



Stadtplanungsamt

Begründung

des Bebauungsplans
für den Planbereich „Hermann-Ehlers-Schule“
im Ortsbezirk Erbenheim
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 Landeshauptstadt Wiesbaden)	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
3.1	Machbarkeitsstudie	5
3.2	Klimagutachten	6
3.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
3.4	Schalltechnische Untersuchung	6
3.5	Artenschutz	7
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
3	Bauweise	9
4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5	Verkehrsflächen	9
6	Versorgungsleitungen	9
7	Private Grünflächen	9
8	Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung	9
9	Flächen für die Landwirtschaft	10
10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
10.1	Maßnahmen zum Artenschutz	10
10.2	Dachbegrünung	10
10.3	Nichtüberbaute Grundstücksflächen	10
11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
11.1	Pflanzflächen	10
11.2	Bäume	11
11.3	Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze	11
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	11
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
1.1	Dach	11
1.2	Technische Anlagen	11

2	Abfallsammelanlagen	11
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	11
D	HINWEISE	12
1	Heilquellenschutzgebiet	12
2	Stellplatzsatzung	12
3	Baumschutzsatzung	12
4	Meldungen von Bodendenkmälern	12
5	Bauschutzbereich	12
6	Kampfmittel	13
7	Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben	13
8	Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung	13
9	Versorgungsleitungen	14
10	Einleiterlaubnis	15
11	Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne	15
12	Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB	15
13	Rechtsvorschriften	15
E	PFLANZLISTE	15
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	16
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	16
3	Statistische Angaben	16
IV	UMWELTPLANUNG	17
1	Umweltprüfung	17
2	Beschleunigtes Verfahren	17

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Auf dem Schulgrundstück der Hermann-Ehlers-Schule soll eine Dreifelder-Sporthalle für den Schul- und Vereinssport errichtet werden.

Die Hermann-Ehlers-Schule ist eine Gesamtschule mit Nachmittagsbetreuung. Bereits in der Planung des Neubaus der Schule war als dritter Bauabschnitt der Bau einer Dreifelder-Sporthalle vorgegeben. Bisher wurde dieser dritte Abschnitt nicht umgesetzt. Derzeit besuchen ca. 600 Schülerinnen und Schüler die Hermann-Ehlers-Schule. Die vorhandene Turnhalle ist für einen zeitgemäßen Sportunterricht nicht mehr geeignet, da sie sowohl von der Größe wie auch auf Grund des Gesamtzustandes erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Für die Erteilung des pflichtgemäßen Sportunterrichts sind 4 Sportfelder erforderlich, um die Vorgaben des Kultusministeriums zu erfüllen (derzeit verfügt die Schule über ein Segment). Der Bau einer Dreifelder-Sporthalle löst die bestehenden Unterrichtsproblematiken - seit 1991 kann keine 3. Sportstunde erteilt werden - der Hermann-Ehlers-Schule und könnte ebenfalls von der Justus-von-Liebig-Grundschule mitgenutzt werden.

Auch der Bedarf an Trainings-, Übungs- und Spielzeiten der Erbenheimer Sportvereine kann gegenwärtig nicht gedeckt werden. Die Entwicklung des Vereinssports in Erbenheim leidet an dem Mangel an geeigneten Sportstätten. Mit dem Bau einer Dreifelder-Sporthalle erhält er die Möglichkeit, seine derzeit nur unter schwierigen Verhältnissen trainierenden Sportarten, insbesondere Handball und Tischtennis, systematisch und erfolgreich weiter zu entwickeln.

Ein Ersatz für den Rotgrandplatz (Standort der neuen Sporthalle) ist nicht erforderlich.

Aufgrund des geplanten Standorts der Sporthalle ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Hermann-Ehlers-Schule“ befindet sich im Norden des Ortsbezirks Erbenheim.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,2 ha.

Begrenzt wird das Planungsgebiet durch die vorhandene Wohnbebauung an der Tempelhofer Straße im Westen, landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten, sowie die Wäschbachau im Süden.

2 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

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

Die an den Planbereich nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Auch sind die östlich und südlich an den Planbereich angrenzenden Flächen als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist die im Planbereich liegende Kernfläche als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die östlich und südlich der Kernfläche liegenden Randflächen innerhalb des Planbereichs sind als „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“ dargestellt.

In den Flächennutzungsplan wurde 2003 die Abgrenzung des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“ als Vermerk aufgenommen. Am 12. Oktober 2010 ist die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ mit neuen Abgrenzungen in Kraft getreten. Die neuen Grenzen werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen: Die östlich gelegenen Flurstücke im Planbereich liegen innerhalb der Schutzzone I des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich der Überlagerung wurde eingeleitet.

Sämtliche im Planbereich liegende Flächen befinden sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim.

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

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hermann-Ehlers-Schule“ überplant in Teilen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „1973/2 Erbenheim-Nord“ in Kraft getreten am 09.08.1974. Der Bebauungsplan „Hermann-Ehlers-Schule“ wird nach seinem Inkrafttreten innerhalb des sich überlagernden Bereichs den bestehenden Bebauungsplan ersetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hermann-Ehlers-Schule“ umfasst die gesamte Fläche, die im bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „1973/2 Erbenheim-Nord“ als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule“ festgesetzt ist bzw. war und die angrenzenden Verkehrsflächen.

Für die geplante Bebauung ist eine Vergrößerung des Baufelds, d. h. eine Veränderung der festgesetzten Baugrenze notwendig.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie „3-Feld-Sporthalle Hermann-Ehlers-Schule“ wurden mögliche Standorte für die Halle untersucht. Dabei wurden vier Varianten unter ökologischen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Gesichtspunkten geprüft.

Für die ausgewählte Variante „südliche Sportplatzfläche“ ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Vorteile der Variante:

- Uneingeschränkter Sportbetrieb parallel zum Bau möglich

- Typische Dreifelder-Sporthalle
- Kein Artenschutzgutachten erforderlich
- Kein umfangreicher Ausgleich notwendig, da Fläche bereits teilversiegelt
- Lärmschutzmaßnahmen und Auflagen möglich
- Großer Abstand zur Wohnbebauung

3.2 Klimagutachten

Der geplante Standort befindet sich in der schützenswerten Luftleitbahn des Wäschbachtals. Der Ausschuss für Umwelt, Energie und Sauberkeit hat in seinem Beschluss Nr. 0069 vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ die Darlegung der klimaökologischen Auswirkungen inklusive einer klimatologischen Folgeabschätzung für raumbedeutsame Planungen gefordert. Wegen der hohen Bedeutung der stadtklimatischen Wirkweisen im Planungsbereich und besonders im Umfeld des Planungsbereiches wurde bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein Klimagutachten erstellt. Es enthält vertiefende Angaben zu den stadtklimatischen Belangen inklusive einer klimaökologischen Folgeabschätzung. Die Erkenntnisse aus dem Klimagutachten sind in die Planung und in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Die ergänzende Klimaanalyse zum aktuellen Bebauungsplanentwurf dokumentiert, dass die geplante Bebauung die stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftbewegungen entlang des Wäschbachs nur in sehr geringem Maße verringert.

3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für das Plangebiet wird vom Hochbauamt im Rahmen der Bauantragsstellung ein Energie-/Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bereiches, der zurzeit an Fernwärme angeschlossen werden kann. Solaranlagen auf dem Flachdach zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind entsprechend den Festsetzungsvorschlägen des Bebauungsplans grundsätzlich möglich. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich.

Gemäß Beschluss Nr. 0660 „Energiesparend Bauen in Wiesbaden“ der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2006 sind alle Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der städtischen Bauten und dem Bereich der städtischen Gesellschaften nach Standards durchzuführen, die deutlich mehr Energieeinsparung mit sich bringen als dies die aktuelle gesetzliche Rahmensetzung erfordert. Beim Neubau ist der Passivhausstandard anzustreben.

3.4 Schalltechnische Untersuchung

Der geplante Standort grenzt an ein planungsrechtlich festgesetztes allgemeines Wohngebiet. Die Immissionsverträglichkeit einer Sportanlage mit der Wohnnachbarschaft ist durch eine schalltechnische Untersuchung, auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV, nachzuweisen. Zur Sportanlage gehören auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, z. B. Umkleieräume und Parkplätze. Die Geräusche dieser Einrichtungen werden der Sportanlage zugerechnet.

Das schalltechnische Büro DR. GRUSCHKA GmbH hat im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung „Neubau Sporthalle Hermann-Ehlers-Schule“ Bericht-Nr.: 16-2689 vom 02.01.2017 die Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Sporthalle ermittelt. Im Ergebnis werden an der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens unter Einhaltung/Umsetzung nachfolgend genannter Anforderungen, die im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden, die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an den Schallimmissionsschutz im gesamten Tagzeitraum unter Berücksichtigung der o.g. Schallquellen eingehalten.

- Bei Veranstaltungen in der Sporthalle sind die Hallenfenster geschlossen zu halten.
- Ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung-, Klimaanlage) sind so zu bemessen, dass die Anforderungen der 18. BImSchV an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.
- Die Schalldämmung der Außenbauteile der Sporthalle ist zu konkretisieren.
- Bei Großveranstaltung mit hoher Zuschauerbeteiligung ist z. B. durch Ordnungspersonal sicherzustellen, dass der Aufenthalt von Personen im Freien vor der Halle keine Lärmbelastungen erzeugt.
- Im Nachtzeitraum (ab 22.00 Uhr) sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten. Somit sind Veranstaltungen in der Halle so zu beenden, dass bis 22.00 Uhr das Sporthallen-Gelände sowie der zugehörige Parkplatz geräumt sind.
- Auf einen Eingang an der, der Bestandsbebauung zugewandten Hallen-Westseite sollte verzichtet werden, da dieser zu Richtwertüberschreitungen an der benachbarten Wohnbebauung auch während der Tageszeit führen würde.

Ergänzende Stellungnahme (DR. GRUSCHKA GmbH) vom 16.11.2017:

Um bei einem Trainingsbetrieb bis 22.00 Uhr durch den anschließenden Abgang der Sporttreibenden nach 22.00 Uhr einen Immissionskonflikt zu vermeiden, können demnach z. B. folgende Maßnahmen angeordnet werden:

- Belehrung der Hallennutzer sowie Hinweis durch Aushang an der Ausgangstür, das Hallengelände rücksichtsvoll und ohne laute Gespräche zu verlassen.
- Durch Belehrung sowie durch Beschilderung an den Parkplätzen darauf hinweisen, dass von Besuchern der Halle, die nach 22.00 Uhr abfahren, nur der östliche Parkplatz genutzt werden darf.

3.5 Artenschutz

Der gewählte Standort ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da hier keine wertvollen Biotopbestände betroffen sind. Artenschutzrechtliche Gutachten sind nicht erforderlich.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke - Schule und Sport - sowie diesen Nutzungen dienende weitere Einrichtungen zulässig. Damit werden die Nutzungen der bestehenden Schule und der geplanten Sporthalle erfasst.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Bestimmung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ziel ist es, das Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur zu steuern. Gleichzeitig wird ein verantwortungsvolles Maß zur Versiegelung des Plangebiets definiert, das der Nachbarschaft zum Landschaftsraum und dem angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen Rechnung trägt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Es besteht das Erfordernis der teilweisen Anpassung der bisher festgesetzten Ausnutzungswerte. Im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan wird die GRZ von 0,3 auf zukünftig 0,33 erhöht. Die GFZ von 0,6 bleibt bestehen.

Um den vielfältigen Anforderungen der bestehenden und geplanten Nutzungen Rechnung zu tragen, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Höhe der obersten Attika in Metern über NN festgesetzt.

Um die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten, dürfen notwendige Aufzugsüberfahrten die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 qm überschreiten. Ferner dürfen Solaranlagen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.

Um vom Straßenraum aus nicht in Erscheinung zu treten, müssen diese Aufbauten einen Mindestabstand ihrer eigenen Höhe zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Im Plan sind Geländehöhen zur Information eingetragen. Es handelt sich hierbei nicht um Festsetzungen, die Höhenkoten dienen ausschließlich der Orientierung.

3 Bauweise

Abweichende Bauweise

Es sind abweichende Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Dimensionen der Bestandsbebauung und der notwendigen geplanten Nutzung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO in Form einer umlaufenden Baugrenze festgesetzt. Das bisherige Baufenster wird für die geplante Sporthalle vergrößert.

Überschreitungen der Baugrenze sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig. Damit wird ein angemessener Spielraum festgesetzt.

Bisher waren auch außerhalb der Baugrenzen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, künftig sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Mit der Festsetzung soll die Versiegelung der Flächen minimiert werden.

An der Tempelhofer Straße wird ein Bereich für die geordnete Stellung der Wertstofftonnen festgesetzt. Die Festsetzung der Sportflächen dient der Möglichkeit zur Errichtung eines Sportplatzes außerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzung der Nebenanlagen wird notwendig, weil anders als im bisher verbindlichen Bebauungsplan zukünftig Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind.

5 Verkehrsflächen

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen, um flexibel auf die Anforderungen des Verkehrs reagieren zu können. Die Festsetzungen entsprechen jenen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ermöglichen planungsrechtlich den Ausbau des bisherigen Wirtschaftswegs.

6 Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen und um Baufreiheit auf den Baugrundstücken zu erlangen, sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

7 Private Grünflächen

Im Osten des Plangebiets wird eine private Grünfläche - Freizeitgarten - festgesetzt. Mit der Grünfläche wird die Gemeinbedarfsfläche mit dem Außenbereich, d. h. der Landschaft im Osten verknüpft. Die Festsetzungen gewährleisten die ökologischen Funktionen auf den Grundstücken.

8 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung

Nach § 37 Abs. 4 HWG ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Entlastung von Entwässerungsanlagen wird festgesetzt, dass die befestigten Grundstücksfreiflächen, wie z. B. Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen breitflächig in den angrenzenden privaten Pflanzflächen zu entwässern sind und das Niederschlagswasser dort zurückzuhalten ist.

Die Rückhaltung, Sammlung und ggfs. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen und der befestigten Flächen der Gemeinbedarfsfläche hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt in den nahegelegenen Wäschbach eingeleitet wird. Die Festsetzung dient der Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen.

9 Flächen für die Landwirtschaft

Für die bereits als landwirtschaftliche Fläche genutzten Flurstücke im Osten des Plangebiets wird, anstatt der Festsetzung „Gemeinbedarf“ im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, künftig „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Maßnahmen zum Artenschutz

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

10.2 Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Dachflächen von Gebäuden intensiv oder extensiv zu begrünen. Sie verringern die baubedingten Aufheizungseffekte. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Die vom Naturschutzbeirat angeregte Photovoltaikanlage ist damit planungsrechtlich zulässig.

10.3 Nichtüberbaute Grundstücksflächen

Die Festsetzung trägt zur hohen Durchgrünung des Baugrundstücks bei und damit zum Klimaschutz und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Vegetationsflächen tragen zur ortsgerechten Einbindung des Baugrundstückes bei, insbesondere zur offenen Landschaft hin.

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

11.1 Pflanzflächen

Die Pflanzmaßnahmen dienen dem Erhalt der überwiegend sehr guten vorhandenen Eingrünung der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft. Heimische Baum- und Straucharten dienen dabei als Lebensraum und Nahrung für die heimische Tierwelt.

11.2 Bäume

Die Maßnahme dient dem Erhalt der städtebaulich wirksamen und ökologisch wertvollen Bäume. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll die Entwicklung der Bäume dauerhaft sicherstellen.

11.3 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze

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 der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Die Gehölze im Zusammenhang mit Stellplätzen dienen unter anderem der gestalterischen Aufwertung des Schulgeländes. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll die Entwicklung der Bäume dauerhaft sicherstellen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dach

Gebäudedächer sind ausschließlich als Flachdach mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Es wird eine einheitliche Gestaltung angestrebt und darüber hinaus lässt das Flachdach die wirtschaftliche Herstellung von extensiv begrüntem Dächern zu, die in mehrfacher Hinsicht eine positive Wirkung beinhalten (siehe Dachbegrünung). Die bestehenden Unterrichtsriegel mit gegeneinander versetzten Pultdächern genießen Bestandsschutz.

1.2 Technische Anlagen

Aus gestalterischen Gründen sind notwendige technischen Anlagen in die Gebäudehülle zu integrieren.

2 Abfallsammelanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Abfallsammelanlagen einzuhausen oder zu begrünen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der östliche Bereich des Bebauungsplans liegt in der Zone I des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“. Die besonderen Schutzvorschriften sind zu beachten.

Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich der Überlagerung wurde eingeleitet.

D HINWEISE

1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (St.Anz.: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

2 Stellplatzsatzung

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

Da die PKW-Stellplätze der Schule im Norden des Grundstücks auch für die Vereinsnutzung genutzt werden, ist keine gesonderte Herstellung und Neuerrichtung einer Stellplatzanlage für den Neubau der Sporthalle notwendig. Die Nutzung der Stellplätze erfolgt antizyklisch, d. h. tagsüber von der Schule sowie abends und am Wochenende von den Nutzern der Sporthalle.

3 Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

4 Meldungen von Bodendenkmälern

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind mehrere Fundstellen der Vorgeschichte, der Römerzeit und des Mittelalters bekannt. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

5 Bauschutzbereich

Sämtliche im Planbereich liegende Flächen befinden sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

7 Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben

Aufgrund der im Klimagutachten begründeten positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt sollen helle Farben bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Durch helle Oberflächen können bioklimatische Belastungen verringert werden. Messungen zeigen, dass sich an warmen Sommertagen ($\geq 25^\circ$) zwischen besonnten schwarzen Asphaltflächen und hellgrauen Betonoberflächen Temperaturunterschiede bis 7 K einstellen. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißer Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

8 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1).

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 (Feuerwehzufahrten) 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. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar 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 erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden (§§ 4, 5, 13, 30 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden (§§ 3, 4, 13 HBO). 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 (§§ 13 (1) HBO, § 5 (5.5) Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden).

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander 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 Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. 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. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 13, 38 HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2).

9 Versorgungslösungen

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Folgende Regelwerke und die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige und Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60.

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

10 Einleiterlaubnis

Für die Einleitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in den Wäschbach ist beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Einleiterlaubnis zu beantragen.

11 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne

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

12 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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.

13 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

E PFLANZLISTE

Die Pflanzliste beinhaltet differenzierte und vielfältige Vorschläge zu geeigneten standortgerechten Pflanzenarten.

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen weitestgehend im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Lediglich im Bereich der privaten Grünfläche sind einzelne Grundstücke im privaten Eigentum.

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

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren werden mit der Bearbeitung des Bebauungsplans im Stadtplanungsamt durch die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) aufgebracht. Die Kosten für die Realisierung der Sporthalle betragen gemäß der Machbarkeitsstudie ca. 6,5 Mio. €.

3 Statistische Angaben

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 41.920 qm. Diese setzt sich zusammen aus:

Verkehrsflächen	ca.	7.150 qm
Gemeinbedarfsflächen	ca.	32.410 qm
Grünflächen	ca.	1.550 qm
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	810 qm

IV UMWELTPLANUNG

1 Umweltprüfung

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.

2 Beschleunigtes Verfahren

Dieser Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Erbenheim. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO mit 10.700 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung wird nach den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung führt nicht zu qualitativen Nachteilen bei der Berücksichtigung von Umweltbelangen, da alle Belange im beschleunigten Verfahren ausreichend ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. Die Umweltbelange sind in die Planung eingeflossen und werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt.