



# Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans  
für den Planbereich „Am Heiligenhaus/Nordenstadter Straße“  
im Ortsbezirk Igstadt  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>5</b>
1	Veranlassung und Planerfordernis	5
2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplan Südhessen	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden)	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
4	Weitere Fachplanungen und Gutachten	7
4.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	7
4.2	Artenschutzrechtliche Bewertung	9
4.3	Immissionsschutz	9
4.3.1	Gewerbelärm	9
4.4	Verkehrskonzept	12
4.5	Ver- und Entsorgung	12
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>15</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
1	Art der baulichen Nutzung	15
1.1	Allgemeine Wohngebiete	15
2	Maß der baulichen Nutzung	15
2.1	Grundflächenzahl	15
2.2	Geschossflächenzahl	17
2.3	Höhe baulicher Anlagen	17
3	Bauweise	17
3.1	Offene Bauweise	17
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.1	Baugrenzen	17
5	Flächen für Nebenanlagen	18
5.1	Flächen für Nebenanlagen	18
5.2	Stellplätze	18
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.1	Begrünung von Tiefgaragen	18
6.2	Begrünung von baulichen Anlagen	18
6.3	Behandlung von Niederschlägen	18
7	Nutzung erneuerbarer Energien	18
8	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
8.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
8.2	Begrünung von Stellplätzen	19

<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>19</b>
1.1	Dächer	19
1.2	Fassaden und Brandwände	19
1.3	Einfriedungen	19
1.4	Werbeanlagen und Warenautomaten	19
<b>2</b>	<b>Grundstücksfreiflächen</b>	<b>19</b>
2.1	Begrünung von Vorgärten	19
2.2	Abfallbehälter	19
2.3	Herstellungsfrist	19
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>20</b>
<b>1</b>	<b>Denkmäler nach Landesrecht</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>21</b>
4.1	Löschwasserversorgung	21
4.2	Ergänzende Anforderungen	21
<b>D</b>	<b>PFLANZLISTE</b>	<b>22</b>
<b>1</b>	<b>Heimische Laubbäume</b>	<b>22</b>
1.1	Laubbäume I. Ordnung	22
1.2	Laubbäume II. Ordnung	22
1.3	Obstbäume	22
<b>2</b>	<b>Heimische Sträucher</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Laubziergehölze</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>Rank- und Kletterpflanzen</b>	<b>22</b>
4.1	Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)	22
4.2	Selbstklimmer	22
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>23</b>
<b>1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>2</b>	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>Aussagen zum Investitionsvolumen</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>Statistische Angaben</b>	<b>23</b>
4.1	Wohnbauflächen	23
4.2	Gemischte Bauflächen	23

<b>IV</b>	<b>VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>
<b>1</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	<b>24</b>
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	24
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	24
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	24
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	24
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	25
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	<b>25</b>
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	25
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	25
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	25
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	25
2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	25
2.6	Gebiete	25
<b>V</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung</b>	<b>26</b>
1.1	Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen und Nutzungsrechte	27
1.2	Städtebauliches Planungsziel	27
1.3	Fazit und Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht	27
<b>2</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>27</b>
<b>B</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>28</b>

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### 1 Veranlassung und Planerfordernis

Am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt befindet sich ein großes Grundstück, das bisher unbebaut ist. Dieses Grundstück (Fl. Nr. 17/2) mit einer Fläche von 3.707 m<sup>2</sup> soll wohnbaulich entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igstadt - Süd“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus. Da die westlich und südlich angrenzenden Baugrundstücke jedoch alle wohnbaulich genutzt werden, ist eine weitere Wohnbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich, da dadurch der Gebietscharakter nicht mehr gewährleistet ist.

Es ist beabsichtigt das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Gegenüber dem unbebauten Grundstück liegt ein Gewerbegebiet, das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans uneingeschränkt nutzbar ist. Derzeit befindet sich auf dem Gewerbegrundstück eine Sargschreinerei, von der nur geringe immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen auf das geplante Wohngebiet einwirken. Diese Beeinträchtigungen könnten sich aber bei einem Nutzerwechsel wesentlich erhöhen. Insofern ist im Rahmen dieses Bauleitplans zu untersuchen auf welche Art und Weise die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe hergestellt werden kann.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, dort eine neue Feuer- und Rettungswache für die östlichen Ortsbezirke zu errichten.

Insofern ist auch zur Ostseite der geplanten Wohnbebauung die Verträglichkeit zur Planungsabsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden herzustellen.

#### Zur Planung

Auf dem nördlichen Teil des Wohnbaugrundstücks sollen 12 Reihenhäuser (eine 6er-Gruppe und zwei 3er-Gruppen) sowie zwei Doppelhäuser errichtet werden, sodass insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Für das südliche Baugrundstück liegen noch keine konkreten Planungen vor.

Für die Neuplanungen werden die Abmessungen der bestehenden Wohnhäuser, die westlich angrenzen, aufgenommen.

Die Wohnhäuser im nördlichen Baufenster werden im Wesentlichen von der Nordenstadter Straße aus erschlossen. Daher ist die Tiefgaragenzufahrt auch an dieser Straße angeordnet. Lediglich zwei Stellplätze werden von der Straße „Am Heiligenhaus“ angefahren.

Das südliche Baugrundstück hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Für dieses Grundstück bestehen aktuell keine Planungsabsichten. Insofern werden nur die Optionen aufgezeigt, die auf diesem Grundstück umgesetzt werden können. Sofern die erforderlichen Stellplätze ebenerdig angeordnet werden, lassen sich bis zu drei Reihenhäuser entwickeln. Ca. fünf Wohneinheiten (Reihenhäuser oder Mehrfamilienhaus) sind bei Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage realisierbar.

## 2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt südlich des Sportplatzes. Es grenzt im Westen an die Wohnbebauung der Nordenstadter Straße 41-43 und Am Heiligenhaus 5 und 12 sowie im Süden an die Wohnbebauung Am Heiligenhaus 7. Zur Ostseite begrenzt eine landwirtschaftliche Fläche das Plangebiet. Im Norden schließt ein Gewerbegebiet an.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 4.710 m<sup>2</sup>.

## 3 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

### 3.1 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.

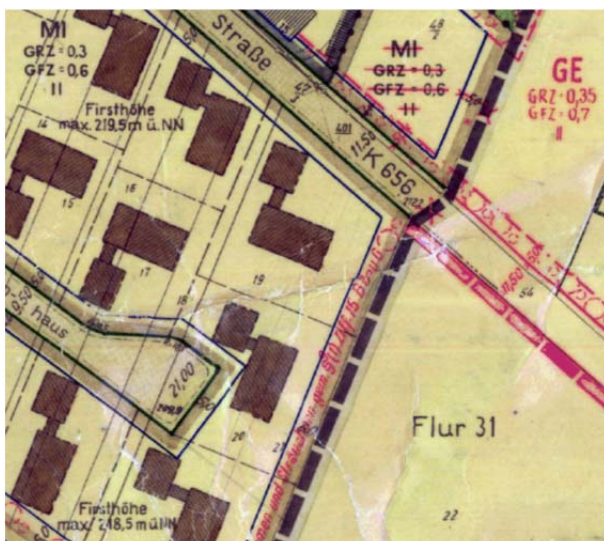
### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

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

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Igstadt - Süd“, unmaßstäblich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „1970/01 „Igstadt - Süd“ setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet und offene Bauweise fest sowie nachfolgende Obergrenzen

	Mischgebiet
Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II
Firsthöhe	max. 218,50 - 219,50 m.ü.NN
Dachneigung	20° - 35°

Der Abstand der Baugrenze zur Nordenstadter Straße beträgt 5,0 m. Der Abstand der Baugrenze zum freien Landschaftsraum beträgt 6,0 m.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Wiesbaden - Igstadt im Bauschutzbereich - Radius 1,50 - 4,00 km - bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes Wiesbaden - Erbenheim liegt.

Festsetzungen, die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1970/01 „Igstadt-Süd“ bestehen, verlieren durch den Bebauungsplan „Am Heiligenhaus / Nordenstadter Straße“ ihre Wirksamkeit.

#### 4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

Für den Bebauungsplan liegen folgende Fachplanungen und Gutachten vor:

##### 4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden



Auszug aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan (Planung) der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt das Planungsgebiet als „Siedlung mit Wohnbauflächen“ dar.

Zum östlichen Ortsrand (außenhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs) wird eine Eingrünung der bebauten Ortslage vorgeschlagen.

##### 4.1.1 Klimaökologische Beurteilung

###### Stadtklimatischer Kontext

Laut Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) handelt es sich bei dem Planbereich um eine schwach aktive Kaltluftentstehungsfläche, an die im Westen, Norden und Süden Überwärmungsgebiete mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch angrenzen. Gemäß der Themenkarte „Flächen mit stadtklimatischen Vorrangfunktionen“ hat die Fläche eine durchschnittliche klimatische Empfindlichkeit. Es handelt sich aber um eine Abkühlungsfläche im Ortsrandbereich, die nur aus-

nahmsweise und unter Berücksichtigung der klimafunktionalen Wirkweisen einer bauliche Entwicklung zugeführt werden sollte. Sie entfaltet kleinräumig eine erhebliche Wohlfahrtswirkung, die durch eine bauliche Entwicklung nicht gravierend eingeschränkt werden darf.

#### Stadtklimatische Auswirkungen des Bebauungsplans

Der rechtsgültige Bebauungsplan „1970/01 Igstadt-Süd“ setzt für den Planbereich ein Mischgebiet mit der GRZ 0,3 und eine Ortsrandeingrünung fest.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein 4.710 m<sup>2</sup> großes allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,3 ermöglicht (inkl. Terrassenflächen GRZ 0,35). Überschreitungen der GRZ sollen für Nebenanlagen, Zuwegungen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 60 % möglich sein. Die unter der Geländeoberfläche befindlichen Bauteile der Tiefgarage sollen mit mindestens 0,75 m Boden überdeckt und intensiv begrünt werden. In diesen Bereichen wird somit das Anpflanzen von Bäumen ermöglicht.

Ohne Berücksichtigung der bodenüberdeckten und begrünter Tiefgarage erhöht sich die GRZ laut Begründung auf lediglich 0,38. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldach 20° - 35°, Firsthöhen zwischen 221,10 und 222,10 m.ü.NN. Fensterlose Fassaden sollen begrünt werden. Das Baugebiet soll mit einer 5 bis 6 m breiten Gehölzpflanzung im Übergangsbereich zum Plangebiet der Feuerwache Igstadt eingegrünt werden. Die Grundstücksfreiflächen und die wenigen ebenerdigen Stellplätze werden locker mit Bäumen überstellt.

#### Auswirkungen

Gegenüber den Ausweisungen des gültigen Bebauungsplans sind durch die geplanten Änderungen keine erheblichen Verschlechterungen des ortstypischen klimatischen Niveaus zu erwarten. In Relation zum realen Bestand gehen durch die neue Planung allerdings klimaaktive Bestandsflächen mit grundsätzlicher Bedeutung für die Abkühlung der Bebauung am Siedlungsrand verloren. Die geplanten Versiegelungen und Befestigungen führen zu einer leichten Erhöhung der Erwärmung. Die vorgesehenen Begrünungen können den Verlust von Abkühlungsflächen noch nicht komplett kompensieren, weil diesen immer noch versiegelte bzw. baulich befestigte Oberflächen durch neue Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Parkplatzflächen entgegenstehen, welche ungünstige thermische Eigenschaften aufweisen. Die Durchlüftungsfunktionen werden durch die lockere Bauweise nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Stadtklimatologische Zielsetzungen

Für das neue Baugebiet ist die Entwicklung einer bioklimatischen Behaglichkeitszone anzustreben. Dies kann grundsätzlich mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades auf 40 % und einer entsprechenden Begrünung erreicht werden. Mit Blick auf die Folgen des Klimawandels soll ein möglichst hitzetolerantes Wohngebiet entstehen.

#### Fazit und weitere Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus stadtklimatologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf ein vertiefendes Klimagutachten kann wegen des bestehenden Baurechts und der im Vergleich dazu nicht zu erwartenden erheblichen Verschlechterungen durch die neue Planung verzichtet werden.

Gegenüber der Ist-Situation stellt die geplante Bebauung dennoch eine Verschlechterung des Kleinklimas dar. Da Bauleitpläne nach heutigem gesetzlichem Auftrag „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt wer-



den sollen, werden fast alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet. Die Tiefgarage wird mit einer 0,75 Meter hohen Bodenüberdeckung realisiert. Die Höhe der Überdeckung ermöglicht die Pflanzung kleinkroniger Bäume und stellt nahezu die ursprüngliche Bodenfunktion wieder her.

#### 4.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Das Plangebiet stellt sich aktuell als ausgeräumte Flur dar, das nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum für Vögel und Säugetiere bietet. Auf dieser Fläche wurden nur unmittelbar an der Straße „Am Heiligenhaus“ größere Bäume vorgefunden. Sofern dort dennoch geschützte Arten leben sollten, stehen durch den östlich angrenzenden freien Landschaftsraum ausreichend große Flächen zur Verfügung, in die die potentiellen Arten ausweichen könnten.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde kann deshalb auf eine artenschutzrechtliche Bewertung verzichtet werden.

Grundsätzlich bleiben die Regelungen des Artenschutzes aber von der Aufstellung von Bebauungsplänen unberührt. Die Verbote greifen auch unmittelbar bei der Zulassung und (ggf. genehmigungsfreien) Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Zur Information über die rechtlichen Bestimmungen wird unter Ziffer C ein Hinweis zum Artenschutz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### 4.3 Immissionsschutz

##### 4.3.1 Gewerbelärm

Von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH wurde mit Datum vom 02.03.2015 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die Auswirkungen des auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärms aufzuzeigen.

Die Untersuchung hat Folgendes ergeben:

In Abbildung 1 stellt die mit "WA" bezeichnete Isophone den Mindestabstand vom Gewerbegebiet nördlich der Nordenstadter Straße dar. Ab diesem Abstand sind mit dem in Kapitel 4 der Untersuchung erläuterten Prognoseansatz auf der sicheren Seite durch die Geräuscheinwirkungen aus dem Gewerbegebiet die Orientierungswerte "Gewerbe" der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten. Die mit "MI" bezeichnete Isophone in Abbildung 1 im Anhang stellt den entsprechenden Mindestabstand eines Mischgebiets vom Gewerbegebiet dar.

Da die WA-Grenzwertisophone das Plangebiet im Norden lediglich tangiert, sind durch das Gewerbegebiet nördlich der Nordenstadter Straße die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

Gleiches gilt gemäß einer vorausgegangenen schalltechnischen Untersuchung (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH) für die östlich angrenzende Feuer- und Rettungswache, die im Plangebiet keinen relevanten Immissionsbeitrag liefert.

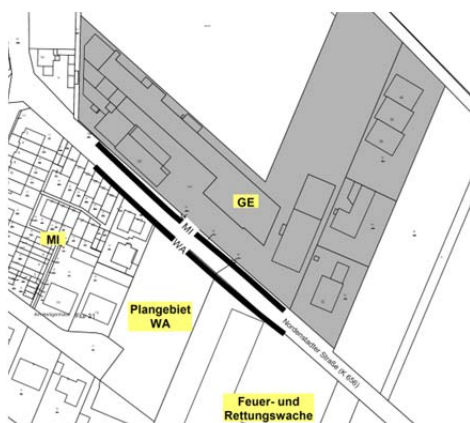


Abbildung 1 (Plandarstellung der Grenzwertisophonen)

#### 4.3.2 Straßenverkehrslärm

Nach Angabe des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt die zu berücksichtigende Verkehrsbelastung auf der Nordenstadter Straße bei ca. 3.500 Fahrzeugen/Tag. Der LKW-Anteil beträgt ca. 5 %.

LKW- Anteil	tagsüber und nachts	5,0 %
Maßgebende Verkehrsstärke	Tag	0,06 DTV Kfz / h
	Nacht	0,008 DTV Kfz / h
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,0 dB (A)
	nachts	- 5,0 dB (A)

**Damit ergibt sich auf der Nordenstadter Straße ein Emissionspegel von tags 57,0 dB (A) und nachts 48,0 dB (A).**

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 4 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduziert sich der Pegel. Bei Gebäuden, die dichter stehen, erhöht sich der Pegel.

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets liegen tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenmitte beträgt ca. 11,0 m.

**Damit ergibt sich an den nächstgelegenen Wohngebäuden zur lärmzugewandten Fassadenseite ein Immissionspegel von tags 61,5 dB (A) und nachts 52,5 dB (A).**

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tagsüber um 6,5 dB(A) und nachts um 7,5 dB(A) überschritten.

Die in zweiter Reihe geplanten Gebäude stehen in einem Abstand von ca. 30,0 m zur Straßenmitte. Hierdurch reduzieren sich die Pegel um 1,0 dB(A) auf tagsüber 56,0 dB(A) und nachts 47,0 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tagsüber um 1,0 dB(A) und nachts um 2,0 dB(A) überschritten.

### Lärmpegelbereich

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-6 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. von Fenstern, Rolladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109-6.

Danach liegen die Gebäude im Lärmpegelbereich III.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109-6 gelten für Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719-7 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719-7 mindestens die Schallschutzklasse 2.

### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts  $\geq 50$  dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719-7 in Schlaf- und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

### Resümee

Passive Schallschutzmaßnahmen werden somit nur für Gebäude in der vordersten Reihe erforderlich und auch nur, wenn zur schallzugewandten Fassadenseite Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden.

Gesunde Wohnverhältnisse können sichergestellt werden, da zur schallabgewandten Fassadenseite die Lärmpegel um ca. 12 dB(A) niedriger liegen und damit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags (49,5 dB(A)) und nachts (40,5 dB(A)) deutlich unterschritten werden.

#### 4.3.3 Fluglärm

Auf das Plangebiet wirken Geräusche aufgrund des Betriebs des Flughafens Frankfurt am Main und des US Army Airfield in Wiesbaden-Erbenheim ein. Beide Flughäfen haben derzeit keine im Sinne des Fachrechts relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet. Dennoch ist von einer Wahrnehmbarkeit des Fluglärms, sowohl aufgrund von fliegenden Flugzeugen und Hubschraubern als auch aufgrund von Vorgängen am Boden im Bereich des Army Airfield auszugehen. Einschränkungen des Flughafenbetriebs, wie z. B. das Nachtflugverbot am Flughafen Frankfurt am Main, bestehen beim Flugplatz Erbenheim nicht.

#### 4.4 Verkehrskonzept

##### 4.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend angebunden.

Die Bahnlinie R 21 zwischen Limburg und Wiesbaden verkehrt morgens und abends im Halbstundenrhythmus, ansonsten stündlich. Die Buslinie 23 in Richtung Wiesbaden fährt ca. alle 20 Minuten.

Die Entfernung zu den Haltestellen liegt zwischen 600 und 700 Metern.

##### 4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Straße „Am Heiligenhaus“ und die Nordenstadter Straße erschlossen. Die Haupteinschließung ist die Nordenstadter Straße. Von dort wird die Tiefgarage angefahren. Eine Verbindungsstraße zwischen der Nordenstadter Straße und der Straße „Am Heiligenhaus“ ist nicht vorgesehen.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden entspricht in seiner Bauweise der benachbarten Wohnbebauung. Daher ist davon auszugehen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Neuplanung sich nicht wesentlich von dem unterscheidet, das bisher nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich war.

Die Erschließung ist gesichert.

##### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für das nördliche Baufenster werden im Wesentlichen in einer Tiefgarage nachgewiesen, deren Ein- und Ausfahrt über die Nordenstadter Straße erfolgt und in der 25 Stellplätze angeordnet werden. Ebenerdig sind drei Stellplätze vorgesehen. Ein Behindertenstellplatz ist von der Nordenstadter Straße erreichbar. Sechs bis acht Stellplätze werden von der Straße „Am Heiligenhaus“ angefahren, davon zwei für das nördliche Baufeld sowie vier bis sechs (je nach Bedarf) für das südliche Baufeld.

##### 4.4.4 Geh- und Radwege

Entlang der Nordenstadter Straße besteht beidseitig ein Gehweg. Dieser endet jeweils am östlichen Ortsausgang.

Ein separater Radweg existiert nicht. Der Fahrradfahrer benutzt die Fahrbahn.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

##### 4.5.1 Elektrizität

Für die Versorgung der zusätzlichen Wohneinheiten mit Elektrizität ist das Leitungsnetz ausreichend dimensioniert.

##### 4.5.2 Wärmeversorgung

Die 16 Wohngebäude auf dem nördlichen Teilbereich des Plangebiets werden über eine gemeinsame Heizungsanlage mit Wärmeenergie (Warmwasser und Heizung) versorgt.

Die Heizzentrale besteht aus folgenden Komponenten:

- Gaskesselanlage 115 kW, Pellet Heizkesselanlage (Leistung 45 kW über die im Jahresmittel ca. 35 % der benötigten Wärme erzeugt werden) und gasbasierte BHKW (Anlage 9 kW elektr. Leistung; thermische Leistung 18 kW), über die im Jahresmittel ca. 60 % der benötigten Wärme erzeugt werden,
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Innenaufstellung; ca. 4,7 kW), über die im Jahresmittel ca. 5 % der benötigten Wärme erzeugt wird,
- Pufferspeicher (3000 l),
- Gebäudeleittechnik (GLT) mit Fernüberwachung,
- Pumpen und Regelarmaturen,
- Abgasanlage und
- Heizraumbelüftung.

Die 16 Wohngebäude werden nach den Vorgaben der aktuellen EnEV errichtet.

#### 4.5.3 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Für den vorbeugenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Um alle Gebäude erreichen zu können, sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.

#### 4.5.4 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die Hauptkanäle in der Straße „Am Heiligenhaus“ sowie der Nordenstadter Straße.

Die Hauptkanäle verlaufen Richtung Ortsmitte. Die anfallende Schmutzwassermenge durch das geplante allgemeine Wohngebiet ist gering und entspricht der Menge, die bei der Dimensionierung nach dem bisher geltenden Bebauungsplan berücksichtigt würde.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist gesichert.

#### 4.5.5 Niederschlagswasser

Nach Angaben des Umweltamtes bewertet das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) den Planungsbereich als lehmigen Standort. Eine pauschale Eignung, ob das im Plangebiet auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dennoch dort versickert werden kann, ist jedoch nur nach vorheriger Untersuchung möglich.

Auf diese Untersuchung wird verzichtet, da eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers ohne Schäden an der Bausubstanz auszulösen nicht umsetzbar ist.

Begründung:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden Dachlandschaft entwickeln zu können, sind aus städtebaulichen Gründen begrünte Dächer nicht gewünscht. Des Weiteren sind fast alle Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.

Danach ist eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone nicht realisierbar. Um Schäden an der Bausubstanz ausschließen zu können, ist zu Gebäuden ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Auch zur Grundstücksgrenze ist Ab-

stand zu halten, damit das Wasser nicht auf das Nachbargrundstück fließen kann. Die Abstände der Gebäude untereinander betragen jedoch nur 8,0 bis 10,0 m.

Eine Rigolenversickerung ist ebenfalls nicht realisierbar, da zusammen mit der großflächigen Tiefgarage 60 % des Grundstücks über- oder unterbaut wird und zur östlichen Grundstücksgrenze ein 5,0 bis 6,0 m breiter intensiv zu bepflanzender Grünstreifen anzulegen ist.

Insofern wird nur gefordert, dass Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern können oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können und es sind Zisternen zu errichten, damit das gesammelte Dachflächenwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Das nicht zu versickernde bzw. genutzte Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal geleitet. Der Mischwasserkanal in der Straße „Am Heiligenhaus“ ist von seiner Kapazität ausgelastet. In diesen darf ungedrosselt kein Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Von der ELW wurde die Einleitbegrenzung für Niederschlagswasser mit 10l/s/ha angegeben.

Die Größe des geplanten Wohngebiets beträgt ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Danach beträgt die Einleitbegrenzung 3,7 l/s.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird zeitnah vor der Ausführung ein entsprechender Einleitantrag beim Entsorgungsträger gestellt.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um den Gebietscharakter fortzuentwickeln, werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung:

Das Quartier zwischen Nordenstadter Straße, Zum Golzenberg und Am Heiligenhaus hat sich trotz Festsetzung als Mischgebiet (nach bestehendem Bebauungsplan) als Wohngebiet entwickelt. Gewerbliche Nutzungen wurden bei einer Bestandsaufnahme im April 2015 nicht vorgefunden.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist eine weitere wohnbauliche Entwicklung nicht zulässig, da ohne gewerbliche Nutzung der Gebietscharakter nicht mehr einem Mischgebiet entsprechen würde.

Die Ansiedlung gewerblicher Nutzung am Ende der Stichstraße „Am Heiligenhaus“ erscheint städtebaulich wenig sinnvoll. Insofern wird die bestehende Festsetzung „Mischgebiet“ aufgegeben.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Grundflächenzahl**

Die bisher im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 wird auch im allgemeinen Wohngebiet beibehalten.

Die Grundflächenzahl darf jedoch ausnahmsweise durch Terrassen auf 0,35 angehoben werden.

Begründung:

Mit dem Anheben der Grundflächenzahl soll keine höhere Überbauung ermöglicht werden als sie nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig wäre. Es soll nur ein Ausgleich geschaffen werden, da die Grundflächen von Terrassen bei der zu berücksichtigenden alten Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet wurden.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Wegen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 60 von Hundert überschritten werden.

Begründung:

Die Überschreitung wird zugelassen, da die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze (25 von 28) in einer begrünten Tiefgarage angeordnet werden. Durch die mit 0,75 m festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage wird nahezu wieder die natürliche Bodenfunktion hergestellt. Das Maß der Überdeckung ermöglicht auch das Anpflanzen von Bäumen.



Gestaltungs- und Schwarzplan, jeweils unmaßstäblich

Sowohl aus dem Gestaltungsplan als auch aus dem Schwarzplan wird deutlich, dass sich die Dichte gegenüber der bestehenden Bebauung nicht erhöht. Insbesondere durch die Tiefgarage verringert sich die subjektiv wahrgenommene Dichte. So würde die Grundflächenzahl incl. der zulässigen 50%-igen Überschreitung



für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ohne Berücksichtigung der Tiefgarage lediglich 0,38 betragen. Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,45.

## 2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Begründung:

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, der Dachneigung und der Begrenzung der Firsthöhe wird die Dichte ausreichend bestimmt.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Firsthöhen

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim. Um Beeinträchtigungen des Flugverkehrs ausschließen zu können, wurden deshalb im Bebauungsplan „Igstadt-Süd“ die Firsthöhen auf 218,50 - 219,50 m.ü.NN begrenzt.

Die neue Planung sieht Firsthöhen von 221,10 bzw. 222,10 m.ü.NN vor, da das Plangebiet in östliche Richtung ansteigt und die Dachgeschosse noch zu Wohnzwecken ausgebaut werden sollen.

Um abzuklären, ob sich das Anheben der Firsthöhen negativ auf den Flugbetrieb des Flugplatzes Erbenheim auswirkt, wurde das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingeschaltet.

Das Bundesamt hat mit Schreiben vom 21.01.2016 dem Anheben der Firsthöhen bis maximal 222,10 m.ü.NN zugestimmt.

In Bezug auf das bestehende Gelände ermöglichen die festgesetzten Firsthöhen bei einer maximalen Dachneigung von 35° eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss.

### 2.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl von zwei Vollgeschossen im Mischgebiet (nach bestehendem Bebauungsplan) wird für das allgemeine Wohngebiet (geplante Festsetzung) übernommen.

## 3 Bauweise

### 3.1 Offene Bauweise

Die im Mischgebiet (nach bestehendem Bebauungsplan) festgesetzte offene Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet (geplante Festsetzung) übernommen.

## 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 4.1 Baugrenzen

Die Abmessungen der Baufelder sind großzügig dimensioniert. Insofern werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen, wenn sie zur Gliederung der Fassade dienen.

## **5 Flächen für Nebenanlagen**

### **5.1 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb der dargestellten Baufelder nicht zugelassen, um die freiräumliche Qualität nicht einzuschränken.

### **5.2 Stellplätze**

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig, um die freiräumliche Qualität nicht einzuschränken.

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

### **6.1 Begrünung von Tiefgaragen**

Damit die Tiefgarage als bauliche Anlage nur gering in Erscheinung tritt und um den freiräumlichen Charakter der Siedlung zu erhalten, werden Festsetzungen für eine intensive Begrünung des Tiefgaragendaches getroffen.

### **6.2 Begrünung von baulichen Anlagen**

Es wird festgesetzt, dass fensterlose Fassaden mit Rank- oder Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen sind. Damit soll das Erscheinungsbild, z. B. von Brandwänden, positiv beeinflusst werden.

### **6.3 Behandlung von Niederschlägen**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt in das Entwässerungsnetz der Landeshauptstadt Wiesbaden eingeleitet. Hierzu wird ein entsprechender Einleit Antrag bei den Entsorgungsbetrieben (ELW) eingereicht.

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden.

## **7 Nutzung erneuerbarer Energien**

Zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung werden der Wärmebedarf und die Stromerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk sowie einen Biomasseheizkessel sichergestellt. Darüber hinaus werden auf der Südseite der Dachflächen in geeigneter Größe Solarenergieanlagen errichtet.

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

### **8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der bestehende Bebauungsplan fordert zum östlichen Ortsrand im Mischgebiet eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Diese Festsetzung wird weitgehend übernommen. Der Pflanzstreifen wird nur aufgrund der notwendigen Tiefgaragenzufahrt etwas reduziert und die Festsetzungen auf die aktuelle Rechtsgrundlage abgestellt. Danach sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur heimische Laubbäume mit der entsprechenden Qualität und standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen war im bestehenden Bebauungsplan bisher nicht geregelt. Mit der Festsetzung, dass im Vorgarten und je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine entsprechende Anzahl an Laubbäumen zu pflanzen ist, werden Anforderungen an das Großgrün getroffen.

## 8.2 Begrünung von Stellplätzen

Die Begrünung von Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung.

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

## **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

### 1.1 Dächer

Die Festsetzung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 20 bis 35 Grad im Mischgebiet (nach bestehendem Bebauungsplan) wird für das allgemeine Wohngebiet (geplante Festsetzung) übernommen. Damit wird das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft fortgesetzt.

### 1.2 Fassaden und Brandwände

Um das negative Erscheinungsbild von Brandwänden optisch abzuschwächen, wird gefordert, diese entweder zu vermeiden oder dem Farbton der Gesamtfassade anzupassen.

### 1.3 Einfriedungen

Um den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung zu erhalten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen in eine lockere Strauch- oder Heckenpflanzung zu integrieren und nur Maschendrahtzäune zulässig sind. Mauern oder geschlossene Holzwände werden deshalb ausgeschlossen.

### 1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten werden ausgeschlossen, um den östlichen Ortseingang von Wiesbaden - Igstadt gestalterisch nicht zu beeinträchtigen.

## **2 Grundstücksfreiflächen**

### 2.1 Begrünung von Vorgärten

In die textlichen Festsetzungen wird der Teilausschnitt der Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden übernommen, in dem gefordert wird, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

### 2.2 Abfallbehälter

Um den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter mit geeigneten immergrünen Rank- oder Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen sind.

### 2.3 Herstellungsfrist

Damit die Bepflanzung in einem zeitlichen Zusammenhang mit der hochbaulichen Maßnahme realisiert wird, wird eine Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Maßnahme für angemessen gehalten.

## **C HINWEISE**

### **1 Denkmäler nach Landesrecht**

Der hessenARCHÄOLOGIE liegen Fundmeldungen von den ca. 80 Meter östlich gelegenen Ackerflächen (Gemarkung Igstadt, Flur 30, Fl. Nrn. 50/5, 51 und 52) über steinzeitliche Siedlungsfunde vor. Da sich die Fundstücke über den gesamten Acker erstrecken, ist davon auszugehen, dass sich die Fundstellen auch bis in die benachbarten Flächen ausdehnen.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der hessenARCHÄOLOGIE am 19.07.2016 von der Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main, eine geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern durchgeführt.

Aus der Untersuchung geht Folgendes hervor (Auszug aus der Expertise in Kursivschrift):

*Es wurden keine magnetische Anomalien erfasst, die auf archäologische Bodendenkmäler hinweisen. Die Daten sind jedoch erheblich durch oberflächenah vorliegendes magnetisiertes Gestein gestört. Dabei handelt es sich vermutlich um vulkanischen Schotter. Eine Darstellung der Messergebnisse in einem für eine archäologische Prospektion üblichen Wertebereich ist nicht möglich. Die gestörten Bereiche reichen dabei weit über den oberflächlich sichtbaren geschotterten Abschnitt hinaus.*

*Weiterhin wurden mehrere Bereiche erfasst, bei denen Objekte aus Eisen nahe an der Oberfläche im Erdreich verbaut sind. Magnetische Anomalien, die auf verfüllte Gruben, Gräben oder Steinlagen hinweisen, konnten nicht erkannt werden.*

*Um eine Oberflächensondierung sinnvoll durchzuführen, muss der Oberboden sauber abgezogen werden.*

Auf der Grundlage dieses Untersuchungsergebnisses hat die hessenARCHÄOLOGIE mit Schreiben vom 23.08.2016 folgende weitere Vorgehensweise vorgegeben:

Es ist eine archäologische Baubegleitung des Oberbodenabtrages auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler ([www.b-f-k.de](http://www.b-f-k.de) / Archäologie und Denkmalpflege / Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden. Der Fachfirma sind ausreichend Raum und Zeit (2 Arbeitswochen) zur Freilegung und Dokumentation eventuell auftretender Befunde und Funde einzuräumen.

### **2 Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

### **3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

## 4 Vorbeugender Brandschutz

### 4.1 Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Grundschutzes ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.

### 4.2 Ergänzende Anforderungen

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrezufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Weitere Details können ggf. im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden.

Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Eventuell erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden.

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.

Auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Festsetzung, Anbringung und Instandhaltung von Haus- bzw. Grundstücksnummern wird verwiesen.

## D PFLANZLISTE

### 1 Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

#### 1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss

#### 1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 1.3 Obstbäume

### 2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 3 Laubziergehölze

### 4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

#### 4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Clematis in Sorten	Waldrebe
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

#### 4.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der südliche Teil verbleibt in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Durch städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

#### 3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Im Rahmen der Baumaßnahmen fallen ca. 4,0 Millionen € an.

#### 4 Statistische Angaben

##### 4.1 Wohnbauflächen

##### 4.1.1 Vorhanden

Allgemeines Wohngebiet (WA) - m<sup>2</sup>

##### 4.1.2 Geplant

Allgemeines Wohngebiet (WA) 3.707 m<sup>2</sup>

##### 4.2 Gemischte Bauflächen

##### 4.2.1 Vorhanden

Mischgebiet 3.707 m<sup>2</sup>

##### 4.2.3 Entfallend

Mischgebiet 3.707 m<sup>2</sup>

### IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Änderung des BauGB nach Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche 3.707 m<sup>2</sup> x 0,35, d.h. GRZ von 0,3 zzgl. Terrassen) weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

## **1 Merkmale des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Igstadt. Es grenzt im Westen und Süden an Wohnbebauung. Zur Ostseite begrenzt eine landwirtschaftliche Fläche das Plangebiet. Im Norden schließt ein Gewerbegebiet an.

Auf der nördlichen Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets sollen 16 Wohneinheiten, auf der südlichen Teilfläche ein Ein- bis Zweifamilienhaus realisiert werden.

Bei der Planung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass auf der landwirtschaftlichen Fläche östlich angrenzend die Feuer- und Rettungswache der städtischen Feuerwehr realisiert werden soll.

### **1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt**

Das Maß der baulichen Dichte bleibt gegenüber dem bisher bestehenden Baurecht aus dem Bebauungsplan 1970/1 „Igstadt - Süd“ gleich. Insofern verändern sich weder der Bedarf, die Größe, die Beschaffenheit, die Betriebsbedingungen von Vorhaben noch die Inanspruchnahme von Ressourcen.

Es wird somit nur das in Anspruch genommen, was nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans zulässig war.

### **1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne oder Programme beeinflusst.

### **1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung sind der Wärmebedarf und die Stromerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk sowie einen Biomasseheizkessel sicherzustellen.

### **1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Im Bebauungsplan „Am Heiligenhaus/Nordenstadter Straße“ werden dieselben Maße der baulichen Dichte festgesetzt, wie sie im Bebauungsplan „Igstadt Süd“ bestanden.

Durch die eine 0,75 m hohe Bodenüberdeckung wird nahezu wieder die natürliche Bodenfunktion hergestellt und dadurch die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl kompensiert.



Es lassen sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erkennen.

Durch die geplante Maßnahme fällt keine zusätzliche Schmutz- und Niederschlagswassermenge an. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend dem Anforderungsprofil der Landeshauptstadt Wiesbaden gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans sind alle nationalen und europäischen Umweltvorschriften beachtet worden.

**2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

Die bisher unbebaute Teilfläche wird von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die geplante Dichte bleibt nahezu unverändert.

Die geplante Nutzung löst weder eine Umweltverschmutzung aus, noch sind sie für die umgebende Bebauung belästigend.

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die geplante Wohnbebauung hat keine Auswirkungen.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es bestehen keine Auswirkungen von kumulativer und grenzüberschreitender Art.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Durch die Planung werden keine Risiken für die Umwelt ausgelöst. Die geplante Nutzung löst weder ein Unfallrisiko aus noch werden Stoffe oder Technologien verwendet, von denen ein Unfallrisiko ausgeht.

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen mit räumlicher Ausdehnung ausgelöst.

2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf.

2.6 Gebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und auch nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet, das im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 BNatSchG bekannt gemacht wurde oder offiziell gemeldet / ausgewiesen ist.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten gemäß § 23 BNatSchG.
- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes  
Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturparks gemäß § 24 BNatSchG.
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes  
Das Plangebiet liegt außerhalb von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten gemäß § 25 und 26 BNatSchG.
- 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes  
Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes  
Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG, außerhalb von Heilquellenschutzgebieten nach § 53 WHG und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.  
  
Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer.
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind  
Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes  
Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.
- 2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind  
Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.  
  
Es besteht aber ein Verdacht, dass sich auf Grund der Nähe zu steinzeitlichen Funden auch im Plangebiet Bodendenkmäler befinden könnten.  
  
Damit eventuell auftretende Befunde und Funde freigelegt und dokumentiert werden können, wird im Rahmen einer archäologischen Baubegleitung das Gelände untersucht.

## **V Umweltbericht**

### **A Einleitung**

#### **1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da das Plangebiet im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne liegt. Dadurch sind im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rah-

men 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.

#### 1.1 Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen und Nutzungsrechte

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsbezirk Igstadt am östlichen Ortsrand mit Übergang zur freien Landschaft.

Der Versiegelungs- und Verdichtungsgrad sowie der Begrünungsbestand sind als gering einzuschätzen.

Die baurechtlich zulässigen Ausnutzungsgrade wurden bisher nicht ausgeschöpft.

#### 1.2 Städtebauliches Planungsziel

Die unbebauten Flächen werden von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Da im Mischgebiet bisher keine gewerblichen Gebäude errichtet wurden, ist eine weitere wohnbauliche Entwicklung nicht mehr zulässig, da ansonsten der Gebietscharakter nicht mehr der festgesetzten Nutzung entsprechen würde.

Die bestehenden Ausnutzungsgrade werden beibehalten.

#### 1.3 Fazit und Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Durch die Planung ist gegenüber den bisherigen rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten in stadtklimatologischer Hinsicht keine Verschlechterung der thermischen und belüftungstechnischen Situation zu erwarten. Durch den Bebauungsplan „Am Heiligenhaus/Nordenstadter Straße“ sind die stadtklimaökologischen Erfordernisse daher als grundsätzlich gewahrt zu beurteilen.

Gegenüber der Ist-Situation stellt die geplante Bebauung dennoch eine Verschlechterung des Kleinklimas dar. Da Bauleitpläne nach heutigem gesetzlichem Auftrag „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden sollen, werden fast alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet. Diese Tiefgarage wird mit einer 0,75 Meter hohen Bodenüberdeckung realisiert. Die Höhe der Überdeckung ermöglicht die Pflanzung kleinkroniger Bäume und stellt nahezu die ursprüngliche Bodenfunktion wieder her.

## 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden alle Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

## 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen werden die bauliche Dichte und die Eingrünung der Baugebiete beibehalten.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und liegt am Rand der bebauten Ortslage. Eine Bebauung des noch unbebauten Gebiets würde naturschutzrechtlich nur eine geringe Eingriffsschwere auslösen. Außer der noch unbebauten Fläche be-

stehen in Igstadt keine weiteren wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in ähnlich geeigneter Form.

## **B ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken**

Zur Beurteilung des Lärms liegt eine schalltechnische Betrachtung vor.

Eine artenschutzrechtliche Bewertung der unbebauten Flächen ist nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde entbehrlich, da die Flächen nur ein sehr geringes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere aufweisen.

### **2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Bäume dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Wenn diese vorher auf Nester und Höhlen untersucht wurden und die Untersuchung ein negatives Ergebnis gebracht hat, ist eine Rodung unter Aufsicht der Unteren Naturschutzbehörde entbehrlich.

### **3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst.

Aus der Prüfung des Einzelfalls geht hervor, dass das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegt, noch die geplante Nutzung negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung auslöst und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Eine Umweltprüfung ist auch nur dann erforderlich, sofern Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dies trifft für das geplante Vorhaben nicht zu.

Insofern kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.