



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße
im Ortsbezirk Dotzheim

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Anlass und Ziele der Planung	5
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	5
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	7
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	7
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
5.2	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	9
5.3	Schutzgebiete	9
5.4	Denkmalschutz	9
5.5	Altlasten	9
5.6	Vorsorgender Bodenschutz	10
5.7	Soziale Infrastruktur	10
5.8	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
5.9	Fachgutachten	11
5.9.1	Schalltechnische Untersuchung	11
5.9.2	Baugrundgutachten	11
5.9.3	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	12
6	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	12
6.1	Naturräumliche Gliederung	12
6.2	Relief, Geologie und Boden	12
6.2.1	Beschreibung	12
6.2.2	Bewertung	13
6.3	Erdbebenzone	13
6.4	Grund- und Oberflächenwasser	13
6.4.1	Beschreibung	13
6.4.2	Bewertung	13
6.5	Klima und Luft	13
6.5.1	Regionalklima	13
6.5.2	Lokalklima und Klimawandel	14
6.5.3	Bewertung	15
6.6	Ortsbild, Freizeit und Erholung	15
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	16

1	Art der baulichen Nutzung	16
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	16
2	Maß der baulichen Nutzung	16
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	17
2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
2.4	Höhe baulicher Anlagen	18
3	Bauweise	18
3.1	Abweichende Bauweise	18
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
4.1	Baulinie	18
4.2	Baugrenze	18
5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	18
5.1	Abstandsfläche an der westlichen Baugrenze	18
6	Tiefgaragen	19
7	Versorgungsleitungen	19
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser	19
8.2	Maßnahmen zum Artenschutz - insektenfreundliche Außenbeleuchtung	20
8.3	Oberflächengestaltung	20
9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
9.1	Maßgeblicher Außenlärmpegel	20
9.2	Schutz vor Gewerbegeräuschen	21
9.3	Schutz der Außenwohnbereiche	21
10	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
10.1	Dachbegrünung	21
10.2	Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen	21
10.3	Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen	21
10.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
10.5	Erhalt von Einzelbäumen	22
10.6	Qualitätsbestimmungen für Pflanzmaßnahmen	22
B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	22
1	Gestaltung baulicher Anlagen	22
1.1	Dachgestaltung	22
1.2	Aufschüttungen	22
2	Wasserrechtliche Satzung	23

C	Nachrichtliche Übernahmen	23
1	Heilquellenschutzgebiet	23
D	Hinweise	23
E	Pflanzliste	23
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	24
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	24
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	24
3	Statistische Angaben	24

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Bezirks Dotzheim (Planungsraum Nr. 168 Holzstraße) nördlich der Anbindung der Wiesbadener Straße an die Dotzheimer Straße. Das Plangebiet wird im Norden durch die Grundstücke Flur 65, Flurstück 6428/32 und 6457/28, im Osten durch das Grundstück Flur 65, Flurstück 6457/28 und 6457/10, im Süden durch die Wiesbadener Straße und im Westen durch das Grundstück, Flur 65, Flurstück 6428/20 begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6451/16, 6457/9 und teilweise 6531/13 in der Flur 65 der Gemarkung Dotzheim (Wiesbaden) sowie teilweise das Flurstück 127/16 in der Flur 14 der Gemarkung Wiesbaden.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauskomplexes an der Ecke Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße. Hierbei soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden und eine bestehende Baulücke durch die geplante Baumaßnahme als geschlossene Blockrandbebauung nachverdichtet werden. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans soll zum einen eine verkehrslärmgeschützte und attraktive Innenhofsituation geschaffen und zum anderen die unbefriedigende Bestandssituation an der Einmündung der Carl-von-Linde-Straße in die Wiesbadener Straße mit Brandwand und Schonsteinblock städtebaulich neu geordnet werden.

Die Schließung der Blockrandbebauung stellt eine Reparatur bzw. Aufwertung der städtebaulichen Qualität dar.

Mit der aktuellen Planungskonzeption soll eine Bebauung mit attraktiver Wohnqualität geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschossen mit insgesamt 59 Wohneinheiten vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse durch den Bau einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Gleichzeitig soll mit der Unterbringung der Stellplätze im Untergeschoss die Grundstücksfreiflächen als begrünte Außenwohnbereiche gestaltet werden.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der Neubau der Wohnhausanlage ist aufgrund der vorliegenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan, welcher gewerbliche Nutzungen vorsieht und damit der geplanten Wohnnutzung und dem Maß der baulichen Nutzung entgegensteht) nicht möglich. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB dafür schafft.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung.

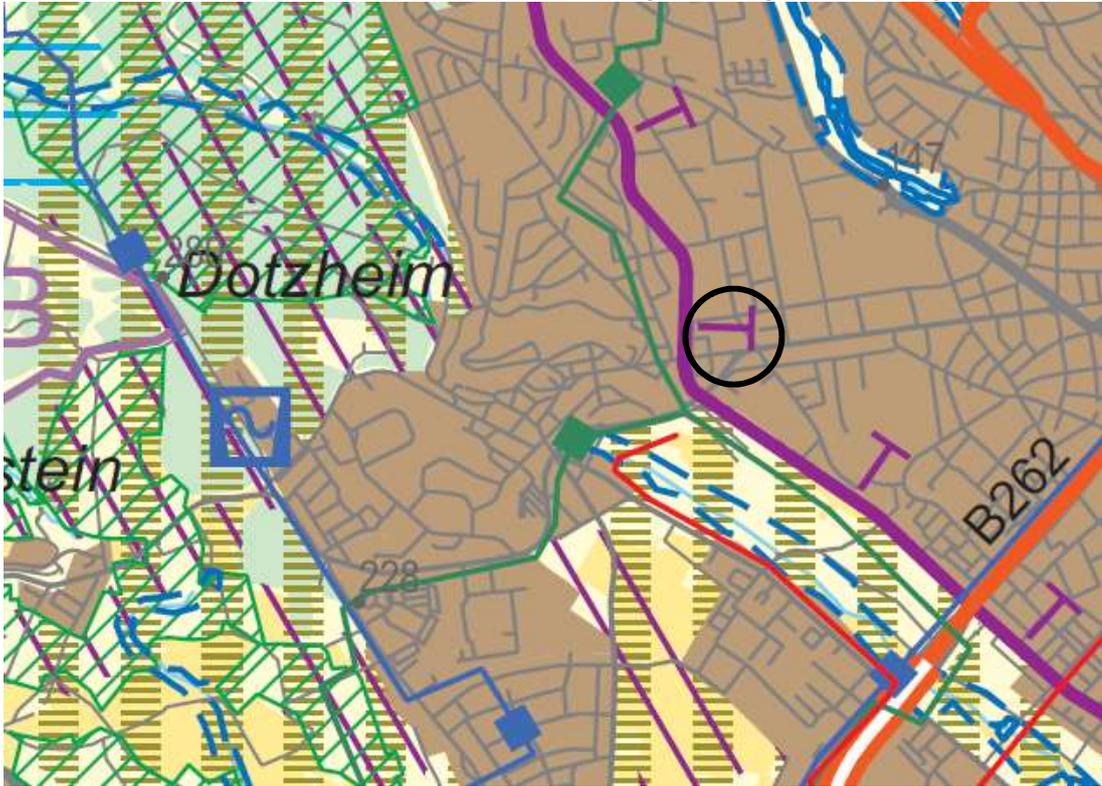


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Lage des Plangebiets (Quelle Regierungspräsidium Darmstadt, ohne Maßstab)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gemischte Baufläche - Bestand dargestellt. Die geplante Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

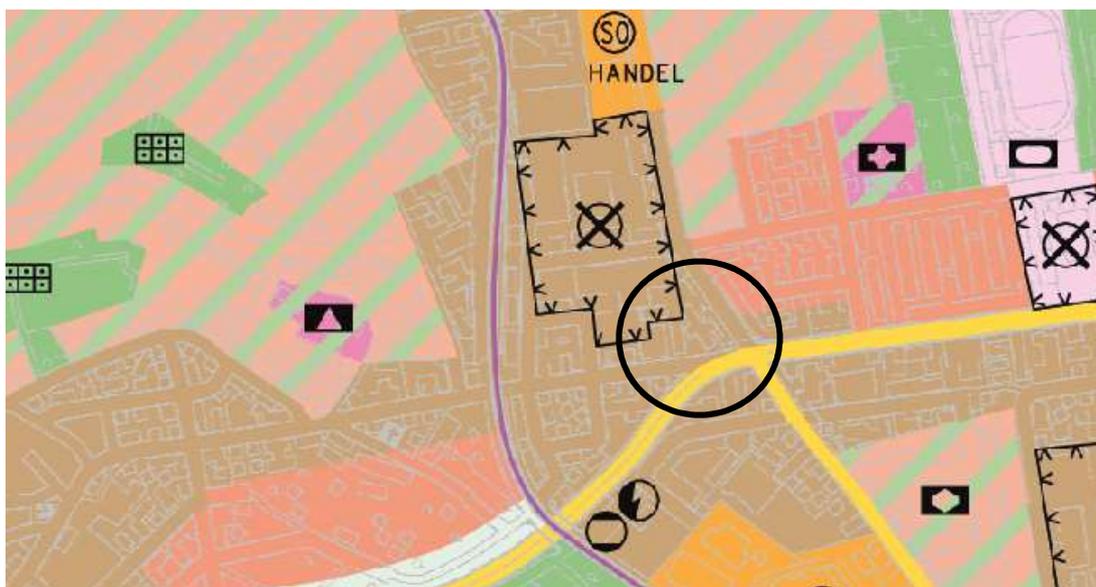


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan LH Wiesbaden, ohne Maßstab

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „1975/1 Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule“ (rechtsverbindlich seit 18. Januar 1975). Das Plangebiet ist darin als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ überlagert einen Teilbereich des bisher geltenden Bebauungsplans „1975/1 Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule“ und wird diesen Teilbereich mit seinem Inkrafttreten ersetzen.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das geplante Vorhaben in der Wiesbadener Straße 74-78 sieht eine zusammenhängende Wohnanlage mit fünf getrennten Eingangsbereichen vor. Entlang der Wiesbadener Straße soll eine einheitliche Blockrandbebauung mit Durchgang zum rückwärtigen Außenwohnbereich entstehen. Eine Besonderheit stellt die geplante Rotunde an der Ecke Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße dar. Diese soll unmittelbar an die bestehende Bebauung in der Carl-von-Linde-Straße angegliedert werden und den Quartiersblock abrunden. Die Höhenentwicklung der geplanten drei bzw. vier Vollgeschosse mit Staffelgeschossen orientiert sich an der angrenzenden Nachbarbebauung und bildet ein einheitliches Straßenbild.

Insgesamt sollen 59 neue Wohneinheiten geschaffen werden, wobei eine Durchmischung aus verschiedenen Wohnungsgrundrissen und -größen eine entsprechende Angebotsvielfalt bietet. Die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht es, die Grundstücksfreiflächen als begrünte Außenwohnbereiche zu gestalten. Ein gemeinsam mit der benachbarten Bebauung geteilter Innenhof soll hier als Spielplatz und Begegnungsstätte entstehen.

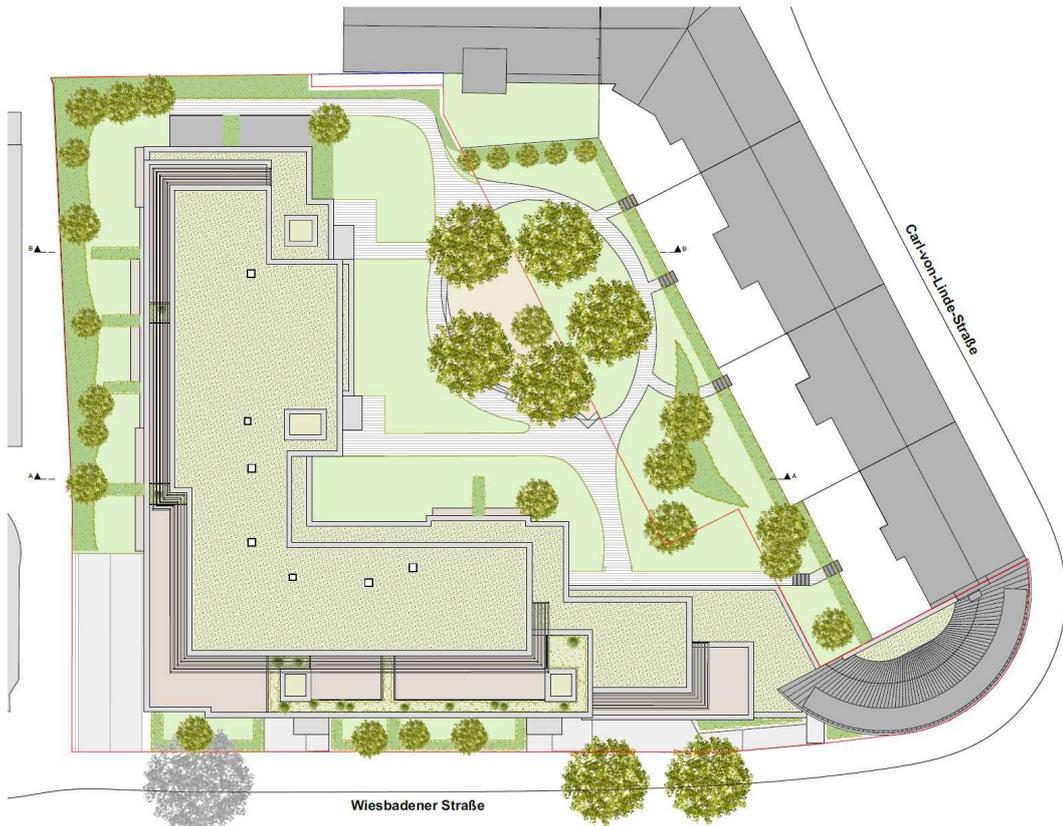


Abbildung 3: Lageplan mit Dachaufsicht, Vorhaben- und Erschließungsplan (Infra Architekten September 2020, ohne Maßstab)



Abbildung 4: Ansicht Süd, Vorhaben- und Erschließungsplan (Infra Architekten, September 2020, ohne Maßstab)



Abbildung 5: Ansicht Süd - Kontext Nachbarbebauung, Vorhaben- und Erschließungsplan (Infra Architekten, September 2020, ohne Maßstab)

5.2 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, darzustellen und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche.

Im Landschaftsplan ist die Fläche des Plangebiets vollständig als „Baufläche Innenbereich - Bestand“ ausgewiesen. Zudem wird der nördliche Teilbereich des Plangebiets mit einer „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, überlagert.

Die Plankarte 2018 zum Landschaftsplan weist für die Fläche das Ziel „Entwicklung von Durchgrünung bei Bebauung mit massiven Defiziten bei der Grünausstattung“ aus.

5.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG vorhanden. Es sind auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) von der Planung betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz vorhanden.

5.5 Altlasten

Baugrunduntersuchungen, gründungstechnische Beratung, abfalltechnische Voruntersuchungen, Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, 07. Mai 2020.

Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros für Umweltschutz und Geotechnik (BUG), Eppstein, vom 26.01.2016: Wohnanlage Carl-von-Linde-Straße zwischen Nr. 8 und 10, Wiesbaden, inkl. der Anlagen.

Stellungnahme des Büros für Umweltschutz und Geotechnik (BUG) vom 06.06.2018 zum Bauvorhaben Carl-von-Linde-Straße zwischen Nr. 8 und 10: Stellungnahme zum geplanten Bau der Regenrückhaltebecken, inkl. Anlagen.

Stellungnahme Dipl.-Geol. Achim von Hein (BUG) vom 09.11.2016 zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Straße zwischen Nr. 8 und 10.

Gutachten des Büros für Umweltschutz und Geotechnik (BUG), Eppstein, vom 20.01.2015: Umwelttechnische Untersuchung im Bereich des Grundstücks Wiesbadener Straße 74 - 78 in Wiesbaden-Dotzheim, erstattet im Auftrag der Wiesbadener Straße 74 - 78 GmbH (Frau Rita Töpfer, Herr Joachim Luff), Oestrich-Winkel, inkl. Anlagen.

Bericht des Büros für Umweltschutz und Geotechnik (BUG), Eppstein, vom 07.01.2020: Freimessung im Bereich des ehemaligen Ölabscheiders vor dem Bürogebäude im Bereich Grundstücks Wiesbadener Straße 74 - 78 in Wiesbaden-Dotzheim, erstattet im Auftrag der Wiesbadener Straße 74 - 78 GmbH, Oestrich-Winkel, inkl. Anlagen.

Für den Geltungsbereich liegt sowohl im Altflächenkataster der LH Wiesbaden (LHW-Nr. 575/0029B) als auch im Altlasten-Informationssystem des Landes Hessen (ALTIS-Nr. 414.000.090-001.200) aufgrund der früheren Nutzung (Autohaus mit Werkstatt, Eigenverbrauchstankstelle) ein Eintrag vor. Demnach wurde fast der gesamte Planungsbereich in der Vergangenheit umweltrelevant genutzt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Abbruch der Gebäude hat das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde ein bodenschutzrechtliches Verfahren eingeleitet. Nachfolgend wurden Bodenkontaminationen durch Aushub saniert; mit Bescheid vom 27.03.2020 bestätigt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, die erfolgreiche Sanierung. Der aktuelle Status in ALTIS lautet „Sanierung abgeschlossen“.

5.6 Vorsorgender Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Bei der geplanten Umnutzung einer bestehenden Baulücke zum Errichten eines Mehrfamilienwohnhauses handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, sodass dem Grundsatz Folge geleistet wird.

Im Rahmen der Bauausführung sind bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung sowie Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

5.7 Soziale Infrastruktur

Für die vorgesehene Zahl von 59 Wohneinheiten (WE) in Geschossbauweise mit einem durchschnittlichen Wohnungsmix wird eine Kinderzahl von durchschnittlich 0,7 Kinder unter 15 Jahren pro WE kalkuliert. Dies entspricht einer Jahrgangsstärke von 3 Kindern.

Hieraus ergibt sich ein durch das Wohngebiet ausgelöster Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten, der nicht durch freie Platzkapazitäten in anderen Einrichtungen im Ortsbezirk oder angrenzenden Stadtteilen gedeckt werden kann.

Kinderbetreuungsbedarf für unter 3-Jährige (Krippe): $3 \text{ Kinder} * 3 \text{ Jahrgänge} * 48 \% \text{ beschlossenes Versorgungsziel} = 4 \text{ Krippenplätze} = 0,4 \text{ Krippengruppen mit je } 10 \text{ Kindern}$.

Kinderbetreuungsbedarf für Elementarkinder (3 Jahre bis Schuleintritt): $3 \text{ Kinder} * 3,9 \text{ Jahrgänge} * 90 \% \text{ beschlossenes Versorgungsziel} = 11 \text{ Elementarplätze} = 0,6 \text{ Gruppen mit je } 20 \text{ Kindern}$.

Dieser Bedarf muss durch eine bauliche Erweiterung einer bestehenden Kindertagesstätte in räumlicher Nähe des Plangebiets realisiert werden. Aktuell werden vom Amt für Soziale Arbeit konkrete Ausbaumaßnahmen geprüft.

5.8 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Bushaltestelle „Carl-von-Linde-Straße“ gemäß den im Nahverkehrsplan der LH Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Haltestelle „Carl-von-Linde-Straße“ wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 4, 14, 17, 23, 24, 27, 45 und 47 bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle durch den Nachtbus N4.

5.9 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt.

5.9.1 Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Pies, 07. September 2020

Die schalltechnische Untersuchung begutachtet zum einen die Verkehrsgeräuschimmissionen durch die südlich verlaufende Dotzheimer Straße, die Wiesbadener Straße sowie durch die östlich verlaufende Carl-von-Linde-Straße und die südöstlich gelegene Holzstraße. Zum anderen wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen durch die südlich gelegenen Betriebe an der geplanten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt.

Die Untersuchung zeigt auf, dass durch die gewerblichen Geräuschimmissionen, in Bereichen der südlichen Fassade der zur Tageszeit innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässige Richtwert von 55 dB(A) geringfügig um bis zu 1 dB überschritten wird.

An den in Richtung der Straße orientierten Fassaden der Wohnbebauung sind, durch den Verkehrslärm, Orientierungswert-Überschreitungen der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit zu erwarten. In dem Bereich des Innenhofs werden die zulässigen Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Fassaden eingehalten und teilweise weit unterschritten.

Die im Rahmen der erforderlichen passiven Maßnahmen ermittelten Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die geplante spätere Auslegung der Bausubstanz, um für die Innenwohnbereiche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen.

5.9.2 Baugrundgutachten

Baugrunduntersuchungen, gründungstechnische Beratung, abfalltechnische Voruntersuchungen, Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, 07. Mai 2020.

Das vorliegende Bodengutachten beschreibt die durch die punktuellen Bodenaufschlüsse festgestellten Baugrundverhältnisse in geologischer, bodenmechanischer und hydrologischer Sicht zum Zeitpunkt der Untersuchung. Der Ergebnisbericht ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

5.9.3 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Gutachterliche Stellungnahme zu Regenwasser und Versickerung,
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Harald Heims, 29. Januar 2021

Bedingt durch die Geometrie der Vorhabenplanung und der Tiefgarage können keine breitflächigen Versickerungseinrichtungen innerhalb des Plangebiets angelegt werden. Unter Einhaltung der Mindestabstände zu den Bauwerken und der Nachbarbebauung stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen oberflächige Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Es ist mit Ausnahme der Eckgebäude zur Carl-von-Linde-Straße sowie der Dachterrassen des Staffelgeschosses eine extensive Begrünung der Dachflächen mit integrierter Regenwasserrückhaltung geplant. Die Geländeoberfläche über der Tiefgarage soll intensiv begrünt und mit einer Wasserrückhaltung versehen werden.

Durch die geplanten Maßnahmen wird ein Großteil des Niederschlagswassers auf der Fläche zurückgehalten werden. Das mögliche Überschusswasser (insbesondere der Tiefgaragenzufahrt, Dachterrassen und Balkone) wird verzögert der Kanalisation zugeführt.

6 Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

6.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am Westrand des Rhein-Main Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit Main-Taunusvorland (235), dort zur Untereinheit „Wiesbadener Bucht“ (235.00).

6.2 Relief, Geologie und Boden

6.2.1 Beschreibung

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen 183,6 m ü.NN bis etwa 186,6 m ü.NN. Es liegt ein Bodengutachten vor (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner, Wiesbaden, 07.05.2020), in dem auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben wird.

Nach den Informationen aus der geologischen Karte, Messtischblatt 5915 Wiesbaden, ist am Standort mit quartärem Löss über tertiären Schichten zu rechnen. Laut Karte handelt es sich bei der hier zu erwartenden Tertiärformation überwiegend um Tone, die dem sogenannten Pliozän zuzurechnen sind. Aus Karten und Gutachten sowie historischen Luftbildern ist ersichtlich, dass das Grundstück ursprünglich dicht bebaut war. Auf dem Grundstück befanden sich demnach u. a. eine Tankstelle, ein Kraftfahrzeughandel / Kraftfahrzeugvermietungsbetrieb, eine Schreinerei, eine Kfz-Werkstatt sowie ein Betrieb aus dem Transportgewerbe.

Die Böden im Plangebiet sind daher als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Innerhalb des Plangebiets ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

6.2.2 Bewertung

Da es sich um einen ursprünglich bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich handelte, der jetzt hauptsächlich aus Auffüllungen besteht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

6.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 in der geologischen Unterklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

6.4 Grund- und Oberflächenwasser

6.4.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“. Innerhalb des Raumes „Oberrheingraben mit Mainzer Becken“ liegt es im Teilraum „Tertiär und Quartär des Rhein-Main Gebiets“. Hydrogeologische Einheit ist das Miozäne Kalktertiär mit Festgesteinen aus karbonatischem Kalkstein und Tonmergel. Die Durchlässigkeit ist stark variabel.

Die Grundwasserverhältnisse sind anthropogen beeinflusst. Die zunehmende Versiegelung von Flächen im Planungsraum hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge.

Im Zuge der o. g. Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser im Rahmen der Aufschlussarbeiten eingemessen.

Im Planbereich dominieren Bodenschichten, die eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen bzw. grundwasserstauend wirken. Der geschlossene Grundwasserspiegel liegt vermutlich in größerer, für das Bauvorhaben nicht mehr relevanter Tiefe. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Wiesbaden. Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

6.4.2 Bewertung

Durch die vorgefundenen Bodenverhältnisse hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die entsprechende Schutzgebietsordnung zum Heilquellenschutzgebiet ist zu berücksichtigen.

6.5 Klima und Luft

6.5.1 Regionalklima

Wiesbaden ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind warme, gemäßigte Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,5 - 10°C), viel Niederschlag (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 550 - 650 mm) und mittlere Windgeschwindigkeiten. Die Dauer der Vegetationsperiode beträgt etwa 245 Tage. Hauptwindrichtung ist Südwest / Nord.

6.5.2 Lokalklima und Klimawandel

Es ist wahrscheinlich, dass der Klimawandel auch in Wiesbaden zu bioklimatischen Veränderungen in Form von höheren durchschnittlichen Temperaturen beitragen wird. Infolgedessen besitzen thermische Windsysteme, d. h. Kaltluftströme, Flurwinde sowie Tal- und Bergwinde grundsätzlich eine grobe Bedeutung für die Belüftung und damit für das Klima der Stadt und der Ortsbezirke.

Der Geltungsbereich stellt sich in der Klimafunktionskarte 2017 bereits als ein intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch (Üxx) dar. Hier führt der hohe Versiegelungsgrad mit geringem Vegetationsbestand tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.

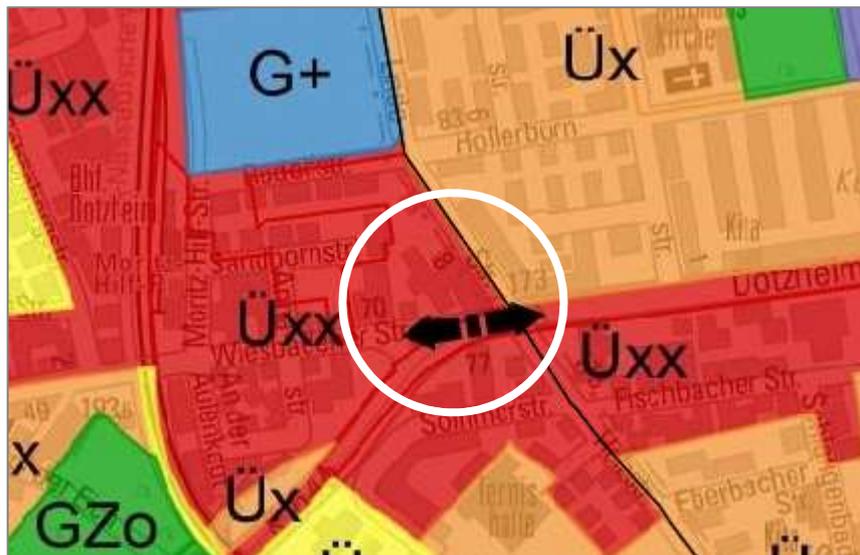


Abbildung 6: Klimafunktionskarte 2017, Umweltamt Wiesbaden



Abbildung 7: Klimabewertungskarte 2017, Umweltamt Wiesbaden

Die Klimabewertungskarte des Landschaftsplans weist den Geltungsbereich innerhalb der Sanierungszonen als „Fläche hoher bis sehr hoher stadtklimatologischer Vorbelastung und hoher Empfindlichkeit“ aus.

Die Anzahl der heißen Tage wird bis 2060 tendenziell bis zu knapp 14 Tagen ansteigen. Es werden bis 2060 gut 23 Sommertage mehr erwartet und 14-15 zusätzliche Tropennächte.

6.5.3 Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad und fehlende Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigttes klimatisches Potenzial.

Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Rechnung zu tragen. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Plangebiets Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren werden Solarenergieanlagen empfohlen.

6.6 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungskörpers von Wiesbaden im Bezirk Dotzheim nördlich der Anbindung der Wiesbadener Straße an die Dotzheimer Straße. Das Plangebiet wird im Norden durch die Grundstücke Flur 65, Flurstück 6428/32 und 6457/28, im Osten durch das Grundstück Flur 65, Flurstück 6457/28 und 6457/10 sowie teilweise durch die Carl-von-Linde-Straße, im Süden durch die Wiesbadener Straße und im Westen durch das Grundstück, Flur 65, Flurstück 6428/20 begrenzt. Das Gebiet ist von dichter Bebauung geprägt.

Das Plangebiet besitzt keine besonderen Qualitäten für das Ortsbild, da es derzeit als unbebaute Brachfläche vorliegt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet „WA“ fest. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Mehrfamilienwohnhauses entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans. Durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht das Vorhaben der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsstruktur, welche vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist.

Lediglich Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Die sonst im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen: „die der Versorgung des Gebiets dienende Läden“, „Schank- und Speisewirtschaften“, „nicht störende Handwerksbetriebe“ und die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden ausgeschlossen, da sie kein Bestandteil des Vorhabens sind oder die beabsichtigte Nutzungsstruktur stören würden.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe [GHmax]) bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ gibt vor, wieviel Quadratmeter Grundfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die städtebaulichen Gründe stellen sich wie folgt dar: Die umgebende Bebauung auf den angrenzenden Nachbargrundstücken weist eine hohe bauliche Dichte auf. Durch die beabsichtigte Blockrand- bzw. Grenzbebauung soll sich das geplante Mehrfamiliengebäude in die bestehenden Strukturen einfügen. Infolge des Anbaus an die angrenzende Brandwand und Errichtung einer viergeschossigen Blockrandbebauung erfolgt eine Anpassung an die in diesem Bereich vorhandenen städtebaulichen Strukturen, welche eine vergleichbar erhöhte Überbauung aufweisen. Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Um Auswirkungen auf die Umwelt (insbesondere Boden, Wasser, Klima) dieser Vollversiegelung entgegenzuwirken, ist eine entsprechende flächenhafte Begrünung vorgesehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse ist ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze nur durch Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der Grundstücksfläche wirtschaftlich umsetzbar.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ gibt vor, wieviel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche hergestellt werden darf. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die städtebaulichen Gründe stellen sich wie folgt dar: Durch die beabsichtigte Blockrand- bzw. Grenzbebauung soll sich das geplante Mehrfamiliengebäude in die bestehenden Strukturen einfügen. Um eine entsprechend der Umgebung notwendige Baudichte mit vier Vollgeschossen zu erzielen, ist eine höhere GFZ bedingt durch die engen Grundstücksverhältnisse notwendig. Durch ausreichend Abstand zur rückwärtigen Nachbarbebauung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Im Sinne eines nachhaltigen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann auf diese Weise dem Planungsziel einer angemessenen hohen baulichen Dichte entsprochen werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird aufgrund der topographischen Begebenheiten im Plangebiet über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax), gemessen an der Gebäudeoberkante in Meter über Normalnull, vorgegeben. Die Festsetzung der Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen bezieht sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

3 **Bauweise**

3.1 Abweichende Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da durch die geplante Blockrandbebauung eine Gebäudelänge über 50 m sowie ein einseitiges Anbauen ohne Grenzabstand an die nördliche Nachbargrenze entsteht und um gleichzeitig eine Lärmabschirmung für die dahinter liegenden und angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber der stark befahrenen Wiesbadener Straße zu erreichen.

4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien als umrahmtes Baufenster entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert.

4.1 Baulinie

Die Grenzbebauung der Rotunde an der Ecke Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße wird durch Baulinien definiert. Ein Überschreiten der Baulinien ist unzulässig. Um der Fassadengestaltung sowie der Ausbildung von Loggien entsprechenden Freiraum bieten zu können, ist ein Zurückbleiben der Außenwand hinter der Baulinie bis 40 cm bzw. 2,0 m (für Loggien) zulässig.

Durch die Festsetzung einer Baulinie an der Carl-von-Linde-Straße 2 soll zwingend an die Brandwand ohne bauordnungsrechtlichen Abstand angebaut werden, um die geplante durchgehende Bebauung entlang der Wiesbadener Straße zu sichern.

4.2 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich ist durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert. Der Bebauungsplan sieht eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile (bspw. Vordächer, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Fluchttreppen) um bis zu 1,5 m Tiefe vor. Dadurch lassen sich nachträgliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vermeiden.

5 **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

5.1 Abstandsfläche an der westlichen Baugrenze

Die Baugenehmigung der westlichen Nachbarbebauung wurde auf Grundlage der HBO von 1990 erteilt. Die HBO von 1990 forderte eine Abstandsfläche von $0,8 \times H$. Da das Nachbargrundstück an der betroffenen Stelle nicht ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze aufwies, wurde die Abstandsfläche mittels einer eingetragenen Abstandsflächenbaulast teilweise auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Nach heutigem Maßstab der HBO 2018 werden die „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, welche sich aus den Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr (Belichtung, Brandschutz) ergeben, durch das tatsächliche Einhalten der Mindestabstände von jeweils $0,4 \times H$ gemäß § 6 Abs. 5 HBO gewahrt. Durch die Festsetzung von $0,1 \times H$ als abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche soll der einschränkende Wirkung der Abstandsflächenbaulast auf die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entgegengewirkt werden, ohne die bestehende Baugenehmigung der Nachbarbebauung zu gefährden, während die Mindestabstände der aktuellen Fassung der HBO eingehalten werden.

6 Tiefgaragen

Bei der Errichtung baulicher Anlagen besteht gemäß Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder. Für Wohnnutzungen ist im Regelfall ein KFZ-Stellplatz sowie zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit (WE) nachzuweisen.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu realisieren, um eine hohe Freiraumqualität bei engen Grundstücksverhältnissen zu schaffen.

7 Versorgungsleitungen

Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

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

8.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geplanten vollständigen Unterkellerung durch die Tiefgarage nicht möglich. Bei der Planung der Entwässerung ist somit der Vermeidung von Niederschlagsabfluss Vorrang einzuräumen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück durch Retentionsmaßnahmen gesammelt und bspw. zur Bewässerung der Dachbegrünung und intensiven Tiefgaragenbegrünung verwendet werden.

Da keine geeigneten Gewässer im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, muss das überschüssige Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) soll das auf den privaten Grundstücksflächen nicht verwendete Niederschlagswasser gedrosselt in ein Trennsystem eingeleitet werden. Die maximal zulässige Abflussspende wird mit 10 l/s ha festgesetzt, was einem natürlichen Gebietsabfluss entspricht.

Das Niederschlagswasser soll durch entsprechende Retentionsmaßnahmen, unter anderem durch eine flächenhafte Errichtung eines Rückhalterumes auf der Dach- und Tiefgaragenfläche (bspw. in Form einer Retentionsschicht unterhalb der Begrünung) zurückgehalten und verwendet werden.

Der Rückhalteraum ist dahingehend zu dimensionieren, dass das auf den Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ohne Drosselung in die Kanalisation eingeleitet werden kann, ohne dass die maximal zulässige Abflussspende überschritten wird.

8.2 Maßnahmen zum Artenschutz -insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für nachtaktive, fliegende Insekten sind starke nächtliche Lichtquellen problematisch, da sie sich wesentlich am Licht orientieren. Stundenlanges Umschwirren einer Lichtquelle erfordert viel Energie und Öffnungen in Gehäusen können dazu führen, dass Insekten darin gefangen bleiben. Aus diesem Grund stellt der Bebauungsplan eine besondere Anforderung an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

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.

9 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

9.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zum Schutz der Innenräume ist eine ausreichende Fassadendämmung als passive Maßnahme erforderlich. Die dadurch erforderlichen schalltechnischen Anforderungen an Fassaden, Fenster und Türen werden, aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschimmissionen, in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) im Detail beschrieben.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 (2018) vorgesehen. Diese Norm stellt entsprechend der vorliegenden Geräuschsituation Anforderungen an die Bausubstanz.

Hierzu ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 Teil 1 und 2 (2018) zu bestimmen. Aus diesem Wert ergeben sich anhand der jeweiligen Pegelbereiche die Anforderungen an die Bausubstanz der Außenbauteile.

Die in dem Plangebiet zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel können den Gebäudelärmkarten in den Anhängen 4.1-4.5 der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Pies September 2020) entnommen werden.

Aus dem ungünstigsten Fall mit der größten Lärmbelastung wurde für die Südfassade der Lärmpegelbereich V und an den rückwärtigen Nord-, Ost- und Westfassaden der Lärmpegelbereich III zu Grunde gelegt.

Durch die Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden, dass im Einzelfall die Fassaden mit geringeren maßgeblichen Außenlärmpegeln beaufschlagt sind und dementsprechend die Anforderungen an die Außenbauteile reduziert werden.

9.2 Schutz vor Gewerbegeräuschen

Zum Schutz der Innenräume vor Gewerbegeräuschen an den Fassadenbereichen, bei denen eine Überschreitung des Richtwertes von 55 dB(A) der TA Lärm prognostiziert wurde, sind entlang der Wiesbadener Straße keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen, entsprechend der Definition der DIN 4109, zulässig.

Durch die Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden, dass im Einzelfall an den Fassaden geringere Gewerbelärmpegel vorhanden sind und dementsprechend die Anforderungen an die Außenbauteile reduziert werden.

9.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist durch eine geeignete Grundrissorientierung oder durch bauliche Vorkehrungen an den Außenwohnbereichen sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dementsprechend höchstens ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) vorliegen.

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

10.1 Dachbegrünung

Durch extensive Dachbegrünungen werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird die Retention von Niederschlagswasser ermöglicht, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen eine gewisse Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, wobei sich hier auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Die Festsetzung trägt in erheblichem Maß zur Verbesserung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bei. Mit der Begrünung von Dachflächen werden zudem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

10.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung in Verbindung mit dem Ausschluss von Kies-/ Steingärten gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima und das biotische Potenzial sowie für das Stadtbild erzielt.

10.3 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Um zu gewährleisten, dass den negativen Auswirkungen der Tiefgarage auf die Bodenfunktion entgegengewirkt wird, ist die nicht überbaubare Tiefgaragenoberfläche mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bei. Durch die Erhöhung der Mindeststärke der Vegetationstragschicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird sichergestellt, dass für die geplanten Anpflanzungen ausreichend Raum zur Wurzelbildung zur Verfügung stehen.

10.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Verbindung mit der Begrünung der Tiefgaragenoberfläche sind in den Bereichen, die in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen sind, ausschließlich Bäume der 2. und 3. Ordnung zu verwenden. Dies hängt mit der beschränkten Stärke der Vegetationstragschicht zusammen. Bei einer Stärke von 100 cm sind nicht alle Baumarten geeignet. Durch eine fachkundige Abstimmung der ausgewählten Bäume ist sicherzustellen, dass die vorgenommenen Pflanzmaßnahmen den Bedingungen der Standorte entsprechen.

10.5 Erhalt von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume haben sowohl eine Bedeutung für den Naturschutz als auch für die Klimaanpassung und sind zu erhalten. Die Festsetzung stellt sicher, dass erhaltenswerte Bäume im Geltungsbereich erhalten bleiben, die auch aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung einen hohen Wert besitzen.

10.6 Qualitätsbestimmungen für Pflanzmaßnahmen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen stellt sicher, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Um die dauerhafte extensive Begrünung der westlichen Dachflächen zu gewährleisten, werden für diesen Teilbereich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer zugelassen. Zur gestalterischen Angleichung der Rotunde an die unmittelbar angrenzende Bebauung der Carl-von-Linde-Str. 2 sind für diesen Teilbereich zusätzlich Satteldächer zulässig.

1.2 Aufschüttungen

Von Aufschüttungen größer als 1,0 m über der Geländeoberfläche gehen nach § 6 Abs. 8 Nr. 2 HBO Wirkungen wie von Gebäuden aus, sodass diese Abstandsflächen auslösen. Die Vorhabenplanung sieht vor, durch Errichtung einer Tiefgarage mit vollständiger Überdeckung und Begrünung, die bestehende Geländeoberfläche anzuheben. Zur nördlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze sind im Bestand bereits Stützmauern vorhanden. Die natürliche Geländeoberfläche liegt in diesen Bereichen unterhalb der benachbarten Grundstücke. Durch die Vorhabenplanung soll das Gelände an das angrenzende Niveau angeglichen werden. Dies ist mit entsprechenden Aufschüttungen verbunden, die in der Differenz die Grenze des § 6 Abs. 8 Nr. 2 HBO von 1,0 m an vereinzelt Stellen überschreiten. Die betroffenen Bereiche liegen zum Teil unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, weshalb der Nachweis von Abstandsflächen teilweise nicht möglich ist.

Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse, ist die Errichtung der Tiefgarage und damit verbunden die Anpassung der Geländeoberfläche zur Verwirklichung der Planungsabsicht erforderlich. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Geländehöhe auf 186,20 m ü. NN wird das Planungsziel gesichert, dass diese Abweichung ausschließlich für zweckgebundene Aufschüttungen zum Angleichen der Geländehöhe an die benachbarten Grundstücke gilt.

Um in den Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ausreichend Raum zur Wurzelbildung sicherstellen zu können, wird eine gesonderte Geländehöhe für Pflanzmaßnahmen (bspw. zur Herstellung von Baumscheiben) mit 186,70 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer zusätzlichen Aufschüttung von 50 cm, sodass eine artgerechte Vegetationstragschicht über der Tiefgarage für Baumstandorte hergestellt werden kann.

2 Wasserrechtliche Satzung

Ergänzend zu der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird auf Grundlage des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) eine Verwendung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Dieses soll den auf Grundstücken gesammelt und verwertet werden. Es wird bspw. empfohlen, das Niederschlagswasser zur Bewässerung der Dachbegrünung oder Anpflanzungen im Bereich der Tiefgaragenbegrünung zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist entsprechend gedrosselt in die weiterführende Kanalisation einzuleiten (siehe Kap. 8.1).

C Nachrichtliche Übernahmen

1 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (VO) vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des HQSG zu erwarten.

D Hinweise

Weitere planungsrelevante Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ aufgenommen und bei allen baulichen Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

E Pflanzliste

Um die standortgerechten Bepflanzungen sicher zu stellen wird bei der Anpflanzung auf die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzlisten Laubbäume, Obstbäume und Sträucher hingewiesen. Die Liste hat einen empfehlenden Charakter, damit auf ggf. geänderte klimatische Bedingungen eingegangen werden kann.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da sich das gesamte Baugebiet im Eigentum eines Vorhabenträgers befindet. Die Flurstücke der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Grundvermögen der LH Wiesbaden und bleiben im Bestand erhalten.

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

Der LH Wiesbaden entstehen durch die vorliegende Planung voraussichtlich keine Kosten. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger vertraglich geregelt.

3 Statistische Angaben

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	5.122 m ²
davon:	
Baufläche allgemeines Wohngebiet (ca. 58,4 %)	2.991 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (ca. 41,6 %)	2.131 m ²