraße als öffentliche Stellplätze realisiert werden (Längsparker). Einzelne private Stellplätze in den Freiflächen sind den Wohnhäusern zugeordnet.

#### **Entwässerungstechnische Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wurde mit ELW/ESWE abgestimmt. Das Konzept wurde im Aktenvermerk vom 29.04.2013 zusammengefasst.

Am nördlichen Gebietsrand ist die mögliche überbaubare Grundstücksfläche um 10 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen, um hier eine mögliche Erschließungsfläche für die sich nördlich anschließende, zukünftige Planung vorzuhalten. Es handelt sich dabei um



Leitungsführungen, nicht um ober- oder unterirdische bauliche Anlagen oder Wege zu Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Unterbauung der Fläche durch Keller / Tiefgaragen, bzw. oberirdische Fußwege zur Erschließung der Wohngebäude im Geltungsbereich sind möglich.

Die Sicherung erfolgt außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag.

#### **8.4 Zusammenfassung der Planungsziele**

Die städtebaulichen Planungsziele werden wie folgt zusammengesetzt:

- Städtebauliche Einbindung des neuen Quartiers in die übergeordnete Stadtstruktur
- Angebot von zeitgemäßen, ansprechenden Wohnungen durch einzelne und doppelte Punkthäuser in überschaubaren Eigentümergemeinschaften
- Ausbildung gestalteter und nutzbarer Freiräume zur Sicherung der Wohnqualität
- stadträumliche Fassung der Carl-von-Linde-Straße
- städtebauliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Süden in Richtung Norden mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden für die Zukunft

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 BauGB)**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung** Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen einer Wohnnutzung im Plangebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet wird unterschieden zwischen:

WA 1 - GRZ 0,4; abweichende Bauweise; Flachdach und VI Geschossen

WA 2 - GRZ 0,4; offene Bauweise; Flachdach und V Geschosse

WA 3 - GRZ 0,35; offene Bauweise; Flachdach und V Geschosse

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität ausgeschlossen. Zudem widerspricht die flächenintensive Nutzung dieser Anlagen dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in diesem urban geprägten Stadtbereich.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) über die Grundflächenzahl, die Höhenlage, die maximale Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzung der Maximalhöhen der baulichen Anlagen sowie durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und ist damit ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht.

Da es sich um ein Abbruchgrundstück handelt und kein natürlicher Geländeverlauf vorgefunden wird, wurde mit der Bauaufsicht folgender Geländeverlauf festgelegt, der bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Nichtvollgeschossnachweis) anzusetzen ist: geradlinige Verbindung (orthogonal) der vorgefundenen Höhenpunkte an

der westlichen Grundstücksgrenze mit den vorgefundenen Höhenpunkten an der östlichen Grundstücksgrenze (Carl-von-Linde-Straße).

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Festsetzung der Bauweise: An der Carl-von-Linde-Straße abweichende Bauweise, im Bereich des Punkthausfeldes offene Bauweise wird eine differenzierte Ausweisung der GRZ festgesetzt. Dabei werden Grundflächenzahlen von 0,35 im WA 3 und 0,4 im WA 1+2 festgesetzt.

In der Gesamtbetrachtung der Bauflächen im Plangebiet wird eine durchschnittliche, maximale Grundflächenzahl von ca. 0,31 erreicht, die damit deutlich unterhalb der nach §17 Abs.1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete liegt.

Da der ruhende Verkehr in allen Baufeldern in Tiefgaragen untergebracht wird und die Baugrundstücke dadurch in größerem Umfang unterbaut werden müssen ist eine Überschreitung für die Anrechnung der Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Erforderlichkeit einer Überschreitung wurde durch baufeldbezogene Ermittlung geprüft. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 90 cm zu begrünen, was den Eingriff relativiert.

Die erfolgten Festsetzungen ermöglichen eine maximale bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 für das allgemeine Wohngebiet WA 1, von 1,6 für das allgemeine Wohngebiet WA 2 bzw. einer GFZ von 2,0 für das allgemeine Wohngebiet WA 3. In der Gesamtbetrachtung der Bauflächen im Plangebiet wird eine durchschnittliche, maximale Geschossflächenzahl von 1,62 erreicht. Im Wettbewerbsverfahren wie auch in der darauf aufbauenden Weiterentwicklung wurde die vergleichbare, teilweise auch höhere städtebauliche Dichte durch die Fachjury als städtebaulich angemessen bewertet. Bereits für die vorangegangenen Konzepte wurde eine Verträglichkeit der baulichen Dichte trotz der Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl nach §17 Abs.1 BauNVO als gegeben dargestellt, da nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse auf die Umwelt und die Verkehrsanforderungen durch die erfolgten Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen sind. Dies ist gem. §17 Abs. 2 BauNVO die Voraussetzung für die Überschreitung der Obergrenzen nach §17 Abs.1 BauNVO. Das städtebauliche Konzept sieht eine klar definierte stadträumliche Disposition vor. Punkthäuser im zentralen Bereich, Randbebauung zur Carl-von-Linde-Straße, die im Bebauungsplan in ihrer Ausbildung durch folgende Festsetzungen fixiert ist:

- Räumlich ordnend durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- bauliche Dichte begrenzend durch Festsetzung der Grundflächen und der Höhen der baulichen Anlagen.

Die Festsetzungen gewährleisten damit die Voraussetzungen nach §17 Abs. 2 BauNVO für gesunde Wohnverhältnisse (Vermeidung von Verschattung, Sicherung von wohnungsnahen Freibereichen). Damit stehen dem Vorhaben keine erkennbaren sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Festgesetzt Maßnahmen, die sich aus Hinweisen des Umweltamtes und Empfehlungen aus dem Klimagutachten ergeben wie:

- Qualität und Quantität der Pflanzmaßnahmen
- Anordnung prägender Bäume (Schattenwurf, Gliederung und Gestaltung der Freiflächen
- Erhalt des Grünstreifens im Westen zur Bahn
- Dachbegrünung (Kühlung)

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

- Helle Farbgebung für Fassaden und Beläge (Reflektion der Sonneneinstrahlung - geringere Aufheizung)
- Belüftungsöffnungen in der Zeilenbebauung entlang der Carl-von-Linde-Straße gleichen die Überschreitung der Obergrenzen zusätzlich im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO aus.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Bestimmung der Höhenlage der Gebäude zum angrenzenden Erschließungsraum sowie der Gebäude zueinander. Hierbei wurden als Parameter der Festlegung der Höhenlage eingestellt: Die topografische Situation des Bestandgeländes, der mit der Bauaufsicht festgelegte natürliche Geländeverlauf, die Erschließungssituation des Einzelhauses zur Straße, Höhenlage und Erschließungssituation der Tiefgaragen (Länge der Zufahrten), Durchgängigkeit und Nutzbarkeit der Freibereiche auf Erdgeschossniveau und Höhenlage der Gebäude zueinander unter Berücksichtigung von Besonnungsverhältnissen und Sichtbezügen.

Eine Abweichung um bis zu 0,40 m nach unten wie oben soll die Anpassung an individuelle Situationen jedes Gebäudes gewährleisten, wie zum Beispiel die Anpassung zur Herstellung der Barrierefreiheit o. ä.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend auf 5 Vollgeschosse begrenzt. Entlang der Carl-von-Linde-Straße sind 6 Vollgeschosse festgesetzt. Die jeweils obersten Geschosse sind Vollgeschosse, die als Staffelgeschoss errichtet werden und mindestens an einer Seite zurückspringen.

Mit der Festsetzung der Vollgeschosse wird die quartiers- und nachbarschaftswirkende Kubatur bestimmt, ohne die individuelle Architektur und Gestaltung festzulegen oder zu beschränken.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Planteil festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist am höchsten Punkt zu messen. Mit den Festsetzungen ist die differenzierte Höhenstaffelung des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der jeweiligen Dichtesituation auch im Hinblick auf mögliche gegenseitige Verschattung umgesetzt.

Die Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null (m ü.NN) gewährleistet eine eindeutige Höhenbestimmung.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen mit haustechnischen Anlagen wird ermöglicht. Aufgrund der abzusehenden Geschossigkeit sind hier insbesondere Aufzugsanlagen zu sehen.

Realteilung

Die Baugrundstücke sollen individuell im Rahmen der Realisierung zugeschnitten und real geteilt werden. Das Maß der baulichen Nutzung muss für jedes einzelne Grundstück berücksichtigt und nachgewiesen werden.

**3 Bauweise**

Als Bauweise werden die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gewährleistet eine Straßenrandbebauung, die eine für die westliche Wohnnutzung lärmabschirmende Gebäudedisposition erreicht. Im Rahmen der Realisierung soll die Möglichkeit gegeben sein, Gebäudefugen festzulegen und zu realisieren.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Gewährleistung der Umsetzung der städtebaulichen Ordnung werden Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen gemacht. Städtebauliches Ziel ist es, die Baukörper aufeinander abzustimmen und damit klare Frei- und Stadträume zu bilden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Es werden entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben, um bei der Grundriss- und Gebäudegestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten, dass zum Beispiel Gebäudeteile wie Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Erker oder Vorbauten die Baugrenzen bis zu einem bestimmten Maß überschreiten dürfen.

Um die Freiflächen des Wohngebiets von Bebauungen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel großzügiger Zwischenräume zwischen den Gebäuden zu sichern, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Das Schallimmissionsschutzgutachten basiert auf einem Konzept, das von max. 10 m Gebäudefugen an der Carl-von-Linde-Straße ausgeht, die im 5. und 6. Geschoss auf 15 m verbreitert werden können. Mit der Festsetzung von maximalen Fugenlängen ist die Situation durch das Gutachten gedeckt.

Innerhalb des durch Baugrenzen im WA 1 dargestellten Baufeldes sind an der Carl-von-Linde-Straße in Ost-West-Richtung zwei Öffnungen mit einer Breite von 10 m vorzusehen um eine günstige Belüftung zu erreichen.

#### **5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten**

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der zulässigen baulichen Dichte die nicht überbaubaren Flächen freizuhalten. Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sind daher in Tiefgaragen unterzubringen und weitere Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen für Stellplätze sind durch Gehölzpflanzungen abzuschirmen und durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Entlang der Carl-von-Linde-Straße sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen und Feuerwehrezufahrten / Feuerwehraufstellflächen vorgesehen.

Die dargestellten TG-Zufahrten an der Carl-von-Linde-Straße sind in ihrer Lage bis zu 10 m verschiebbar, in ihrer Gesamtzahl jedoch verbindlich.

#### **6 Führung von Versorgungsleitungen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

#### **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung des Gehölz- und Saumstreifens entlang der Bahnlinie dient im Wesentlichen der Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere im Hinblick auf europäische Vogelarten, ferner kommen dieser Grünstruktur wichtige Funktionen als lineares Vernetzungselement und zur Eingrünung des Wohnquartiers zu.

Neben den Pflanzgeboten ist die extensive Begrünung aller Dächer ein weiterer wichtiger Baustein mit Minimierungs- und Ausgleichwirkung. Die Maßnahme verringert zugleich wirkungsvoll die Niederschlagsmengen, die die Regenwasseranlagen entsorgen müssen.

**8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen**

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem mit seiner Abstufung in Haupterschließung (Carl-von-Linde-Straße und Rudolfstraße) und Wohngebieterschließung ist als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Wohnstraßen innerhalb des Quartiers bilden einen Erschließungsring. Auf der westlichen Erschließungsstraße kann die Erschließung der nördlich angrenzenden Gewerbehalle erfolgen und damit ein derzeit bestehendes Fahr- und Überfahrrecht entlang der westlichen Grenze des Plangebiets von der Rudolfstraße nach Norden ersetzen. Zur Anbindung der nördlichen Gewerbefläche an den Erschließungsring wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 6518/24 festgesetzt. Diese wird privatrechtlich gesichert.

Die Ausweisung eines Gehrechts dient der Sicherung einer fußläufigen West-Ost-Verbindung innerhalb des Quartiers, deren uneingeschränkte Nutzung ist zwischen der Planstraße und der Carl-von-Linde-Straße für die Allgemeinheit zu gewährleisten. Damit sind direkte Wegstrecken für die Anwohner insbesondere zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, zu ÖPNV, Schule und Sport gegeben.

Die Ausweisung definiert eine 10 m breite Zone, in der ein mindestens 4 m breiter Durchgang herzustellen ist (Stützenstellungen sind möglich). Der Durchgang muss eine lichte Mindesthöhe von 3 m aufweisen. Eine Unterbauung ist ebenfalls möglich. Der vorgesehene Querschnitt ermöglicht unter Einhaltung der festgesetzten Maße eine Blickbeziehung zwischen Planstraße und Carl-von-Linde-Straße. Dies dient der Sicherheit der Nutzer.

Damit wird den öffentlichen Interessen einer Quartiersstruktur kurzer Wege wie auch investiven Interessen der Grundstücksausnutzung gleichermaßen Rechnung getragen.

Entlang der Grenzen zu dem benachbarten gewerblich genutzten Grundstück Flur 65, Flurstück 6518/24 werden in West-Ost und Nord-Süd-Richtung Zufahrtsrechte privatrechtlich als Grunddienstbarkeiten geregelt.

Parallel zur nördlichen Grenze zu Flurstück 6518/33 verläuft ein Kanalrecht, das privatrechtlich als Grunddienstbarkeit geregelt ist.

**9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen**

**9.1 Lärmschutzwände**

Die Lärmschutzwände zwischen den nördlichen Punkthäusern dienen der Abschirmung des geplanten allgemeinen Wohngebiets gegenüber den nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs auftretenden Schallemissionen. Die Ausführung der Lärmschutzwände ist nach dem schalltechnischen Gutachten der ITA umzusetzen. Die haushohen Lärmschutzwände verbinden die 4 nördlichen Punkthäuser und den nordöstlichen Baukörper zu einem Riegel. Aufgrund der unterschiedlichen Höhen der einzelnen Häuser werden die Wandbereiche abgestuft. Die Abstufung erfolgt am nächst niedrigeren Haus, d. h. sie wird bis dort durchgeführt.

- 9.2 **Lärmpegelbereiche**  
In den in der Planzeichnung bezeichneten Bereichen sind die Anforderungen zum Lärm-schutz durch geeignete Bauweisen bzw. durch Verwendung geeigneter Bauteile wie z. B. Fenster mit entsprechender Schallschutzklasse/mechanische Lüftungseinrichtungen zu er-füllen. Die Einhaltung der dargestellten Schalldämmmaße ist für jedes Gebäude im Bauan-trag auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Die Lärmpegelbereiche sind aus der schall-technischen Stellungnahme vom 29.05/08.07.2013 des Büros ITA übernommen.
- 9.3 **Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen**  
In den in der Planzeichnung bezeichneten Bereichen sind die Anforderungen zum Lärm-schutz durch geeignete Bauweisen zu erfüllen. Notwendige Fenster schutzwürdiger Auf-enthaltsräume der nördlichen Bebauung müssen nach Süden, Westen und Osten ausge-richtet werden. Zusätzlich sind für die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen ge-eignete mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Kennzeichnung der Fassa-denbereiche ist aus den schalltechnischen Stellungnahmen vom 29.05. / 08.07.2013 und 09.05.2014 des Büros ITA übernommen.
- 9.4 **Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge (§ 9Abs. 32 Nr. 2 BauGB)**  
Gemäß dem Schallschutzkonzept ist die Wohnbebauung mit den Schallschutzwänden (WA 2) vor der Realisierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im südlich angrenzenden Teil des Plangebiets (WA 3) zu errichten. Aus diesem Grund wurde die bau-zeitliche Reihenfolge von Teilen des allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan in Ab-hängigkeit zur Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- 9.5 **Schallschutzkonzept**  
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Büro ITA schallschutztechnische Stellungnahmen erarbeitet. Aufgrund der Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten im geplanten Baugebiet wird im Bebauungsplan ein Schallschutzkonzept umgesetzt.

In einem iterativen Abstimmungsverfahren zwischen konzeptioneller Planung und schall-technischer Beurteilung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt. Dabei sind durch die Überarbeitung der städtebaulichen Flächendisposition, durch die vorgesehen Schallschutzmaßnahmen und -elemente Immissionskonflikte durch die Planung vermieden.

## **10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Aus-gleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschafts-/Stadtbild. Sie dienen grundsätzlich der grünordnerischen Gliederung und insbesondere der Gestaltung der Straßen und Erschließungsräume.

Den Pflanzgeboten liegen Pflanzlisten mit geeigneten Arten zugrunde.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestalt dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Planungsge-biets, sowie umweltschützenden Belangen.

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

Mit der Festsetzung, dass ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen, wird das städtebaulich architektonische Ziel einheitlicher kubischer Baukörper erreicht. Mit den Festsetzungen der Baugrenzen und der einheitlichen Dachform wird die quartiers- und nachbarschaftswirkende Kubatur bestimmt, ohne die individuelle Architektur und Gestaltung festzulegen oder zu beschränken. Die Festsetzungen geben den Rahmen zur Gestaltung von Fassaden, Balkonen und Loggien.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende und lichtreflektierende Materialien außer Glas für Fassaden ausgeschlossen. Die aktive oder passive Solarnutzung soll jedoch durch die örtliche Bauvorschrift nicht eingeschränkt werden.

Der Freiraum im Quartier soll als nutzbarer, wohnungsnaher Erholungsraum dienen. Abstellflächen wie zum Beispiel für Müllbehälter widersprechen diesem Ziel. Sie sind deshalb unterhalb des Geländes unterzubringen oder mit Einbauten (z. B. Zäunen) in die Gartengestaltung zu integrieren.

## **2 Grundstücksfreiflächen**

Aufgrund der topografischen Situation und den Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die bauliche Gestalt, den Höhenunterschieden und an die Einfriedung gestellt.

Mit einer Höhendifferenzierung des Geländes können attraktive Nutzungsbereiche um die Gebäude geschaffen werden. Notwendige Stützmauern auch an Tiefgaragenzufahrten sind wahrnehmbare Gestaltungselemente. Sie werden deshalb in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m über Geländeneiveau beschränkt.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Reduzierung der versiegelten Flächen.

## **3 Behandlung von Niederschlägen**

Die am Projektstandort oberflächennah vorhandenen quartären Decksedimente bieten gem. geotechnischen Bericht des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas GmbH & Co. KG keine ausreichende Durchlässigkeit um nicht verunreinigtes Oberflächenwasser versickern zu lassen. Niederschlagswasser wird durch Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge gedrosselt abgeführt.

## **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 1993 in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Flachstraße - Rudolfstraße“ die Durchführung erster orientierender umwelttechnischer Untersuchungen auf Flächen, für die aufgrund der (Vor)Nutzung ein relevanter Verdacht auf Untergrundverunreinigungen bestand (sog. Kontaminationsverdachtsflächen); der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“ war Teilfläche des damaligen Bebauungsplans „Flachstraße - Rudolfstraße“. Basierend auf den Erkenntnissen dieser Erstuntersuchungen

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“

wurden im Jahr 2010 vertiefende umwelttechnische Bodenuntersuchungen zur Eingrenzung bzw. Überprüfung erkannter Untergrundbelastungen durchgeführt. Weiterhin wurden im Zuge des Gebäudeabbruchs des ehemaligen Gewerbebetriebs umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen als Gutachten vor:

- 1 HPC Harres Pickel Consult GmbH: Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Heimann GmbH in Wiesbaden-Dotzheim, Carl-von-Linde-Straße 14; Kriftel, 03.05.1993
- 2 HPC Harres Pickel Consult GmbH: Eingrenzende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Heimann GmbH in Wiesbaden-Dotzheim, Carl-von-Linde-Straße 14, 2. Bericht; Kriftel, 19.08.1993
- 3 AICON Amann Infutec Consult AG: Untergrunduntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Heimann Systems GmbH in Wiesbaden, Carl-von-Linde-Straße; 1. Bericht; Bingen, 03.04.2000
- 4 AICON Amann Infutec Consult AG: Dokumentation von Entsiegelungs- und Tankausbauarbeiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Heimann Systems GmbH in Wiesbaden, Carl-von-Linde-Straße; 1. Bericht; Bingen, 13.11.2000
- 5 CDM Consult GmbH: Ehem. Gelände Heimann, Wiesbaden-Dotzheim: Durchführung von ergänzenden umwelttechn. Untersuchungen; Bingen, 07.12.2007

Die umwelttechnischen Gutachten beinhalten jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und von Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5, Nr. 3. BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führen können, sind der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu entnehmen. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-, Bodenschutz- und Altlastenrecht sowie Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile „Durchzuführende Maßnahmen“).

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

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

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



#### Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

Bewertungskriterien der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen.

Nach § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt und unter Berücksichtigung der rechtsverbindlichen Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12.07.99) entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in drei Sensibilitätsstufen (S1 - S3) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare [Schad-] Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99).

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechn. Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung in der Regel die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S 1 ausschlaggebend. Für den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplans entlang der Carl-von-Linde-Straße waren die Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S 2 anzusetzen.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB erfolgt bei flächenhafter Überschreitung der jeweils tolerierbaren Schadstoffgehalte in Böden bis ca. 1 m Tiefe. Für das Medium Bodenluft erfolgte eine Kennzeichnung bei Überschreitung des jeweils anzuwendenden Orientierungswertes unabhängig von der Tiefe, in welcher die Belastung festgestellt wurde. Eine Kennzeichnung erfolgt auch dann, wenn Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen; in diesem Fall ist eine Kontamination tiefenunabhängig zu bewerten.

Keine Kennzeichnung erfolgt bei Flächen, die ausschließlich im Sinne des Abfallrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o. g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten.

#### Ergebnisse

##### 1. Bodenbelastungen (incl. Bodenluftbelastungen)

Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Bodenbelastungen die anzulegenden Bewertungskriterien in der Regel deutlich unterschreiten oder nur punktuell vorliegen. Die bereichsweise nachgewiesenen Belastungen des Untergrundes sind jedoch bei Baumaßnahmen in Bezug auf die Entsorgung von anfallendem Erdaushub abfallrechtlich von Bedeutung.

**2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB**

Eine Kennzeichnung von Flächen als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind nur von abfallrechtlicher Bedeutung.

**D HINWEISE****Klimaschutz / erneuerbare Energien**

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Umweltschutzelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Die Empfehlungen basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Diese sollen im Rahmen der Realisierung der Gesamtmaßnahme Anwendung finden ggf. auf Basis des dann fortgeschrittenen Standes der Technik.

Alle Gebäude haben durch Süd- und Westorientierung, hohe Kompaktheit und geringe Verschattung gute Voraussetzungen für einen niedrigen Heizenergiebedarf. Die städtebauliche Struktur ermöglicht eine verschattungsfreie Integration solarer Energiesysteme auf Teilen der Flachdachflächen in Kombination mit der geplanten Dachbegrünung.

**III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS****1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Areal im Eigentum der Firma Bücher befindet. Auf der Grundlage des Bebauungsplans werden auf dem Grundstück öffentliche und private Grundstücke ausparzelliert.

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

Der Gemeinde entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Kosten für die Planungsleistungen, die Absenkungen der Gehwege, die Herstellung der Zufahrten und die Begrünungsmaßnahmen vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Beteiligung an Infrastrukturmaßnahmen und an Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zur Erschließung (Kreisel) wird ebenso im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

**3 Statistische Angaben**

Allgemeines Wohngebiet. Anzahl der Wohnungen: ca. 300, Anzahl der privaten Stellplätze: ca. 400, es werden damit mehr Stellplätze errichtet, als nach der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden notwendig sind, Anzahl der öffentlichen Stellplätze: ca. 28.

Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt ca.:

WA 1	16.390 m <sup>2</sup>
WA 2	5.250 m <sup>2</sup>
WA 3	17.562 m <sup>2</sup>
Gesamt	39.202 m <sup>2</sup>

**4 Zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

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