



# Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans  
„Elisabeth-Selbert-Schule an der Stegerwaldstraße“  
im Ortsbezirk Dotzheim

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	8
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	9
<b>5</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>10</b>
5.1	Wasserschutzgebiet	10
5.2	Bergbau	10
5.3	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	11
5.4	Synthetische Klimafunktionskarte und Klimabewertungskarte	11
5.5	Klimagutachten	12
5.6	Artenschutzgutachten	12
5.7	Schallgutachten	12
5.8	Bodengutachten	13
5.9	Grünordnungsplan	13
<b>6</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>14</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse	14
6.2	Bebauung und Nutzungen im Plangebiet	14
6.3	Angrenzende Nutzungen	14
6.4	Verkehrliche Erschließung	15
6.5	Ver- und Entsorgung	15
6.6	Topografie und Relief	15
6.7	Natur, Landschaft, Umwelt	15
<b>7</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>16</b>
7.1	Nutzung und Bebauung	16
7.2	Freiflächen	16
7.3	Individualverkehr	17
7.4	Öffentlicher Verkehr	17
7.5	Fußgänger und Radfahrer	17
7.6	Ruhender Verkehr, Stellplätze für Kfz und Fahrräder	18
7.7	Ver- und Entsorgung, Sicherheit	18
7.8	Entwässerungskonzept	18
7.9	Energiekonzept	18

7.10	Schallschutzkonzept	19
7.11	Planungsalternativen	19
7.12	Interimslösung (Containeranlage)	19
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>21</b>
<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>21</b>
1.1	Flächen für den Gemeinbedarf	21
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>21</b>
2.1	Grundfläche	21
2.2	Höhe baulicher Anlagen	21
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsleitungen</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>22</b>
8.1	Dachbegrünung	22
8.2	Fassadenbegrünung	22
8.3	Oberflächengestaltung	22
8.4	Versickerung von Niederschlagswasser	22
8.5	Bodenschutz	23
8.6	Maßnahmen zum Artenschutz	23
<b>9</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>23</b>
9.1	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
9.2	Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen	23
9.3	Anpflanzung von Bäumen (Baumreihen)	23
9.4	Baumpflanzungen auf nicht befestigten Grundstücksfreiflächen	24
9.5	Baumpflanzungen auf befestigten Grundstücksfreiflächen	24
<b>10</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>24</b>
<b>B</b>	<b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>	<b>24</b>
<b>1</b>	<b>Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse</b>	<b>24</b>
<b>2</b>	<b>Einfriedungen und Stützmauern</b>	<b>24</b>

<b>3</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>Bewirtschaftung von Niederschlagswasser</b>	<b>25</b>
<b>C</b>	<b>Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>25</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt</b>	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>26</b>
<b>3</b>	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Statistische Angaben</b>	<b>26</b>
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>27</b>
<b>1</b>	<b>Gesetzlicher Rahmen und Anlass der Planung</b>	<b>27</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Restriktionen und Vorgaben sowie übergeordnete Planungen</b>	<b>27</b>
4.1	Rechtliche Restriktionen und Vorgaben	27
4.2	Übergeordnete Planungen	27
<b>5</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>27</b>
5.1	Mensch und menschliche Gesundheit	27
5.2	Fläche	27
5.3	Geologie und Boden	27
5.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	27
5.5	Lokalklima und Lufthygiene	27
5.6	Flora, Fauna, Lebensräume sowie Biodiversität	27
5.7	Landschaftsbild	27
5.8	Kultur- und Sachgüter	27
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>27</b>
6.1	Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung	27
6.2	Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	27
6.3	Wechselwirkungen, Kumulation	27
<b>7</b>	<b>Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen</b>	<b>27</b>

<b>8</b>	<b>Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB</b>	<b>28</b>
11.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	28
11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	28
11.3	Natura 2000-Gebiete	28
11.4	Besonderer Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG	28
11.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	28
11.6	Hinweise zum Monitoring	28
<b>12</b>	<b>Hinweise auf fehlende Datengrundlagen</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>Quellen</b>	<b>28</b>
<b>V</b>	<b>LISTE DER GUTACHTEN</b>	<b>29</b>

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Dotzheim in einer Entfernung von ca. 3 km westlich der Wiesbadener Innenstadt. Nördlich des Plangebiets befinden sich vorwiegend gewerblich genutzte Bauflächen. Der östlich angrenzende Bereich ist hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Kleingartennutzungen gekennzeichnet. Südwestlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Nutzungen, Sportanlagen der Landeshauptstadt Wiesbaden, sowie weiter westlich die Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken.

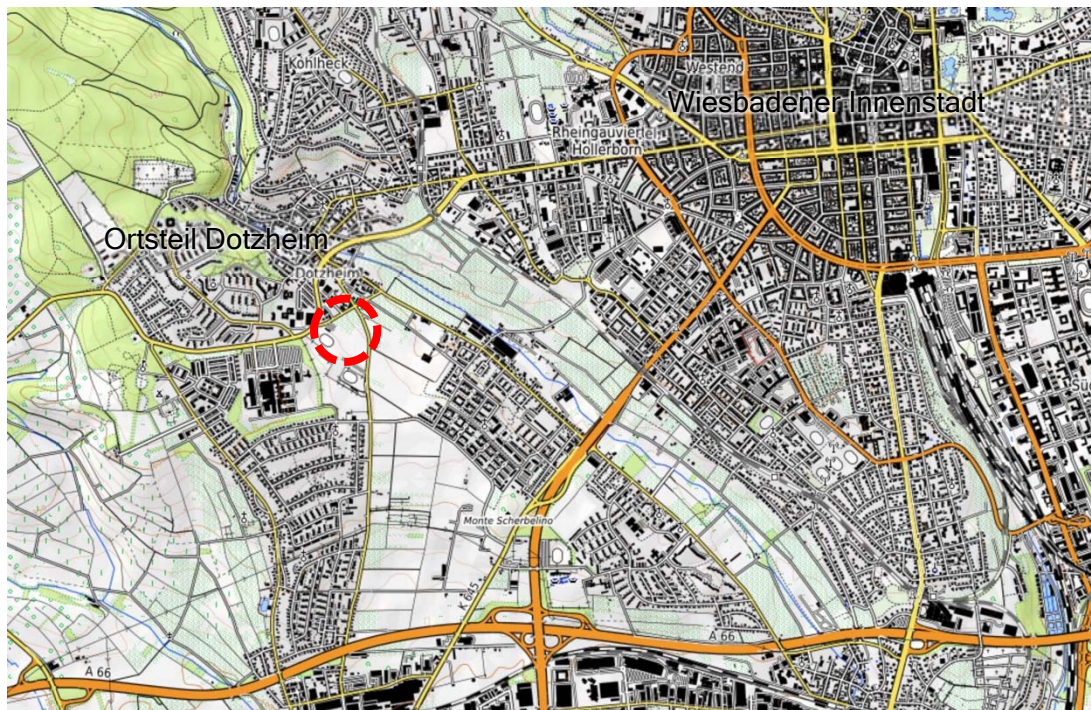


Abbildung: Lage des Plangebiets (gestrichelt). Kartendaten: © Openstreetmap -Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © Opentopomap (CC-BY-SA), Zugriff: 22.05.2020

es Bebauungsplans befindet sich in der Landeshauptstadt Wiesbaden, Gemarkung Dotzheim, Flur 45, 48 und 52. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,6 ha und besteht aus Grünflächen, Landwirtschaftsflächen und Verkehrsflächen. Das annähernd dreieckige Plangebiet wird im Nordwesten von der Willy-Werner-Straße, im Nordosten und Osten von der Stegerwaldstraße und im Südwesten von den bestehenden Sportplätzen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Folgende Flurstücke sind Teil des Geltungsbereichs:

- aus Flur 45: Flurstück 3349/33 tlw. (Willy-Werner-Straße)
- aus Flur 48: Flurstücke 3715/1, 3717/1, 3718/1, 3719/1, 3720/1, 3721/1, 3722/1, 3724/1, 3726/1, 3727, 3784/1 tlw., 3750/1, 3756/1, 3757/1, 3761/2, 3765/1, 3787/1 tlw.
- aus Flur 52: Flurstück 4495/26 tlw. (Stegerwaldstraße)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung wird die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Wiesbaden mit einem kontinuierlichen jährlichen Anstieg um 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 knapp 304 000 Einwohner betragen. Der Zuwachs der Bevölkerung und die damit verbundenen steigenden Schülerzahlen erfordern die Erweiterung von vorhandenen Schulen und die Schaffung von neuen Schulen. Im Stadtteil Dotzheim soll daher ein 5-zügiges Gymnasium mit einer 2-Feld-Sporthalle entstehen. Die geplante Eröffnung des Schulneubaus ist zu Beginn des Schuljahrs 2023/2024 vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan „Elisabeth-Selbert-Schule“ der Landeshauptstadt Wiesbaden wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des ca. 2,6 ha großen Areals geschaffen.

Die Schaffung des Baurechts für den Schulneubau geht auf eine Grundsatzvorlage der Schulverwaltung zurück. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13. Dezember 2018 auf Grundlage des Schulentwicklungsplans die Einrichtung eines neuen Gymnasiums mit 5 Zügen in Wiesbaden beschlossen. Daraufhin wurde eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Gymnasiums in Dotzheim zwischen der Stegerwaldstraße und der Willi-Werner-Straße erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort grundsätzlich für die Bebauung mit einem 5-zügigen Gymnasium mit 2-Feld-Sporthalle geeignet ist. Auch der Vorlaufbetrieb der Schule als Interimsmaßnahme, der zur Deckung des Bedarfs zum Schuljahr 2020/2021 beginnen muss, kann an dieser Stelle realisiert werden.

Aufgrund der Dringlichkeit der schulischen Nutzung wird bereits ab dem Schuljahr 2020 / 2021 der Schulbetrieb im Vorlauf mit 5 fünften Klassen in einer Interims-Containeranlage südlich der Stegerwaldstraße stattfinden. In den darauffolgenden 2 Jahren (2021 und 2022) soll hier dann jeweils eine weitere fünfzügige Klassenstufe eingeschult werden, bevor der Umzug in das endgültige Schulgebäude erfolgt. Die Interimslösung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und nimmt bereits einige Strukturen der endgültigen Grundstücksbebauung vorweg, z. B. die nördliche Stellplatzanlage, Teile der Außen- und Freibereiche, Entwässerungs- und Versorgungsanlagen.

## 3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der für diesen Bereich bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neue Kliniken in Wiesbaden-Dotzheim und Wiesbaden-Schierstein“, in Kraft getreten am 20. Februar 1979, setzt für das Plangebiet eine „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulsportplatz und Bezirkssportanlage“ fest. Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplans der Entwicklung des Schulstandorts und der Errichtung einer Schule entgegenstehen, ist die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage mit Aufstellung des Bebauungsplans „Elisabeth-Selbert-Schule an der Stegerwaldstraße“ erforderlich. Eine möglichst zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird angestrebt, um dem akuten Bedarf an Gymnasialplätzen gerecht zu werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Vollverfahren mit 2-stufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Ein erweiterter Aufstellungsbeschluss ist vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird vorgezogen. Die für das Planverfahren notwendigen Gutachten werden zeitgleich erstellt und liegen zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vor. Vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien soll der Satzungsbeschluss bis zum Frühjahr 2021 gefasst werden.

Bebauungspläne sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen FNP 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden in diesem Bereich dem Schulneubau entgegenstehen, ist auch die Änderung des FNP notwendig. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans werden im sogenannten Parallelverfahren mit einer Prüfung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Dabei bildet der im weiteren Bauleitplanverfahren zu erarbeitende Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Dort, wo die bisherigen Bauleitpläne vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans „Elisabeth-Selbert-Schule an der Stegerwaldstraße“ überlagert werden, löst das neue Planungsrecht das Bestehende ab.

## 4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Für den ca. 2,6 ha großen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs finden sich im Regionalplan RPS/RegFNP 2010 überwiegend Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Teilfläche West) und zu einem kleinen Teil als Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Überlagerungen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (Teilfläche Ost).

Die Planung weicht von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ab. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da die abweichende Fläche kleiner als 5 Hektar ist und folglich keine Raumbedeutsamkeit vorliegt.



Abbildung: Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 1 (Ausschnitt)



#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen, Bestand“ dargestellt. Um den Planungszielen zu entsprechen, ist die Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Schule, Planung“ vorgesehen.



Abbildung: Flächennutzungsplan LHW 2010.  
Quelle: [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de), Zugriff 21.04.2020.  
Ergänzung: Geltungsbereich (gestrichelt).

Der Zusatz „mit hohem Grünanteil“ weist auf den niedrigen angestrebten Versiegelungsgrad innerhalb dieses Planbereichs hin. So soll auf der Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung für den gesamten Planbereich eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,35 angestrebt werden. Planerisch entscheidend stellen sich hierbei die im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Anteile an Bebauung und gebietsinternen Grünbereichen dar. Eine Einhaltung des Versiegelungsgrads nach landesrechtlichen Regelungen ist mit der angestrebten Grundflächenzahl nicht zwangsläufig verbunden.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Neue Kliniken“, welcher am 20.02.1979 in Kraft getreten ist. Für das zentrale Plangebiet ist hier öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Schulsportplatz und Bezirkssportanlage festgesetzt; die Festsetzung ist in diesem Bereich jedoch nicht zur Umsetzung gekommen. Die Willy-Werner-Straße und die Stegerwaldstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Schulneubau ist die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ vorgesehen. Damit werden im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen durch das neue Planungsrecht abgelöst.

Der nördlich anschließende Bebauungsplan „Im Wiesengrund“, ist am 13.09.1979 in Kraft getreten. Dieser setzt für die nördlich benachbarten Flächen Gewerbegebiete, sowie östlich, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) auf der heutigen Fläche des Wertstoffhofs Dotzheim sowie direkt südlich daran angrenzenden Flächen für den Ackerbau fest.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neue Kliniken“. Quelle: [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de), Zugriff 22.05.2020. Ergänzung: Geltungsbereich (gestrichelt).

## 5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Wasserschutzgebiet

Wasserschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4, Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973 ff). Auswirkungen der Planung auf das Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

### 5.2 Bergbau

Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

### 5.3 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Im Landschaftsplan sind die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dargestellt. Der Landeshauptstadt Wiesbaden weist im Geltungsbereich folgende Signaturen aus:

- B: Gartenbau, Baumschule (mit baulichen Anlagen) - Planung
- F: Gartenbau, Baumschule (überwiegend Freiflächen) - Planung
- 23: Streuobst - Bestand; geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile (§ 23 HENatG) - Vorschlag



Abbildung: Landschaftsplan 2002 Landeshauptstadt Wiesbaden. Quelle: [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de), Zugriff 25.05.2020. Ergänzung: Geltungsbereich (gestrichelt).

### 5.4 Synthetische Klimafunktionskarte und Klimabewertungskarte

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt im Geltungsbereich die Kategorie „Klimafunktionsräume im Freiland“ dar. Betroffen ist die Kategorie A - Potentiell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet des Typs Ackerland (violett gekennzeichnet). Die nächtliche Kaltluftabflussrichtung verläuft in Richtung Nordosten.

Die Klimabewertungskarte bewertet die klimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs als Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens. Ein kleinerer Teilbereich südlich der Willy-Werner-Straße kennzeichnet Strömungsstrukturen höchster klimatischer Empfindlichkeiten, die eine hohe Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens besitzt.



Abbildungen: Synthetische Klimafunktionskarte (links) und Klimabewertungskarte (rechts), Landeshauptstadt Wiesbaden 2009. Quelle: www.wiesbaden.de, Zugriff 21.04.2020. Ergänzung: Geltungsbereich (rot gestrichelt).

### 5.5 Klimagutachten

Für das konkrete Planungskonzept wurden die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima betrachtet. Anhand von Windfeldberechnungen mit dem Strömungsmodell MISKAM wurden die Auswirkungen auf die lokalen Belüftungsverhältnisse simuliert. Insgesamt ist in benachbarten Siedlungsnutzungen keine wesentliche Änderung der Durchlüftungs- und Kaltluftbelüftungsverhältnisse durch die Planung zu erwarten (vgl. „Ausarbeitungen zum Lokalklima“, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe; Stand Mai 2020)

### 5.6 Artenschutzgutachten

Ein Vorkommen europäisch geschützter Arten kann im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden bzw. ist für die Tiergruppe der Vögel und Fledermäuse sicher gegeben. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden daher in einem eigenständigen Fachbeitrag abgeprüft. Dieser wird derzeit durch das Planungsbüro Koch, Aßlar, erarbeitet.

Nach dem derzeitigen Stand der Kartierung sind durch das Vorhaben folgende planungsrelevante Vogelarten betroffen: jeweils ein Revier der Klappergrasmücke, des Stars und des Stieglitz. Zudem ist der Grünspecht regelmäßiger Nahrungsgast im Gebiet. Da die genannten Arten sich in Hessen in einem ungünstig-unzureichenden (gelb) Erhaltungszustand befinden oder es sich um gefährdete Arten handelt, müssen Lebensraumverluste ausgeglichen werden. Im Gebiet finden sich außerdem ältere Gehölze, die ein Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen. Auch hier ist der Verlust auszugleichen.

### 5.7 Schallgutachten

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sowie die Einwirkungen auf das Plangebiet sicher zu beurteilen, wurde ein Schallgutachten eingeholt (vgl. „Schalltechnische Untersuchung“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt; Stand 30.06.2020). Durch geeignete Kombination aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes im Plangebiet ein bestimmungsgemäßer Schulbetrieb gewährleistet.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind z. B.:

- Mindestens 2 m über Gelände hohe Lärmschutzanlagen entlang der im Nordosten an der Stegerwaldstraße vorgesehenen Außenspielbereiche (Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, keine Anforderungen an die Schallabsorption),
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Unterrichts- und Konferenzräume sowie Büros, die gemäß den Abbildungen 1.1 und 1.2 im Anhang zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an Fassaden mit Tag-Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) besitzen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- Ausreichend schalldämmte Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, ausgelegt nach DIN 4109 /5a, 5b/ auf der Grundlage z. B. der im Anhang des Gutachtens dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel.

Der Nachweis der geeigneten Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, da die Planung der Gebäude und Freianlagen noch nicht abgeschlossen ist.

#### 5.8 Bodengutachten

Das Bodengutachten für das Plangebiet wird derzeit durch das Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, erstellt. Gemäß der vorliegenden Zwischenergebnisse liegt im Planungsgebiet ein Wechsel von Lehm-, Ton- und Kiesschichten und weiteren Tonschichten im Untergrund vor. Bereichsweise wurden wasserführende Kiesschichten erbohrt, vermutlich Linsen, aus denen das Schichtenwasser nicht abfließen kann. Aufgrund dieser Schichtenfolge ist die Durchlässigkeit der Standorte stark eingeschränkt und können stärkere Niederschläge nicht zur Versickerung gebracht werden.

#### 5.9 Grünordnungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der die naturschutzfachliche Grundlage für den Bebauungsplan darstellt (vgl. „Grünordnungsplan“, NaturProfil Planung und Beratung, Friedberg; Stand Juli 2020). Im GOP werden Maßnahmen entwickelt, um das Gebiet unter grünordnerischen und klimatischen Gesichtspunkten zu optimieren. Vorrangiges Ziel ist es, einen Teil der entstehenden Eingriffe direkt im Eingriffsbereich durch die vorgesehenen Gestaltungselemente und Maßnahmen zu kompensieren. Die im GOP entwickelten Maßnahmen stellen Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan als zeichnerische und planerische Festsetzungen dar. Der GOP enthält eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit den dort entwickelten, optimierten Maßnahmen. Diese kann von der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht abweichen.

## 6 Beschreibung des Plangebiets

### 6.1 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung des Neubaus werden die Flurstücke 3726/1, 3727 und 3750/1 vom Sportamt auf das Schulamt übertragen.

Das für die Entwicklung des Grundstücks unabdingbare Grundstück 3719/1 wurde durch die Landeshauptstadt Wiesbaden erworben. Die Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks 3765/1 sind abgeschlossen, die Übereignung soll zeitnah erfolgen. Die derzeit verbleibenden privaten Liegenschaften im Geltungsbereich (Flurstücke 3718/1 und 3717/1) sollen mittelfristig als Schulfreigelände zur Verfügung stehen, um die Bilanz der schulbezogenen Freiflächen zu verbessern und eine Fläche für schulbezogene Projekte zur Verfügung zu stellen. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird die Verfügbarkeit dieser Flächen gesichert.

### 6.2 Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Der Geltungsbereich ist hauptsächlich durch kleingärtnerische Nutzung gekennzeichnet und beherbergt einen beträchtlichen Baumbestand, der im Grünordnungsplan dargestellt ist. Vereinzelt sind der Kleingartennutzung untergeordnete Gebäude zugeordnet. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und frei von baulichen Anlagen.

### 6.3 Angrenzende Nutzungen

Nördlich der Willy-Werner-Straße grenzen gewerblich genutzte Flächen an, schwerpunktmäßig im PKW-Gewerbe. Für das bestehende Gewerbegebiet soll sichergestellt werden, dass aufgrund der benachbarten Schulnutzung keine erheblichen Nutzungseinschränkungen durch ansässige Gewerbebetriebe hingenommen werden müssen.

Östlich der Kreuzung Willi-Werner-Straße / Stegerwaldstraße liegt der nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte und betriebene Wertstoffhof Dotzheim der Eigenbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW). Staub- und Geruchsemissionen sind auf Grund der dort zum Umschlag lagernden Abfälle nicht zu erwarten. Während des Betriebes der Anlage können aber Schallemissionen von der Anlage ausgehen. Nach geltendem Genehmigungsbescheid dürfen die vom Wertstoffhof hervorgerufenen Schallimmissionen gemeinsam mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte an den folgenden Immissionsaufpunkten nicht überschreiten:

- Stegerwaldstr. 30, tagsüber 65 dB(A) - ca. 20 Meter Luftlinie zum Wertstoffhof Dotzheim
- Erich-Ollenhauer-Str. 268, tagsüber 60 dB(A) - ca. 60 Meter Luftlinie zum Wertstoffhof Dotzheim

Ausgehend von der Bauplanung beträgt der kleinste Abstand zwischen der geplanten Elisabeth-Selbert-Schule (Bauteil A) und dem Wertstoffhof Dotzheim ca. 80 Meter Luftlinie. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der größeren Entfernung zwischen der geplanten Elisabeth-Selbert-Schule und dem Wertstoffhof Dotzheim die Immissionsrichtwerte der oben genannten Immissionsaufpunkte auch für die geplante Elisabeth-Selbert-Schule eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden damit eingehalten.

An den Wertstoffhof schließen sich südöstlich kleingärtnerische Nutzungen und Felder an. Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Sportanlagen sowie land- und gartenwirtschaftlich genutzte Flächen, weiter südwestlich schließen sich die Helios Dr. Horst Schmidt Kliniken an. Da die Vereinsnutzung der Sportanlagen außerhalb der Schulzeiten stattfindet, sind Nutzungskonflikte nicht zu befürchten.

#### 6.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für Kfz durch 2 Straßen erschlossen, die Willy-Werner-Straße im Nordwesten und die Stegerwaldstraße (Kreisstraße K 654) im Nordosten. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt heute direkt von der Willi-Werner-Straße sowie über einen kleinen Stichweg, der von der Stegerwaldstraße südlich abzweigt und mittig durch das Plangebiet verläuft.

Der Planbereich ist mit den Bushaltestellen „Willi-Werner-Straße“ in der Willi-Werner-Straße und „Dotzheim Mitte“ in der Stegerwaldstraße, gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zusätzlich befindet sich die Haltestelle „Dotzheim Mitte“ in der Aunelstraße bzw. Rheintalstraße in der Nähe des Geltungsbereichs. Die Haltestelle „Willi-Werner-Straße“ in unmittelbarer Schulnähe wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 18 und 49 bedient, allerdings derzeit nicht zur Mittagszeit. An der Haltestelle „Dotzheim Mitte“, in rund 400 m Entfernung zum Schulstandort, verkehren die Lokalbuslinie 45, 23, 24, 27 und 39. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle „Willi-Werner-Straße“ durch die Nachtbuslinie N12 sowie der Haltestelle „Dotzheim Mitte“ durch die Nachtbuslinie N4.

Der Schulstandort ist über die Willi-Werner- und die Stegerwaldstraße für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

#### 6.5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebiets und angrenzend ist städtische Infrastruktur (Entwässerung, Strom, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation) vorhanden. Es ist mit einer Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser in Höhe von 7,5 l pro Sekunde je Hektar zu rechnen.

#### 6.6 Topografie und Relief

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten moderat ab. Das Gefälle beträgt rund 5 bis 6 %. Der höchste Punkt liegt bei rund 166 m NHN, der niedrigste Punkt (an der Kreuzung Willi-Werner-Straße / Stegerwaldstraße) bei rund 156 m NHN. Zum südwestlich gelegenen Sportplatz weist das Gelände einen Geländesprung von ca. 1,80 m auf, der durch die Aufschüttung für die benachbarte Stellplatz- und Sportanlage begründet ist.

#### 6.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Bestandsaufnahme der Themen Natur, Landschaft, Umwelt ist in Kapitel IV (Umweltbericht) eingegliedert. Dieser wird derzeit durch das Büro NaturProfil erarbeitet.

## 7 Planungskonzept

### 7.1 Nutzung und Bebauung

Die Elisabeth-Selbert-Schule ist als Gymnasium mit G9 konzipiert (Jahrgangsstufen 5 bis 13). Der Neubau wird an moderne pädagogische Ideen und Möglichkeiten angepasst. Dazu gehören neben größeren, flexibel zu gestaltenden Klassenräumen auch flexible Freiflächen („Flexi space“), die von den Schüler\*innen an ihren Lern- und Arbeitsformbedarf angepasst werden können. Ein großer „Makerspace“ für Aktivitäten unterschiedlichster Art mit interdisziplinärem Ansatz schafft Platz für freies und kreatives Arbeiten und neue Möglichkeiten für Lernprodukte und -nachweise.

Das Bebauungskonzept beinhaltet bereits die grundlegende Konzeption des Schulneubaus (Dorsch Gruppe, Wiesbaden; Stand Juni 2020). Das Schulgebäude ist als gegliederter Baukörper mit bis zu dreigeschossigen Segmenten geplant. Die Fassaden sollen als Stahlbetonskelettbau mit Holzbautafelelementen ausgeführt werden, größtenteils mit Außenbekleidungen aus Holz. Die Dächer der Baukörper A, C, D, E und teilweise B sollen als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Der verbindende Baukörper F ist als flachgeneigtes Pultdach geplant und kann aus statischen Gründen nicht begrünt werden.

### 7.2 Freiflächen

Für die Außenanlagen der Schule liegt ein Konzept der Fachplaner vor (Sommerlad Haase Kuhli, Gießen; Stand Juli 2020). Die Freiflächen sind zum Teil eng mit dem Schulgebäude verzahnt. Die Pausenhofflächen werden durch eine Pausenterrasse auf dem Dach der Sporthalle und durch den Innenhof der großzügigen Aula ergänzt. Auch die Unterrichtsräume haben teilweise Bezug zum umgebenden Freiraum oder werden durch Flächenangebote zum Lernen im Freien ergänzt.

Nördlich des Schulhofs sind kleine Spiel- und Sportfelder geplant, die auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden könnten. Die große obstbaumbestandene Wiese nördlich des Schulgebäudes soll der Schule perspektivisch als Gartenbereich zugeordnet werden, sobald die Stadt Wiesbaden das Eigentum der Fläche erlangt hat. Ergänzt werden die Freiflächen durch die notwendigen Stellplatzflächen für Fahrräder und Kfz.





Abbildung: Lageplan Schulgebäude und Freianlagen, Planungsstand Juli 2020

Zum Ausgleich der Geländehöhen werden mehrere Geländesprünge mit Stützmauern ausgebildet. Diese sind im Schulhofbereich möglichst als Sitzstufen ausgebildet. Zur Stegerwaldstraße hin werden die Stützwände erhöht, um einen wirksamen Lärmschutz für die Freiflächen herzustellen.

### 7.3 Individualverkehr

Kfz-Zufahrten zum Schulgrundstück sind von der Willi-Werner-Straße und von der Stegerwaldstraße geplant. Für die Eltern der Schüler\*innen soll eine Hol- und Bringzone im öffentlichen Verkehrsraum eingerichtet werden. Ein Konzept hierfür ist in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zu entwickeln.

Für die öffentlichen Straßen im Plangebiet wird seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abt. Immissionsschutz) vorgeschlagen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

### 7.4 Öffentlicher Verkehr

Die bestehenden Busverbindungen sollen möglichst auf die Öffnungszeiten der Schule abgestimmt werden. Die Anbindung des Schulstandorts an die einzelnen Stadtteile soll optimiert werden, sobald Aussagen darüber möglich sind, aus welchen Stadtteilen Wiesbadens das neue Gymnasium vorzugsweise besucht wird.

Für die Elisabeth-Selbert-Schule ist die Einrichtung eines Schulbussystems geplant. Bereits jetzt gibt es einen Schulbusverkehr in der nahe gelegenen Integrierten Gesamtschule Alexej-von-Jawlensky.

### 7.5 Fußgänger und Radfahrer

Das Verkehrs- und Erschließungskonzept für Fußgänger und Radfahrer soll eine sichere und attraktive Erreichbarkeit der Schule gewährleisten. Die bestehenden Verkehrsräume bieten hierfür ausreichend Möglichkeiten zur Umgestaltung, ohne dass eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zwingend erforderlich wäre. Angeregt wird seitens der Bauleitplanung die Aufwertung der an das

Schulgrundstück angrenzenden Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer, die Verbesserung der Anbindung an das bestehende Radwegenetz in der Erich-Ollenhauer-Straße, sowie die Befestigung des Feldwegs vom Schulgelände in Richtung Siedlung Talheim.

#### 7.6 Ruhender Verkehr, Stellplätze für Kfz und Fahrräder

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden errechnet. Die vorliegende Planung geht von einer Schülerzahl von 1.200 aus. Für die Lehrkräfte sind nach den vorliegenden Berechnungen 48 Kfz-Stellplätze zu errichten, für Schüler\*innen (über 18 Jahre) 22 Kfz-Stellplätze. Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze beträgt 300. Die erforderlichen Flächen für die Stellplätze und ihre Zufahrten wurden rechnerisch überschlagen (Rechenwert: 25 m<sup>2</sup> je PKW-Stellplatz, 2,5 m<sup>2</sup> je Fahrrad) und betragen rd. 2.500 m<sup>2</sup>. Den Anforderungen aus E-Mobilität soll entsprechend Rechnung getragen werden.

#### 7.7 Ver- und Entsorgung, Sicherheit

Der Anschluss des Plangebiets an die bestehenden Leitungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Die Kapazität des Mischwasserkanals in der Stegerwaldstraße ist begrenzt, daher ist die Einleitung zu drosseln (vgl. Entwässerungskonzept).

Zufahrten für Versorgungsfahrzeuge und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind weitestgehend abgestimmt und im Freiflächenkonzept berücksichtigt.

#### 7.8 Entwässerungskonzept

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll zurückgehalten, gesammelt und genutzt werden. Eine erste Rückhaltung erfolgt über die Extensivbegrünung der Dachflächen. Für die Nutzung des Regenwassers auf dem Schulgelände ist eine Zisterne mit Pumpe vorgesehen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll in Rigolen versickert bzw. gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit versickert werden. Für die befestigten Freiflächen werden versickerungsfähige Oberflächen vorgesehen, sofern deren Nutzung dies zulässt. Da laut Bodengutachten die vorherrschenden Bodenverhältnisse keine vollständige Versickerung ermöglichen, werden entsprechende technische Einrichtungen zur Rückhaltung und Entwässerung des Niederschlagswassers im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen.

Es wird auf das Konzept zur Freianlagenplanung verwiesen. Darüber hinaus wird auf die vorgegebene Einleitmenge der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden von 7,5 l/s/ha verwiesen.

#### 7.9 Energiekonzept

Das Planungskonzept sieht vor, die Energieversorgung des Schulgebäudes unter Ausnutzung der verfügbaren alternativen Energiequellen zu sichern. Die Gebäudeheizung erfolgt über Fernwärme, ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird auf dem nördlichen Grundstücksteil realisiert. Die Flachdächer des Schulgebäudes werden teilweise mit Fotovoltaik belegt (Dächer der Bauteile B, C,

D, E), der erzeugte Strom wird weitgehend eigengenutzt. Die Nutzung von Erdwärme ist nicht vorgesehen.

Für Elektroautos / Fahrräder werden E-Ladesäulen bereits am Interimsparkplatz hergestellt und ggf. um weitere Plätze erweitert.

#### 7.10 Schallschutzkonzept

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume werden entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel schallgedämmt. Für die Unterrichts- und Konferenzräume sowie für die Büros werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Verbindung mit einer zentralen Lüftungsanlage vorgesehen. Es wird Seitens der Schulbehörde noch geprüft, ob entlang der im Nordosten an der Stegerwaldstraße vorgesehenen Außenspielbereiche die Errichtung einer Schallschutzwand notwendig ist. Nach Aussage des Schallgutachtens besteht ein wirksamer Schallschutz aus einer Schutzwand z. B. aus Holz mit 2 m Höhe, Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB. Genaue Maßnahmen werden im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

#### 7.11 Planungsalternativen

Der Schulentwicklungsplan des Landes Hessen weist für die Stadt Wiesbaden einen dringenden Bedarf an Gymnasialschulplätzen aus. Da die Entwicklung eines Schulstandorts einen langen Planungsvorlauf benötigt, wäre bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung die Versorgung der Stadt Wiesbaden mit Gymnasialschulplätzen akut gefährdet.

Für die Unterbringung der erforderlichen Schulplätze wurden neue Schulstandorte in zwei Ortsbezirken geprüft, in Mainz-Kastel und in Dotzheim. Aufgrund der Dringlichkeit des Bedarfs und auch wegen der größeren Wachstumsperspektive in den westlichen Stadtbezirken wurde Dotzheim als bevorzugter Bereich für einen Schulneubau ausgewählt. Die ursprüngliche Planungsstudie sah einen Schulneubau auf der Erweiterungsfläche der Helios Dr. Horst-Schmidt- Kliniken vor, was aber verworfen wurde, da der Klinikstandort nicht auf mittel- bis langfristige Entwicklungsflächen verzichten kann. Daher wurde der Schulstandort nach Norden auf das jetzige Projektgebiet verschoben.

Für den Geltungsbereich wurden im Rahmen der Konzepterstellung Alternativen entwickelt und mit der Politik und Verwaltung diskutiert. Im gemeinsamen Austausch wurde das vorliegende Konzept als beste Lösung für die Bebauung der Fläche erarbeitet.

#### 7.12 Interimslösung (Containeranlage)

Bis zur Fertigstellung des endgültigen Schulneubaus soll der Schulbetrieb der Elisabeth-Selbert-Schule im Vorlauf mit 5 fünften Klassen in einer Containeranlage südlich der Stegerwaldstraße stattfinden. Der Ausbau der Interimslösung erfolgt in insgesamt drei Bauphasen, die bis zum Schuljahr 2021/2022 abgeschlossen werden, um den Schulbetrieb bis zum Neubau der Elisabeth-Selbert-Schule zu ermöglichen. Eine Genehmigung der Planung liegt vor. Die Freiflächen werden so gestaltet, dass Anforderungen des endgültigen Konzepts bereits weitgehend berücksichtigt sind.

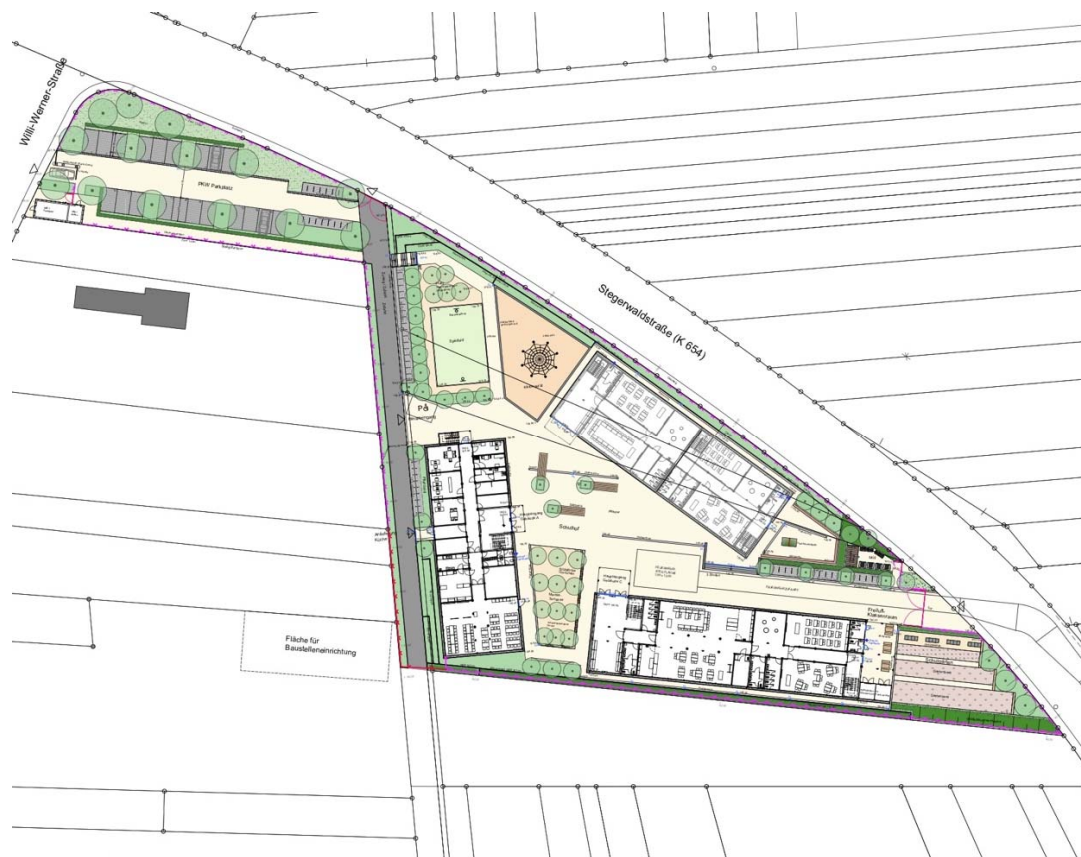


Abbildung: Interimslösung (Containeranlage). Quelle: a5 Planung GmbH, Planstand 07.02.2020

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) sollen alle für den Betrieb der Elisabeth-Selbert-Schule notwendigen Nutzungen zulässig sein. Dazu zählen neben dem Schulgebäude und der Sporthalle auch die Spielplätze, Pausenhöfe, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Erschließungsanlagen. Auch außerhalb der Schulzeiten soll eine Nutzung des Schulgeländes möglich sein, z. B. durch Vereine oder als öffentliches Spielgelände. Wohnnutzungen sollen aufgrund der zu hohen nächtlichen Lärmbelastung durch Straßenverkehr nicht zugelassen werden.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

##### **2.1 Grundfläche**

Die erforderliche Gebäudegrundfläche wurde auf Basis des vorliegenden Bebauungsentwurfs ermittelt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird als absolute Zahl festgesetzt, um das Ausmaß der baulichen Anlage zu begrenzen, während mit Hilfe der Lage der Baugrenzen eine gewisse Flexibilität in der Lage des Baukörpers in Nord Süd-Richtung erreicht wird (siehe Baugrenze).

Die zulässige Überschreitung der GR durch Freiflächen und Terrassen wird als eine weitere absolute Zahl entsprechend der erforderlichen Flächen festgesetzt. Als eine weitere feste Größe wird die maximale Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten entsprechend der Erfordernisse der Schulplanung festgesetzt.

##### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts festgesetzt.

#### **3 Bauweise**

Für das Schulgebäude wird eine Abweichung von der offenen Bauweise festgesetzt, welche auch Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Begrenzt wird die Kantenlänge des geplanten Gebäudes durch die Lage der Baugrenzen auf rd. 120 m. Dies erfolgt aufgrund der funktionalen Anforderungen der Schulnutzung.

#### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage des Schulgebäudes wird durch die Baugrenzen hinreichend genau festgelegt. Dabei ist insbesondere die Lage der zu schützenden Grünflächen berücksichtigt. Außerhalb der Baugrenzen sollen lediglich kleinere Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Schutzhütte) sowie der notwendige Müllstandort zulässig sein. Die Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung bildet weiterhin die festgesetzte Grundfläche.

## **5 Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient der Sicherung der Freiraumqualität im Plangebiet und zur Wahrung des Ortsbilds.

## **6 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Festsetzung gesichert. Die Flächenabgrenzung wird unverändert aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

## **7 Versorgungsleitungen**

Die Festsetzung zur unterirdischen Führung der Versorgungsleitungen dient der Sicherung der Freiraumqualität im Plangebiet und zur Wahrung des Ortsbilds.

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

### **8.1 Dachbegrünung**

Die Baukörper des Schulbaus sind nur teilweise begrünt (vgl. Kapitel I-7.1). Festgesetzt wird deshalb der Anteil an der Gesamtfläche mit einem Mindestwert von 50 %, um eine verlässliche Zielgröße vorzugeben. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung herstellen zu können, die eine Retention des Niederschlagswassers ermöglicht. Die Maßnahme dient der Retention, der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Flora und Fauna sowie der Verbesserung des Kleinklimas. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig und auch erwünscht, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### **8.2 Fassadenbegrünung**

Die Begrünung der Fassaden wird aus stadtgestalterischen und gleichsam klimatischen Gründen festgesetzt. Außenwände ohne Öffnungen sollen keine invasive Wirkung auf das Ortsbild entfalten; mit Hilfe der Begrünung wird die Fassadenfläche gegliedert. Die Rankpflanzen wirken positiv auf das Mikroklima und bieten Lebensraum u. a. für Insekten und Kleintiere.

### **8.3 Oberflächengestaltung**

Helle Farben sind bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen wegen der positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt im Plangebiet zu verwenden. Es kann so der Überwärmung entgegengewirkt werden.

### **8.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach den vorläufigen Ergebnissen der Bodenuntersuchung ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Schichtenfolge nur sehr eingeschränkt möglich. Die Festsetzung zielt auf die bestmögliche Versickerung des Oberflächenwassers ab, wobei davon auszugehen ist, dass die zusätzliche Ableitung über geeignete Entwässerungssysteme (z. B. Rigolen) erforderlich ist.

## 8.5 Bodenschutz

Die Festsetzung zum Bodenschutz dient dem Schutz des Oberbodens. Der vorhandene Oberboden ist für den Einsatz im Plangebiet am besten geeignet, da er optimal zum Standort passt.

## 8.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt, um die Auswirkungen des Bebauungsplans wirksam zu verringern:

- Im Plangebiet befinden sich derzeit noch kleinere Gebäude aus der vormaligen Nutzung der Gartenparzellen. Bei deren Abbruch sind Maßnahmen der Baufeldkontrolle notwendig, damit geschützte Arten nicht gefährdet werden.
- Die Festsetzung für Außenleuchtmittel dient dem Insektenschutz und somit dem Schutz der Artenvielfalt.
- Die Festsetzungen gegen Vogelschlag sollen verhindern, dass Vögel zu Schaden kommen, wenn sie Glasscheiben nicht erkennen können.
- Die Festsetzung von Nisthilfen soll einem möglichen Verlust von Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse vorbeugen.
- Durch die Festsetzung der Bodenfreiheit für Zäune wird die Durchlässigkeit der Grundstücksgrenzen für Tiere verbessert.

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

### 9.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flurstücke 3717/1 und 3718/1 werden aufgrund des bereits vorhandenen höherwertigen Baum- und Gehölzbestandes als naturnaher Bereich des Schulgeländes konzipiert. Die Fläche soll sowohl für Unterrichtszwecke als auch zum Aufenthalt einbezogen werden können. Entwicklungsziel ist eine extensiv gepflegte Obstwiese, in der der vorhandene Baumbestand ab einer bestimmten Größe sowie die zusammenhängenden Baum- und Strauchhecken an den Grundstücksgrenzen erhalten werden. Als Unterwuchs wird eine zweischürige Wiese (mit zweimaliger Mahd) präferiert. Die vorhandenen Gebäudestrukturen und befestigten Flächen sollen, bis auf eine mögliche Gartenhütte für die Schule, abgebrochen und begrünt werden. Befestigte Wege werden ausgeschlossen.

### 9.2 Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen

Die flächenhaften Pflanzmaßnahmen dienen der Abgrenzung des Plangebiets zu den direkt angrenzenden benachbarten Flächen. Auf der benachbarten Sportplatzfläche schließen sich hochwertige Baumpflanzungen an, die durch die Festsetzung des 5 m breiten Pflanzstreifens geschützt werden. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird ebenfalls durch einen Pflanzstreifen von 5 m Breite visuell und funktional abgeschirmt.

### 9.3 Anpflanzung von Bäumen (Baumreihen)

Die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Stegerwaldstraße dient der Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Erscheinungsbilds der Schulfläche. Die Stegerwaldstraße soll als beidseitig baumbestandene Allee wahrgenommen

werden. Eine gewisse Flexibilität der Baumstandorte zugunsten der Gestaltung der Schulfreiflächen, Zuwege und Zufahrten ist dabei erforderlich.

#### 9.4 Baumpflanzungen auf nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

Für die nicht befestigten Freiflächen wird eine Bepflanzung nach einem Flächenschlüssel (1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> Fläche) festgesetzt, damit die Baumstandorte flexibel nach funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten gewählt werden können. Die Beschränkung auf Laubbäume erfolgt aufgrund der allgemein günstigeren Standortbedingungen für Laubbäume.

#### 9.5 Baumpflanzungen auf befestigten Grundstücksfreiflächen

Durch die Festsetzung der Baumpflanzungen auf befestigten Freiflächen soll der Bildung von Wärmeinseln entgegengewirkt werden. Zudem wird durch die Bepflanzung und Verschattung der Schulhoffläche die Aufenthaltsqualität erheblich erhöht. Die Festsetzungen zur Flächenbefestigung und zum Wurzelraum zielen auf die dauerhafte Erhaltung der Pflanzen.

### 10 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche, die für die Planung des Schulgeländes erforderlich ist (Gemeinbedarfsfläche) einschließlich der Randbegrünung zu den benachbarten Nutzungen. Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in vollem Umfang in den Geltungsbereich einbezogen, damit bezüglich des zu ersetzenden Bebauungsplans keine Restflächen entstehen.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### 1 **Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

Das Schulgelände ist insgesamt ein hochgradig öffentlicher Raum. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen daher die Standflächen für Abfallbehältnisse entsprechend eingehaust oder grün abgeschirmt werden.

### 2 **Einfriedungen und Stützmauern**

Die Schule als öffentlicher Lernort soll mit dem umgebenden öffentlichen Stadtraum in enger Beziehung stehen. Die Festsetzung der Art und der maximalen Höhe der Einfriedung soll dieses Ziel unterstützen und eine Aneignung des öffentlichen Stadtraums durch die Schüler\*innen fördern.

Stellenweise werden aufgrund des Geländeverlaufs Stützmauern notwendig sein, die an der Straße in ihrer Höhe beschränkt werden, um das Ortsbild zu wahren. Oberhalb der Stützmauern werden offene Einfriedungen zugelassen, damit eine Absturzsicherung hergestellt werden kann.



### **3 Werbeanlagen**

Die Anbringung von Werbeanlagen auf einer Schulfläche widerspricht den Anforderungen an das Ortsbild sowie dem kulturellen Anspruch der jungen Menschen auf ein angemessenes Lernumfeld.

### **4 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Die Einleitbeschränkung ist erforderlich aufgrund der begrenzten Aufnahmefähigkeit des angrenzenden Mischwasserkanals. Hier wird den Belangen der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden Rechnung getragen.

## **C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung inklusive der Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich z. B. in Form von Ökopunkten werden im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht wird derzeit bearbeitet und ist noch mit dem Umweltamt abzustimmen. Zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt dieser in der finalen Fassung vor.

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt ist in Kapitel IV (Umweltbericht) eingegliedert. Dieser wird derzeit durch das Büro NaturProfil erarbeitet und mit dem Umweltamt abgestimmt.

#### **2 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan wird die derzeit bestehende Festsetzung für die bebaubare Fläche als "öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Schulsportplatz und Bezirkssportanlage" durch die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule" ersetzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind der Schulnutzung zuzuführen, damit für die Entwicklung des Schulstandorts Freiflächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Die vorhandene Nutzung des "Jawlensky Schulgartens" soll, wie von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, an eine andere Stelle im Umfeld des bisherigen Standorts verlegt werden.

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

Durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen neben den Kosten für den Schulneubau voraussichtlich auch Kosten durch den Erwerb des Privatgrundstücks "Willy-Werner-Straße 5". Möglicherweise sind auch Maßnahmen zur Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Die vorgenannten Kosten sowie die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans inkl. der dazugehörigen Gutachten werden aus Haushaltsmitteln der Landeshauptstadt Wiesbaden gedeckt.

#### **4 Statistische Angaben**

Geltungsbereich:	26.500 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	6.000 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	20.500 m <sup>2</sup>
Max. Grundfläche:	7.000 m <sup>2</sup>
- davon min. begrünte Dachflächen:	50 %
Max. befestigte Freifläche:	4.000 m <sup>2</sup>
Max. Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten:	2.500 m <sup>2</sup>
Min. unbefestigte Grünfläche:	7.000 m <sup>2</sup>

## IV UMWELTBERICHT

Erarbeitung bis zur Offenlage durch das Büro NaturProfil, Friedberg. Wesentliche Inhalte sind bereits im Grünordnungsplan enthalten.

Inhalt (Muster):

- 1 Gesetzlicher Rahmen und Anlass der Planung**
- 2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**
- 3 Inhalte des Bebauungsplans**
- 4 Rechtliche Restriktionen und Vorgaben sowie übergeordnete Planungen**
  - 4.1 Rechtliche Restriktionen und Vorgaben
  - 4.2 Übergeordnete Planungen
- 5 Bestandsanalyse**
  - 5.1 Mensch und menschliche Gesundheit
  - 5.2 Fläche
  - 5.3 Geologie und Boden
  - 5.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
  - 5.5 Lokalklima und Lufthygiene
  - 5.6 Flora, Fauna, Lebensräume sowie Biodiversität
  - 5.7 Landschaftsbild
  - 5.8 Kultur- und Sachgüter
- 6 Auswirkungsanalyse**
  - 6.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung
  - 6.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung
  - 6.3 Wechselwirkungen, Kumulation
- 7 Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**
- 8 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser**
- 9 Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

- 10 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung**
- 11 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB**
  - 11.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
  - 11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
  - 11.3 Natura 2000-Gebiete
  - 11.4 Besonderer Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG
  - 11.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
  - 11.6 Hinweise zum Monitoring
- 12 Hinweise auf fehlende Datengrundlagen**
- 13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 14 Quellen**

## V LISTE DER GUTACHTEN

### Klimagutachten:

„Ausarbeitungen zum Lokalklima“, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Zwischenbericht  
Mai 2020

### Schallgutachten:

„Schalltechnische Untersuchung“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH,  
Darmstadt, Juni 2020

### Bodengutachten:

„Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende  
umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen  
Voreinstufung“, Franke Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, Juli 2020

### Artenschutzgutachten:

Das artenschutzrechtliche Gutachten (Planungsbüro Koch, Aßlar) liegt noch nicht  
vollständig vor. Die Zwischenergebnisse der Artenkartierung sind in Kap. 5.5  
dargestellt.

### Grünordnungsplan:

„Grünordnungsplan“, NaturProfil Planung und Beratung, Friedberg, Stand Juni 2020