

Begründung

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

| | | |
|-----------|--|-----------|
| I | PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE | 4 |
| 1 | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2 | Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation | 4 |
| 2.1 | Regionalplan Südhessen | 4 |
| 2.2 | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden) | 4 |
| 2.3 | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) | 5 |
| 3 | Weitere Fachplanungen und Gutachten | 5 |
| 3.1 | Landschaftsplan | 5 |
| 3.2 | Grünordnungsplan | 5 |
| 3.3 | Machbarkeitsstudie und städtebauliches Konzept | 6 |
| 3.4 | Klimagutachten | 6 |
| 3.5 | Artenschutzgutachten | 8 |
| II | FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 9 |
| A | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 9 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 1.1 | Fläche für den Gemeinbedarf | 9 |
| 1.2 | Flächen für Versorgungsanlagen | 9 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.1 | Grundfläche | 10 |
| 2.2 | Höhe der baulichen Anlagen | 10 |
| 3 | Bauweise | 10 |
| 4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 5 | Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Terrassen | 11 |
| 5.1 | Stellplätze | 11 |
| 5.2 | Garagen | 11 |
| 5.3 | Gemeinschaftsstellplatzanlagen | 11 |
| 6 | Nebenanlagen | 11 |
| 7 | Verkehrsflächen | 12 |
| 7.1 | Straßenverkehrsflächen | 12 |
| 8 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 12 |
| 9 | Maßnahmen zum Artenschutz | 12 |
| 10 | Versickerung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung | 13 |
| 11 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 13 |
| 11.1 | Grundstücksfreiflächen | 13 |
| 11.2 | Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 13 |
| 11.3 | Dachbegrünung | 14 |
| 11.4 | Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze | 15 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| B | AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN | 15 |
| 1 | Gestaltung der baulichen Anlagen | 15 |
| 2 | Einfriedungen und Stützmauern | 16 |
| 3 | Abfallsammelanlagen | 16 |
| 4 | Aufschüttung und Abgrabung | 16 |
| 5 | Werbeanlagen | 16 |
| 6 | Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG) | 16 |
| C | KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 17 |
| D | HINWEISE | 18 |
| 1 | Stellplatzsatzung | 18 |
| 2 | Baumschutzsatzung | 18 |
| 3 | Meldungen von Bodendenkmälern | 18 |
| 4 | Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere | 19 |
| 5 | Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange | 19 |
| 5.1 | Heilquellenschutzgebiet und Oberflächengewässer | 19 |
| 6 | Gartenbrunnen | 19 |
| 7 | Kampfmittel | 19 |
| 8 | Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne | 20 |
| 9 | Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB | 20 |
| 10 | Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung | 20 |
| III | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 21 |
| 1 | Eigentumsverhältnisse | 21 |
| 2 | Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen | 21 |
| 3 | Statistische Angaben | 21 |

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

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

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

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

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

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

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

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

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

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Rechtsgrundlage

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

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

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlich-

keits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

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

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

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

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

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

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

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

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan

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

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

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

3.2 Grünordnungsplan

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Grünordnungsplan (GOP) betrachtet die verschiedenen Auswirkungen und Anforderungen, die sich aus ökologischer Sicht an die Planung stellen. Der GOP wird als Abwägungsgrundlage reflektiert. Er formuliert aus landschaftsplanerischer Sicht landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge zur Aufnahme in den Bebauungsplan, die zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs beitragen. Insbesondere bündelt der GOP die planungsrelevanten Aussagen des Klimagutachtens. Mögliche Konflikte und Ab-

weichungen, die sich daraus für den Bebauungsplan ergeben, werden in der Abwägung der Belange dargestellt und begründet.

3.3 Machbarkeitsstudie und städtebauliches Konzept

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

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

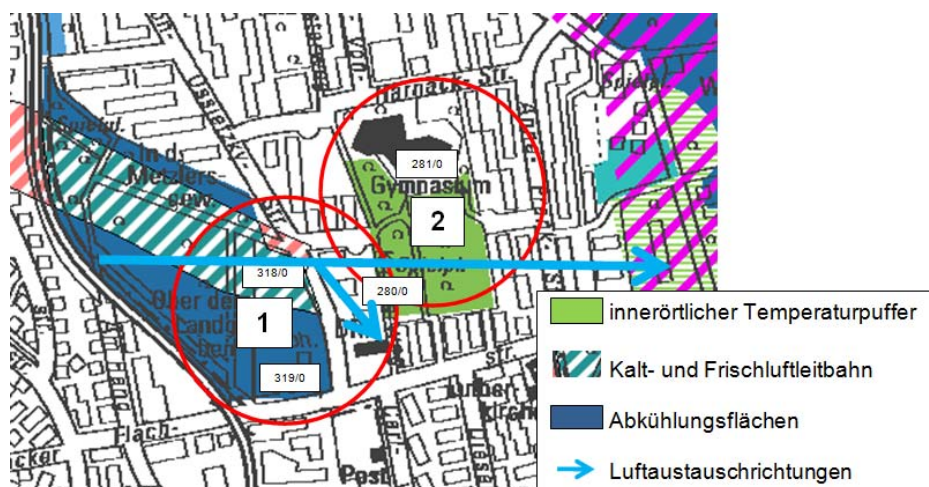
Unter Berücksichtigung aller Belange (Klimatologie, Arten- und Bestandsschutz, Wirtschaftlichkeit und der „Sperberproblematik“) wurde eine modifizierte Version der Varianten C1 und C2 (nachfolgend C3 genannt) gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet. Die Variante C3 ist somit ein Kompromiss zwischen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

3.4 Klimagutachten

Klimaökologische Belange

Stadtklimatisches Leitbild und Ergebnisse der Klimauntersuchung

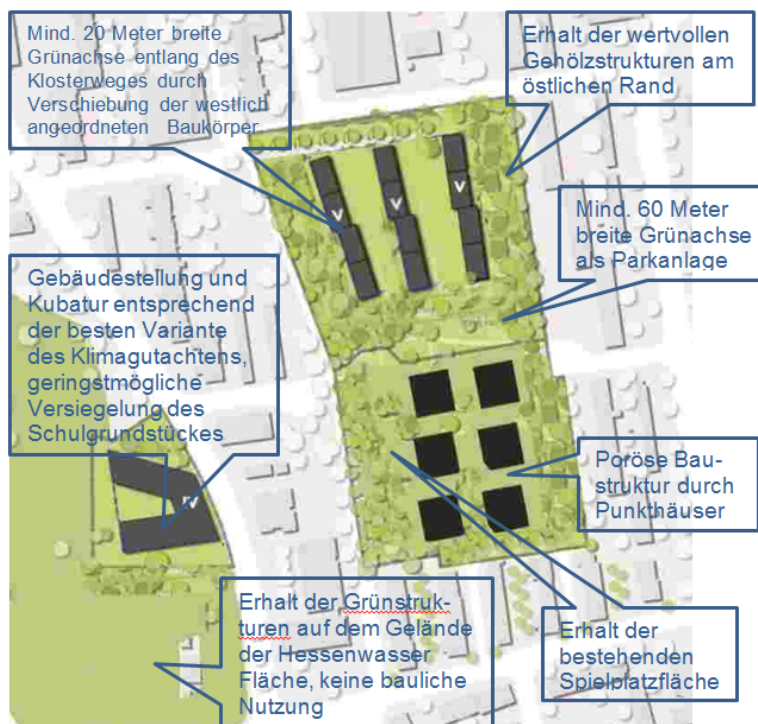
Bei dem Planbereich handelt es sich um ein stadtklimatisches Wirkgefüge, von dem erhebliche Wohlfahrtswirkungen für die Umgebung ausgehen (vgl. stadtklimatologische Ersteinschätzung vom 10.02.2014). Der Planbereich 1 wurde als gleichermaßen leistungsstark wie empfindlich bewertet (vgl. Grafik).



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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.5 Artenschutzgutachten

Unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen kann prognostiziert werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der hier vorkommenden siedlungsangepassten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen eintritt. Dabei wird in Kauf genommen, dass sich das Artenspektrum wegen der veränderten Nutzungs- und Lebensraumstrukturen verschieben wird.

Im Bereich der ESWE-Fläche wurde im Zuge der Bestandskartierung durch Hilgen-dorf (Fachgutachten „Bestandserhebung, Bestand- und Artenschutzbewertung als

Beurteilungsgrößen im Variantenvergleich“ zur Machbarkeitsstudie, Stand 17.04.2015) eine besonders geschützte Orchideenart (Geflecktes Knabenkraut) kartiert. Nach den Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

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

1.2 Flächen für Versorgungsanlagen

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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundfläche

Zulässige Grundflächen (GR)

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

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

3 Bauweise

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

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze verschwenkt im westlichen Bereich, um den in Varianten durchgeführten Strömungsmodellberechnungen (Machbarkeitsstudie / Klimagutachten) ermittelte ventilationsaktiven Freiraum zu erhalten. Der Grünordnungsplan setzt die

Baugrenze eng gefasst für den aus klimaökologischen Gesichtspunkten optimierten und geprüften Baukörper „Zwei Cluster“ fest.

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

5 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Terrassen

5.1 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

5.2 Garagen

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

5.3 Gemeinschaftsstellplatzanlagen

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

6 Nebenanlagen

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

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

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

schränkung ausgenommen. Eingehauste Fahrradabstellplätze sind aus klimaökologischen Gründen (Durchströmbarkeit) grundsätzlich unzulässig.

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

7.1 Straßenverkehrsflächen

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

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

9 Maßnahmen zum Artenschutz

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

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

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

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

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

sind. Daher finden die artenschutzrechtlichen Regelungen in § 44, 45 BNatSchG keine Anwendung.

10 Rückhaltung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung

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

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Grundstücksfreiflächen

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

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

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

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

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

11.2 Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt.

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

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

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

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

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

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

11.3 Dachbegrünung

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

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

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

11.4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze

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

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

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Werbeanlagen

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

6 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Nach § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen. Mit der Festsetzung, dass Anlagen für die Verwertung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, wird den fachgesetzlichen Vorgaben, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll, entsprochen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf Einträge im Altflächenkataster des Umweltamtes überprüft. Es liegen keine Einträge umweltrelevanter Vornutzungen vor, die den Verdacht einer Schadstoffbelastung des Bodens begründen. Weitere Maßnahmen zur Ermittlung schadstoffbelasteter Böden waren daher nicht erforderlich.

Im Rahmen von geotechnischen Untersuchungen zur Überprüfung des Baugrundes im Bereich der geplanten Schule und des Parkplatzes wurden auch ausgewählte Proben aus der oberflächennahen Auffüllung chemisch-analytisch gemäß den Anforderungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel, Stand 10.12.2015 untersucht. Die Ergebnisse sind im folgenden Gutachten dokumentiert:

- Geotechnisches / umweltgeotechnisches Gutachten Nr. IK1566/02 zu der Baugrunderkundung im Bereich des Parkplatzes. Untersuchungsbericht der Ingenieursozietät Professor Dr.-Ing Katzenbach GmbH, Darmstadt, vom 06.03.2016
- Ergänzende umweltgeotechnische Stellungnahme Nr. IK1566/03 zu den Untersuchungen im Bereich des Schulgeländes. Untersuchungsbericht der Ingenieursozietät Professor Dr.-Ing Katzenbach GmbH, Darmstadt, vom 07.03.2016

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

Ergebnisse

1. Bodenbelastungen

Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar. Die festgestellten Schadstoffgehalte (Mineralölkohlenwasserstoffe und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)) liegen auffüllungsgebunden vor und unterschreiten den hier anzuwendenden Beurteilungswert für schädliche Bodenveränderungen. Ein negativer Einfluss auf die geplante Nutzung liegt nicht vor.

2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB

Eine Kennzeichnung von Flächen als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine 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 dem vorliegenden Gutach-

ten, das 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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) von den Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt Oktober 2017. 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.

D HINWEISE

1 Stellplatzsatzung

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

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

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

2 Baumschutzsatzung

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

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

3 Meldungen von Bodendenkmälern

(§ 20 HDSchG)

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

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessi-

ches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

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

4 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

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

5 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

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

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

5.1 Heilquellenschutzgebiet und Oberflächengewässer

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

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

6 Gartenbrunnen

Innerhalb der Grundstücksflächen sind Brunnen prinzipiell zulässig.

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

7 Kampfmittel

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

chungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

8 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne

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

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

9 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

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

10 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet vorhandenen bzw. ggf. neu anzulegenden Straßen bzw. Feuer-wehrzufahrten (Gebäuderückseite) sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten.

Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zu-lässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müs-sen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befah-ren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Die öffentlichen Verkehrsflä-chen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit unge-hindert möglich ist (z. B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrs-inseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhi-gung usw.)(Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die An-lage von Stadtstraßen RAST 06 R1).

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen unterei-nander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ < 0,7, Art der Bebauung und Nutzung) über die Dauer von zwei Stun-den für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu be-achten, 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. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objekt-schutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse

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

Die nördlich angrenzenden Flächen sind im Eigentum der LHW.

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

| | | |
|-------------------------------------|---|-----------------|
| Erwerb der Flächen | : | 1.273.400,00 € |
| Herstellungskosten der Schulgebäude | : | 17.620.000,00 € |

3 Statistische Angaben

Bebauungsplanentwurf

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