



Stadtplanungsamt

# Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans  
„Östlich der Leibnizstraße“  
im Ortsbezirk Bierstadt

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>I</b>  | <b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>   | <b>6</b>  |
| 1         | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich                               | 6         |
| 2         | Anlass und Ziele der Planung  | 7         |
| 3         | Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren                            | 7         |
| 4         | Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation                            | 8         |
| 4.1       | Regionalplan Südhessen 2010   | 8         |
| 4.2       | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden) | 9         |
| 4.3       | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)                                      | 10        |
| 5         | Weitere Fachplanungen und Gutachten   | 14        |
| 5.1       | Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden                                    | 14        |
| 5.2       | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Wiesbaden 2030+                      | 15        |
| 5.3       | Gesundheitsstudie Aukammtal   | 16        |
| 5.4       | Baumgutachten   | 17        |
| 5.4.1     | Flurstücke 447/1, 447/2, 450/1, 450/2, 452/1                                      | 17        |
| 5.4.2     | Flurstücke 439 und 440  | 18        |
| 5.4.3     | Flurstücke 441, 442, 443, 444, 445 und 446  | 18        |
| 5.5       | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  | 19        |
| 5.6       | Geotechnisches Hauptgutachten   | 23        |
| 5.7       | Überwärmungsgebiet  | 26        |
| 5.8       | Klimagutachten  | 27        |
| 5.9       | Energiekonzept  | 29        |
| 5.10      | Ver- und Entsorgung   | 30        |
| 5.10.1    | Trinkwasserversorgung   | 30        |
| 5.10.2    | Löschwasserversorgung   | 31        |
| 5.10.3    | Entwässerungskonzept  | 31        |
| 5.11      | Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept  | 33        |
| 5.12      | Schallschutzbauarbeiten   | 34        |
| <b>II</b> | <b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>   | <b>35</b> |
| 1         | Rahmenbedingungen des Vorhabens   | 35        |
| 1.1       | Verkehrliche Anbindung  | 35        |
| 1.2       | Bebauung und Nutzung  | 36        |
| 1.3       | Landschaftliche Situation   | 38        |
| 2         | Städtebauliches Konzept   | 39        |
| 2.1       | Mehrfachbeauftragung  | 39        |
| 2.2       | Grundzüge   | 40        |
| 2.3       | Wohnstruktur  | 41        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 2.4        | Freiräume und Grünstrukturen  | 41        |
| 2.5        | Nutzungen   | 42        |
| 2.6        | Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr                        | 43        |
| 2.7        | Technische Infrastruktur  | 43        |
| 2.7.1      | Entwässerung  | 43        |
| 2.7.2      | Energieversorgung   | 44        |
| 2.7.3      | Sonstige Leitungsinfrastruktur  | 44        |
| 3          | <b>Flächen für Wohngebäude der sozialen Wohnraumförderung</b>                     | <b>44</b> |
| 4          | <b>Folgekosten für soziale Infrastruktur (WiSoBon)</b>                            | <b>45</b> |
| <b>III</b> | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPREIS</b>   | <b>46</b> |
| A          | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>46</b> |
| 1          | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>46</b> |
| 1.1        | Allgemeines Wohngebiet (WA)   | 46        |
| 1.2        | Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“                         | 46        |
| 2          | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>49</b> |
| 2.1        | Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)  | 49        |
| 2.2        | Grundflächenzahl (GRZ)  | 52        |
| 2.3        | Grundflächenzahl II (GRZ II)  | 53        |
| 2.4        | Geschossflächenzahl (GFZ)   | 53        |
| 2.5        | Zahl der Vollgeschosse  | 54        |
| 2.6        | Höhe baulicher Anlagen  | 54        |
| 2.7        | Flächenbilanz   | 55        |
| 3          | <b>Bauweise</b>   | <b>56</b> |
| 3.1        | Offene Bauweise   | 56        |
| 3.2        | Abweichende Bauweise  | 57        |
| 4          | <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>                       | <b>57</b> |
| 4.1        | Baugrenze   | 57        |
| 5          | <b>Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen</b> | <b>58</b> |
| 5.1        | Nebenanlagen  | 58        |
| 5.2        | Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports                                    | 59        |
| 5.3        | Tiefgaragen   | 59        |
| 6          | <b>Verkehrsflächen</b>  | <b>60</b> |
| 6.1        | Öffentliche Straßenverkehrsflächen  | 60        |
| 6.2        | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                            | 60        |
| 7          | <b>Versorgungsflächen</b>   | <b>60</b> |
| 8          | <b>Versorgungsleitungen</b>   | <b>60</b> |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>9</b>  | <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> | <b>60</b> |
| 9.1       | Dachbegrünung  | 60        |
| 9.2       | Tiefgaragenbegrünung   | 61        |
| 9.3       | Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung  | 61        |
| 9.4       | Maßnahmen zum Artenschutz  | 62        |
| 9.5       | Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen  | 62        |
| <b>10</b> | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>  | <b>63</b> |
| <b>11</b> | <b>Nutzung solarer Strahlungsenergie</b>   | <b>64</b> |
| 11.1      | Mindestfestsetzung der nutzbaren Dachfläche  | 64        |
| 11.2      | Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme  | 65        |
| 11.3      | Wirtschaftlichkeitsbetrachtung   | 65        |
| 11.4      | Beachtung des Energiefachrechts  | 66        |
| 11.5      | Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung   | 66        |
| 11.5.1    | Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)   | 67        |
| 11.5.2    | Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)                   | 67        |
| 11.5.3    | Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)                | 67        |
| <b>12</b> | <b>Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>              | <b>68</b> |
| 12.1      | Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen  | 68        |
| 12.2      | Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen             | 70        |
| 12.3      | Grundrissorientierung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)   | 71        |
| 12.4      | Grundrissorientierung im Sonstigen Sondergebiet (SO)   | 72        |
| 12.5      | Beschaffenheit von Tiefgaragen   | 73        |
| 12.6      | Lärmschutzwände im Sonstigen Sondergebiet (SO)   | 73        |
| 12.7      | Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durch Regelung im städtebaulichen Vertrag          | 74        |
| <b>13</b> | <b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b>  | <b>80</b> |
| 13.1      | Erhaltung von Bäumen   | 80        |
| 13.2      | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern                              | 81        |
| 13.3      | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | 81        |
| 13.4      | Qualitätsbestimmungen  | 83        |
| 13.5      | Fassadenbegrünung  | 83        |
| 13.6      | Lärmschutzwände  | 85        |
| <b>14</b> | <b>Soll-Geländehöhen</b>   | <b>86</b> |
| <b>15</b> | <b>Geltungsbereich</b>   | <b>86</b> |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>B</b>  | <b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b> | <b>87</b> |
| 1         | Zu- und Abfahrtbereiche von Tiefgaragen  | 87        |
| 2         | Gestaltung baulicher Anlagen   | 87        |
| 2.1       | Baukörpergestaltung  | 87        |
| 2.2       | Dachausbildung   | 87        |
| 3         | Temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse                    | 88        |
| 4         | Einfriedungen  | 88        |
| 5         | Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern                                    | 89        |
| <b>C</b>  | <b>Wasserwirtschaftliche Festsetzungen</b>                                     | <b>91</b> |
| <b>IV</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPRENS</b>   | <b>92</b> |
| 1         | Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen                              | 92        |
| 2         | Statistische Angaben   | 92        |
| <b>V</b>  | <b>QUELLENVERZEICHNIS</b>  | <b>93</b> |

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Bierstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden an der Grenze zum Ortsbezirk Sonnenberg. Es liegt zwischen dem Thermalbad Aukammtal im Süden und dem MEDIAN Reha-Zentrum im Norden, westlich des Freiraums Aukammtal sowie östlich von Reinen Wohngebieten.

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ umfasst die Flurstücke 196/3 (teilw.), 378/2 (teilw.), 438 (teilw.), 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447/1, 447/2, 448, 450/1, und 450/2 der Flur 59 in der Gemarkung Bierstadt sowie das Flurstück 165/42 (teilw.) der Flur 14 in der Gemarkung Sonnenberg (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke entlang der Leibnizstraße 12 bis 28,
- im Norden durch das Grundstück Leibnizstraße 23 (MEDIAN Reha-Zentrum),
- im Osten durch die an den Emil-Pfeiffer-Weg anschließenden Freiflächen und
- im Süden durch das Grundstück Leibnizstraße 7 (Thermalbad Aukammtal) und das Grundstück Leibnizstraße 9.

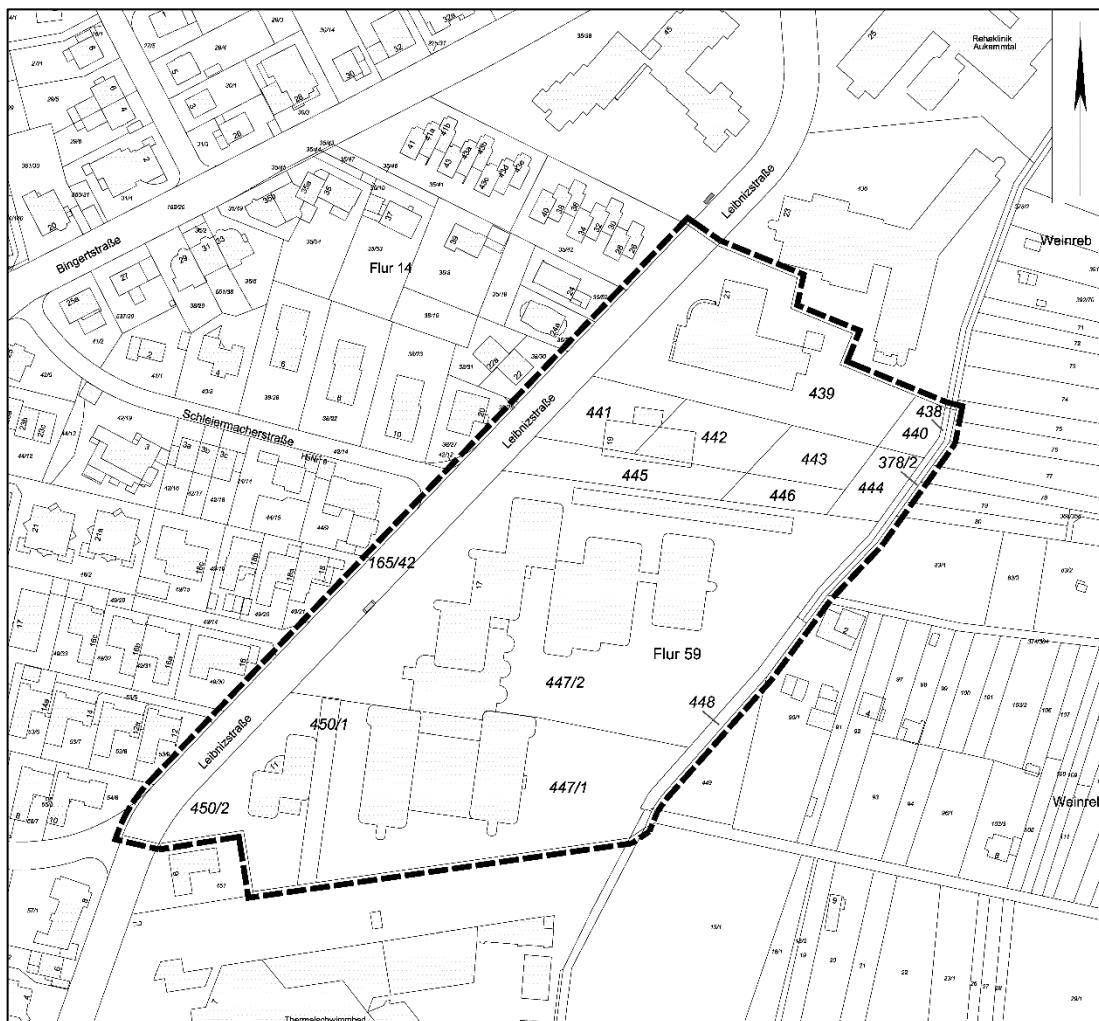


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Der nördlich des Thermalbades gelegene Bereich des Plangebietes war bis vor kurzem mit den großvolumigen Klinikgebäuden der „Klinik am Bingert“ aus den 1970er Jahren überbaut. Im Jahre 2005 meldete die Betreiberin der „Klinik am Bingert“ Insolvenz an, der Klinikbetrieb wurde eingestellt, ein jahrelanger Leerstand der Gebäude und eine Verwahrlosung der Freiflächen folgte. Die Insolvenzverwaltung versuchte in den Folgejahren vergeblich Nachnutzungen im kliniknahen Bereich für das Gebäude bzw. für das Grundstück zu finden. Durch die gravierenden Veränderungen in der Gesundheitswirtschaft konnte eine dem bestehenden Planungsrecht entsprechende neue Kliniknutzung nicht entwickelt werden. Durch die Schließung der ehemaligen Klinik am Bingert stehen Flächen, die in der Vergangenheit bereits intensiv genutzt wurden, in städtebaulich integrierter Lage für eine neue Quartiersentwicklung zu Verfügung.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen auf den brachgefallenen Flächen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Zur nachhaltigen Stärkung des Gesundheitsstandortes umfasst die Planung unabhängig davon auch Grundstücke mit gesundheitsaffinen Nutzungen. Insgesamt ist die Errichtung von rund 298 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe im südlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehen. Der nördliche Teilbereich soll in den Gesundheitsstandort Aukammtal integriert werden.

Der Standort bietet die Chance zur Entwicklung eines lebendigen und durchgrünten Wohnquartiers sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Nutzungen aus dem Gesundheitssektor, welche sich durch eine attraktive Bebauungsstruktur, Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und einem dichten Wegenetz mit Anbindung an die bauliche Umgebung auszeichnen.

## 3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil sich die zukünftigen Nutzungen nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ mit Satzungsbeschluss vom 10.06.1976 vereinbaren lassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (Sonstiges Sondergebiet (SO): 3.382 m<sup>2</sup>; Allgemeines Wohngebiet (WA): 7.820 m<sup>2</sup>; Gesamt: 11.202 m<sup>2</sup>).

Darüber hinaus ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird trotzdem durchgeführt, um eine frühzeitige Information aller Beteiligten sicherzustellen.

Ferner wird laut § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens durch die Erstellung eines Umweltfachbeitrages des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Stauferberg sachgerecht ermittelt und in die Abwägung gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ wurde am 02.11.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.02.2025 bis einschließlich 05.03.2025 durchgeführt.

## 4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Siedlung im Bestand aus (siehe Abbildung 2). Innerhalb der Vorranggebiete für Siedlung ist die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen, Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen zulässig (Z 3.4.1-3). Die vorgesehene Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebieten innerhalb des Plangebietes stimmt daher mit den Zielen der Regionalplanung überein.

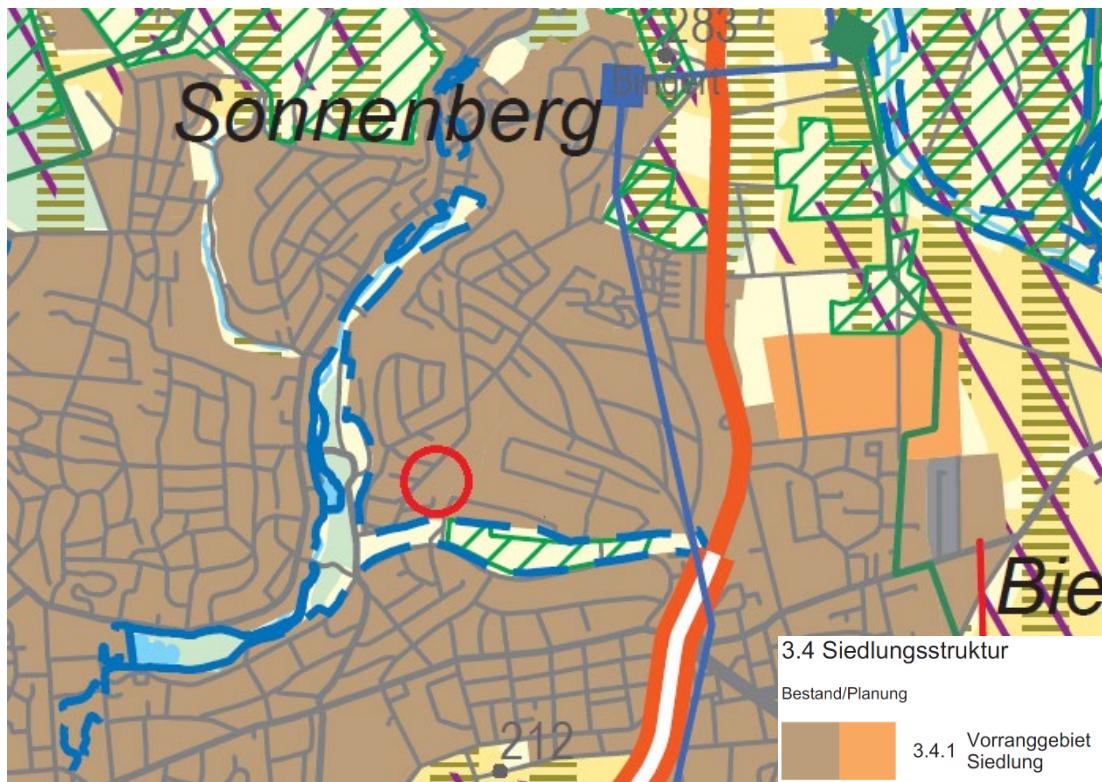


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhesse 2010 (rot umkreist)

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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtkräftige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar (siehe Abbildung 3). Diese Ausweisung widerspricht der Planungsabsicht, die südliche Teilfläche einer Wohnnutzung zuzuführen.

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

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

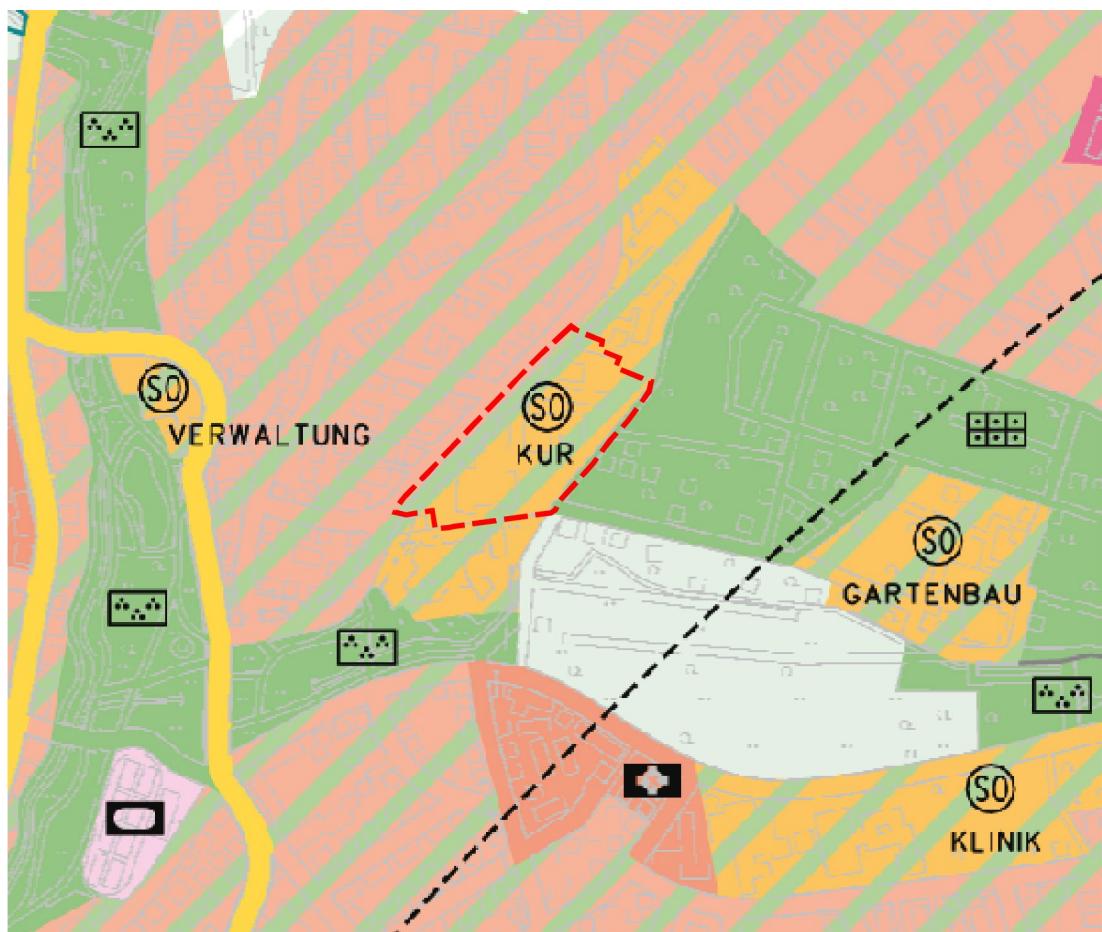


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden (rot gestrichelt)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ von 1976 (siehe Abbildung 4). Dieser weist das Plangebiet als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur - Kliniken und Sanatorien“ aus (siehe Abbildung 5). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Weiterhin sind maximal viergeschossige Gebäude in gruppenmäßiger Bauweise zulässig.

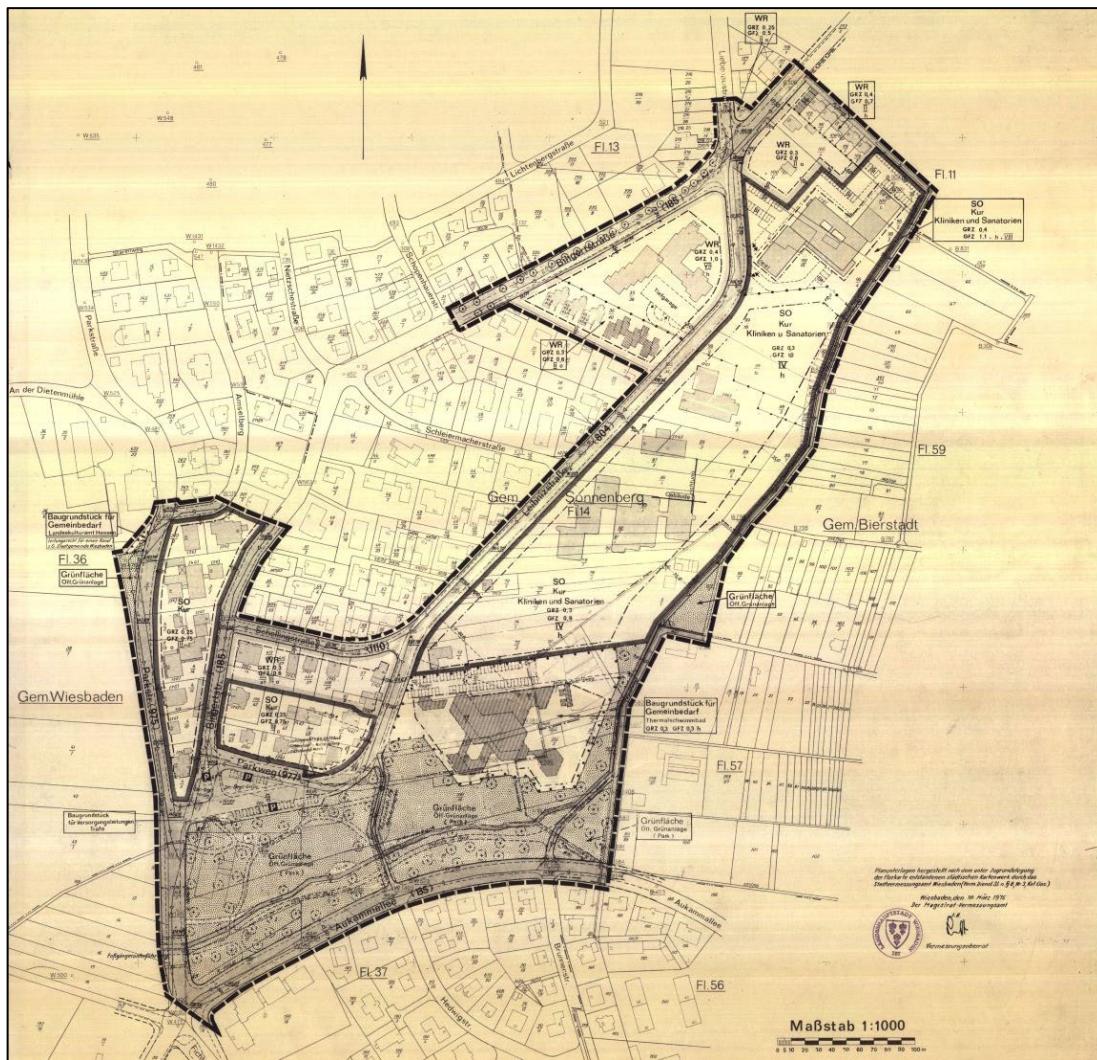


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ aus dem Jahr 1976

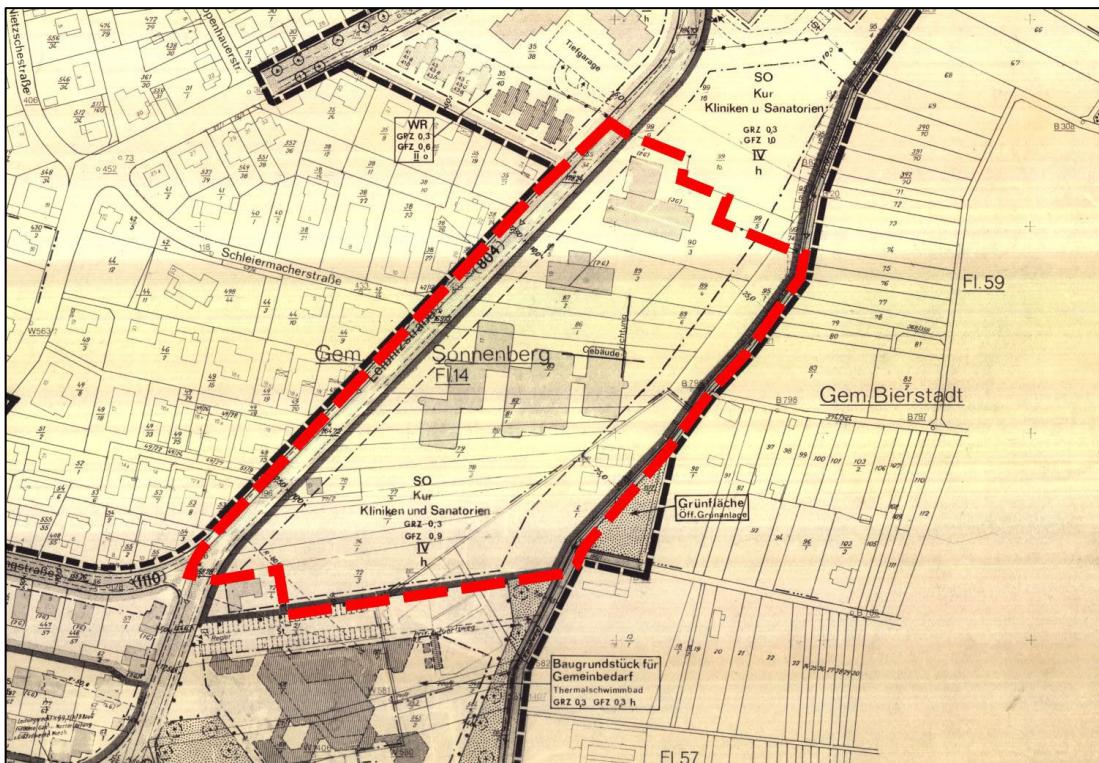


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Aukammtal-Westseite“

Festsetzungen im Überlappungsbereich (siehe Abbildung 5), die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ von 1976 bestehen, verlieren mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ ihre Wirksamkeit.

Im Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Östlich der Parkstraße“ mit Satzungsbeschluss vom 04.07.2013 (siehe Abbildung 6). Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete fest. Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke und für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zulässigkeit von Vollgeschossen bestimmt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Bei Bestandsgebäuden sind ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig.

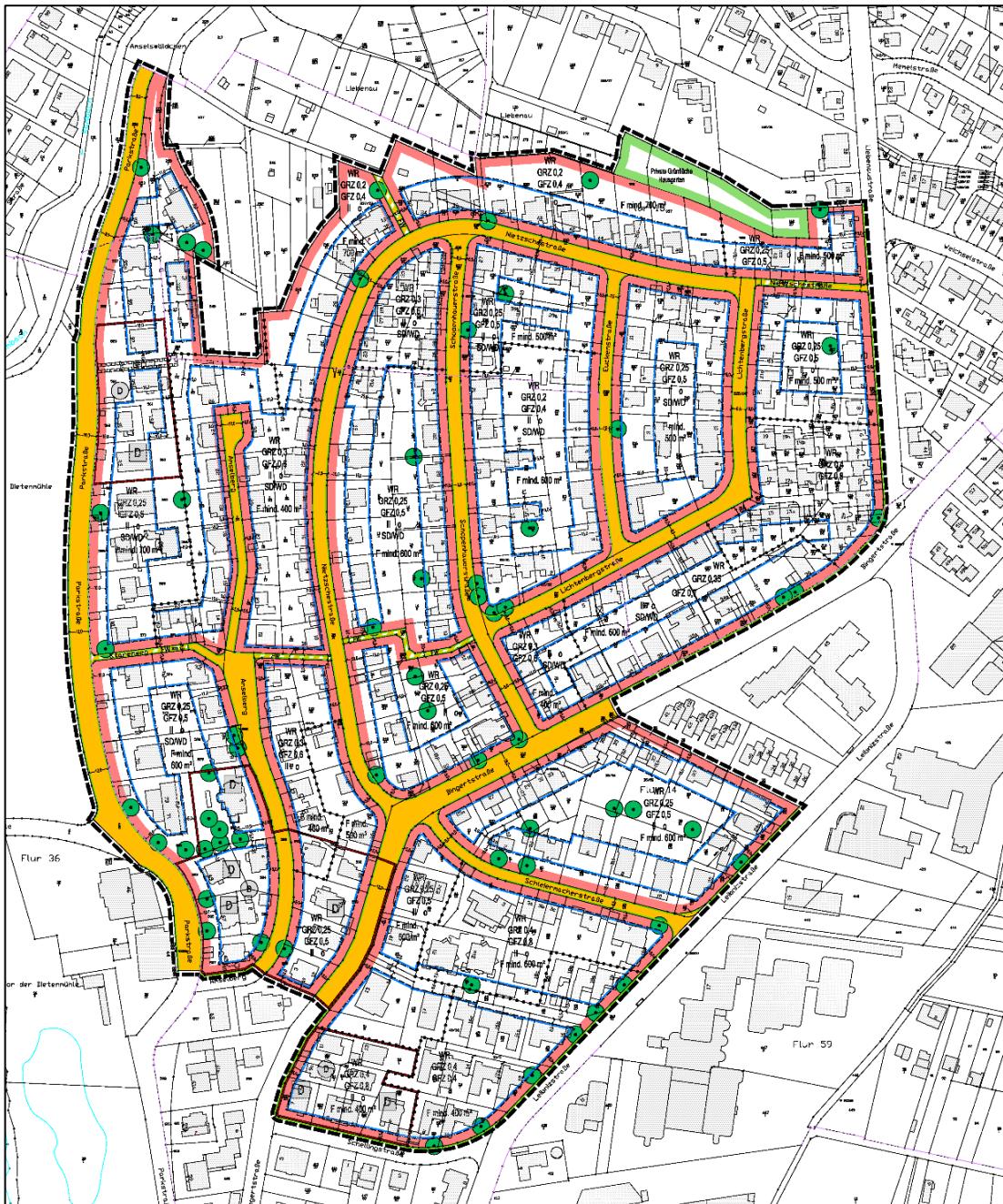


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Parkstraße“

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Erweiterung Thermalbad“ mit Satzungsbeschluss vom 17.12.1994 an das Plangebiet an (siehe Abbildung 7). Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“ fest. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Nutzungen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit dem Thermalbad stehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 bestimmt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie eine Wasserfläche fest.



Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Thermalbad“

## 5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Landschaftsplan von 2002 ist in den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 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, zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig werden die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dargestellt und Konfliktbereiche gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als „Wohn- und sonstige Baufläche“ im Bestand dargestellt. Die östlich angrenzenden Freiflächen des Aukammtals werden als „Wohnungserne Gärten“ im Bestand und in der Planung ausgewiesen. In untergeordnetem Verhältnis finden sich auch „sonstige Grünflächen“ ohne Zweckbestimmung in Planung sowie „Wiesen und Krautflure“ ebenfalls in Planung.

In der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018 wird die Fläche dem Biotop „Großformenbebauung, Großkomplex“ zugeordnet (siehe Abbildung 8).

Aufgrund des Defizits der Grünausstattung im Bestand wird das Planungsziel „Aufwertung von Bebauung mit mittlerem Grünanteil durch Intensivierung der Durchgrünung“ definiert.

Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Heilquellenschutzgebiet, welches sich über weite Teile der Wiesbadener Stadtfläche erstreckt.

Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Bereich des Plangebiets nicht anzutreffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ befindet sich ungefähr 630 m nordwestlich des Plangebietes.

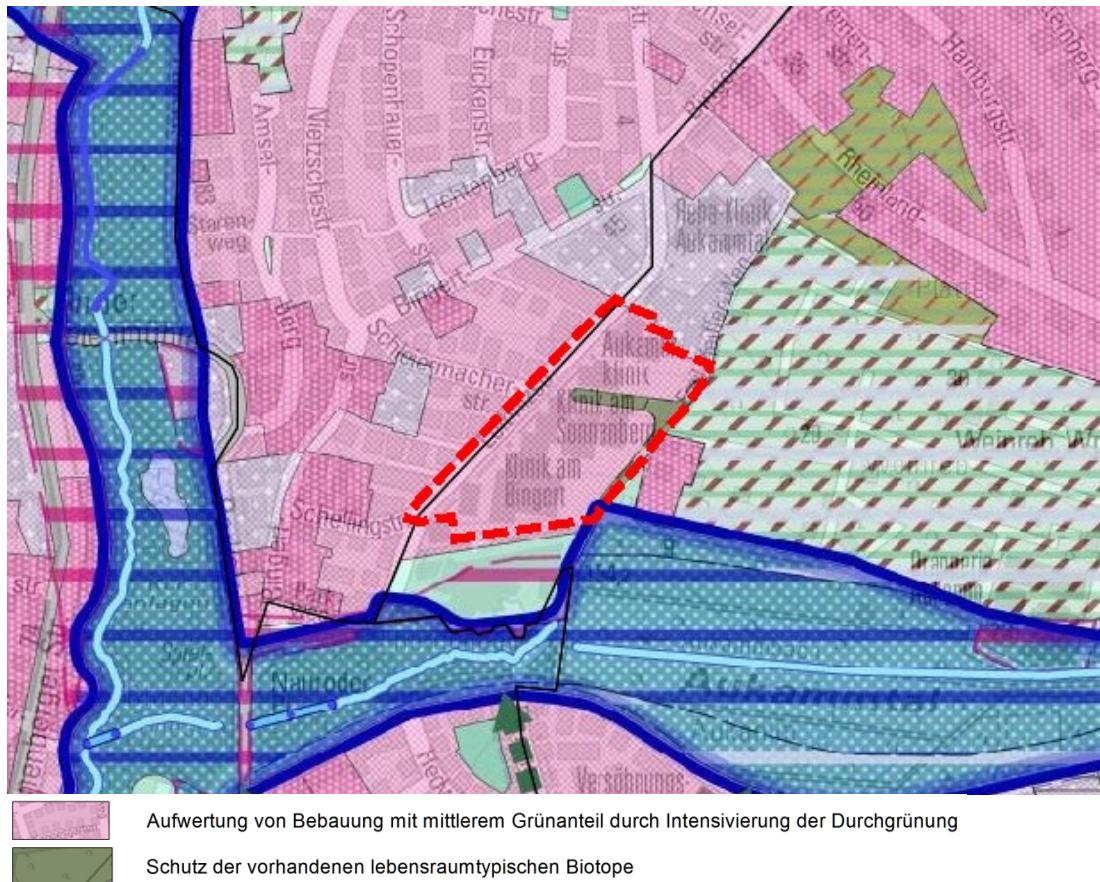


Abbildung 8: Lage des Plangebietes in der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018

## 5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Wiesbaden 2030+

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist eine dynamisch wachsende Großstadt in der prosperierenden Rhein-Main-Region. Damit einhergehend stehen künftig große Herausforderungen im Fokus der Stadtentwicklung. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Wiesbaden 2030+ werden mittel- bis langfristige Ziele und Strategien aufgezeigt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten ausgerichtet werden soll. Dabei werden gezielt räumliche und inhaltliche Schwerpunkte gesetzt, die sich an den wichtigsten aktuellen Herausforderungen orientieren. Das Konzept betrachtet alle in der Stadt relevanten Themenfelder integrativ und zeigt Zusammenhänge sowie Lösungsansätze bei räumlichen Konflikten auf. In gesamtstädtischer Maßstabslichkeit, ähnlich wie der Flächennutzungsplan, trifft das Stadtentwicklungskonzept flächenhafte Aussagen und bereitet so die Aktualisierung und Fortschreibung rechtlich bindender Planwerke vor.

Das Stadtentwicklungskonzept weist dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ in der Themenkarte „Arbeiten und Einkaufen“ als Ziel den Erhalt des Aukammtals als Gesundheitszentrum zu. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung, den nördlichen Teilbereich für gesundheitsaffine Nutzungen zu sichern, entsprochen.

Weiterhin kommt durch den anhaltend hohen Wohnungsdruck in der Gesamtstadt der Erschließung neuer Wohnbauflächen eine bedeutende Rolle zu. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist daher in den dicht bebauten Stadtgebieten die Förderung von Wohnnutzungen auf den städtebaulich integrierten und brachgefallenen Flächen vorgesehen. Mit der Ausweisung des südlichen Teilgebiets als Wohnbaufläche unterstützt die vorliegende Planung das Vorhaben einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung in der Landeshauptstadt.

### 5.3 Gesundheitsstudie Aukammtal

Zwischen den Ortsbezirken Bierstadt und Sonnenberg stellt das Aukammtal ein besonderes Cluster der Wiesbadener Kur- und Klinikbetriebe dar. Vor diesem Hintergrund hat der Ortsbeirat von Bierstadt in seinem Beschluss vom 06.12.2018 den Magistrat gebeten zu untersuchen, wie der im ISEK Wiesbaden 2030+ dargestellte Gesundheitsstandort Aukammtal weiterentwickelt werden kann.

Die Untersuchung erfolgte im Rahmen der Gesundheitsstudie Aukammtal und wurde von dem Stadtplanungsamt Wiesbaden und dem Dortmunder Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH erarbeitet. Die Studie gilt als informelles Planungsinstrument und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Studie wurden entlang der Leibnizstraße und der Aukammallee Potenzialflächen für unterschiedliche, zukunftsfähige Bedarfe der Gesundheitswirtschaft definiert und ihre städtebaulich angemessene und funktional integrierte Entwicklung skizziert. Im Austausch mit ansässigen und potenziellen Betreiberinnen und Betreibern gesundheitsfördernder Einrichtungen wurden hierzu deren aktuelle und absehbare Bedürfnisse ermittelt sowie die räumlichen Umgebungs faktoren betrachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt dabei einen der beiden Vertiefungsbereiche der Studie dar. Die seit 2005 brachliegende Fläche der ehemaligen Klinik am Bingert prägte den gesamten umgebenden Raum viele Jahre lang negativ, ohne dass eine Folgenutzung mit medizinischem Bezug absehbar war. Dies zeigt den Wandel in der Gesundheitsbranche zu einer Konzentration der medizinischen Nutzungen an wenigen modernen und zusammenhängenden Komplexen (bspw. Neubau Helios-Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken). Der ursprünglich angedachte Nutzungs fokus auf medizinische Versorgung und Kurangebote sowie die städtebauliche Konfiguration kann den heutigen Anforderungen an einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtraum nicht oder nur noch in Teilen entsprechen.

Vor diesem Hintergrund sieht die Studie vor, das Plangebiet kurz- bis mittelfristig zu einem mischgenutzten Wohnstandort mit einem Anteil an medizinischer Nutzung umzugestalten. Der nördliche Teilbereich des Plangebiet soll dabei gesundheitsaffinen Nutzungen vorbehalten bleiben sowie das nördlich anschließende MEDIAN Reha-Zentrum als wichtiger Ankerpunkt der medizinischen Nutzung fungieren.

Bei der Schaffung von Wohnraum ist auf eine angemessene Durchmischung zwischen freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau zu achten. Zudem sieht die Studie die Ansiedlung von Nahversorgungs- und Kinderbetreuungsangeboten vor. Weiterhin sollte das Verhältnis zwischen medizinischer Nutzung und Wohnraum, bezogen auf die Bruttogeschoßfläche, in etwa 30/70 betragen.

Die vorliegende Planung greift das Konzept der Gesundheitsstudie auf und entwickelt dieses weiter.

#### 5.4 Baumgutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurden zur Aufnahme und Bewertung der Bestandsbäume durch das Fachbüro Baum hoch 4 GmbH, Groß-Gerau, jeweils ein Gutachten zu den Flurstücken 447/1, 447/2, 450/1, 450/2 und 452/1<sup>i</sup> sowie ein Gutachten für die Flurstücke 439 und 440<sup>ii</sup> erstellt. Zudem wurde durch das Fachbüro Pro-Habitus, Heidenrod eine Kurzstellungnahme zur Baumbestanderfassung für die Flurstücke 441, 442, 443, 444, 445 und 446 erstellt.<sup>iii</sup> Die Gutachten und die Stellungnahme kommen zu folgenden Ergebnissen:

##### 5.4.1 Flurstücke 447/1, 447/2, 450/1, 450/2, 452/1

„Die aktuelle Verkehrssicherheit der Bäume wird wie folgt bewertet:

1. *16 Bäume werden als verkehrssicher nach Maßnahme (VNM) eingestuft. An diesen Bäumen sind baumpflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Verkehrssicherheit herzustellen, mit einer empfohlenen Dringlichkeit von ca. 6 Monaten. Eine Maßnahme (Robinie 104, Parkplatz Thermalbad) sollte in den kommenden 2 Monaten umgesetzt werden. Hier ist eine Kroneneinkürzung aufgrund eines Zwieselrisses erforderlich; aufgrund der Baumart und der Vorschädigung ist alternativ eine Fällung zielführend.*
2. *55 Bäume sind im aktuellen Baumumfeld verkehrssicher (V). Aus fachlicher Sicht sind hier zum aktuellen Zeitpunkt keine Maßnahmen erforderlich. An 26 dieser Bäume werden jeweils pflegerische Maßnahmen (vor allem Totholzbeseitigung und Entfernen des Efeubewuchses) empfohlen. [...]*

*Die Erhaltungsfähigkeit abgestorbener oder abgängiger Bäume ist erwartungsgemäß kurzfristig; hier sind 2 Bäume zu nennen, die nahezu abgestorben sind. Mittelfristige erhaltungsfähige Bäume weisen Vorschäden auf, Pilzbefall oder zeigen eine verminderte Vitalität, hohe Totholzanteile u. ä. Als mittelfristig erhaltungsfähig werden 16 Bäume eingestuft. Die Erhaltungsfähigkeit weiterer 53 Bäume ist derzeit längerfristig prognostizierbar; die Bäume zeigen gute Vitalitäten und keine nennenswerten Auffälligkeiten. [...]*

*22 der Bäume werden als hoch erhaltungswürdig eingestuft; hier sind die größeren/älteren Einzelbäume mit gestalterisch/ökologischer Funktion zu nennen. Die wenigen Eichen im Bestand fallen u. a. hierunter sowie eine Ulme, die als vergleichsweise seltene Baumart in der östlichen Baumreihe stockt. Die Erhaltungswürdigkeit weiterer 49 Bäume ist gegeben; hierunter fallen die noch jungen oder kleiner gewachsenen Bäume. Besondere Baumstrukturen, die eine besondere gestalterische oder ökologische Bedeutung rechtfertigen, sind bei dem vergleichsweise jungen Baumalter noch nicht vorhanden (bspw. besondere Wuchsformen oder artenschutzrechtlich relevante Höhlungen). In ihrer Gesamtheit wird die östliche Baumreihe jedoch als hoch erhaltungswürdig eingestuft. Die Bäume bilden einen wichtigen ökologischen Bestandteil des innerstädtischen Aukammtals.*“<sup>v</sup>

#### 5.4.2 Flurstücke 439 und 440

*„Die aktuelle Verkehrssicherheit der Bäume wird wie folgt bewertet:*

1. *6 Bäume werden als verkehrssicher nach Maßnahme (VNM) eingestuft. An diesen Bäumen sind baumpflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Verkehrssicherheit herzustellen.*
2. *30 Bäume sind im aktuellen Baumumfeld verkehrssicher (V). Aus fachlicher Sicht sind hier zum aktuellen Zeitpunkt keine Maßnahmen erforderlich. An 3 dieser Bäume werden jeweils pflegerische Maßnahmen empfohlen. [...]*

*Die Erhaltungsfähigkeit abgestorbener Bäume ist erwartungsgemäß kurzfristig; hier sind 3 Bäume zu nennen. Mittelfristige erhaltungsfähige Bäume weisen Vorschäden auf, Pilzbefall oder zeigen eine verminderte Vitalität, hohe Totholzanteile u. ä. Als mittelfristig erhaltungsfähig werden 7 Bäume eingestuft. Die Erhaltungsfähigkeit weiterer 26 Bäume ist derzeit längerfristig prognostizierbar; die Bäume zeigen gute Vitalitäten und keine nennenswerten Auffälligkeiten. [...]*

*15 der Bäume werden als hoch erhaltungswürdig eingestuft; hier sind die größeren/älteren Einzelbäume am Grundstück 439 mit gestalterisch/ökologischer Funktion zu nennen. Die Erhaltungswürdigkeit weiterer 18 Bäume ist gegeben; hierunter fallen die noch jungen oder kleiner gewachsenen Bäume. Besondere Baumstrukturen, die eine besondere gestalterische oder ökologische Bedeutung rechtfertigen, sind bei dem vergleichsweise jungen Baumalter noch nicht vorhanden (bspw. besondere Wuchsformen oder artenschutzrechtlich relevante Höhlungen). Die 3 abgestorbenen Nadelgehölze sind nicht bzw. gering erhaltungswürdig, da sie ihre Funktionen nicht mehr erfüllen können.<sup>v</sup>*

#### 5.4.3 Flurstücke 441, 442, 443, 444, 445 und 446

*„Das zur Klinik am Sonnenberg gehörende Außengelände weist einen umfangreichen Baumbestand auf.*

*Auf Grund von Überalterung und nicht optimalen Entwicklungsmöglichkeiten ist weniger als die Hälfte der 56 erfassten Baumstandorte erhaltenswürdig. Einige Bäume sind bereits abgestorben bzw. befinden sich in einer resignativen Entwicklungsstufe. Es besteht teilweise Handlungsbedarf hinsichtlich der Verkehrssicherheit.*

*Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen sieht der Unterzeichner eher die Möglichkeit im östlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereich Bäume zu erhalten und in ein zukunftsfähiges Schutz- und Gestaltungsgrün zu integrieren.*

*Eine Erhaltung der Bäume im Bereich der Einfahrt bzw. um das bestehende Gebäude der Klinik am Sonnenberg wird im Zuge von Baumaßnahmen voraussichtlich nicht möglich sein.*

*Der notwendige Baumschutz dafür birgt vermutlich ein sehr hohes Restrisiko, dass trotz des betriebenen Aufwandes die Bäume signifikant geschädigt werden.“<sup>vi</sup>*

## **5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde durch das Umweltbüro Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt<sup>vii</sup>. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Als Resultat der Vorauswahl weist der Planbereich unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, Gartenschläfer und Reptilien auf. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).*

*Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Girlitz und Stieglitz sowie bisher als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.*

*Haselmaus, Gartenschläfer und Reptilien wurden nicht nachgewiesen.*

### ***Artenschutzrechtliche Konflikte:***

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Girlitz, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden [...]. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:*

### ***Vermeidungsmaßnahmen:***

#### ***Vögel***

- Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- *Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*

#### Fledermäuse

- *Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*
- *Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*
- *Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.*
- *Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").*
- *Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).*

#### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):*

##### Girlitz

*Herstellung Blühwiese auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von mind. 500 m<sup>2</sup> (im Bereich der Flurstücke 43 und 44, Flur 57, Gemarkung Bierstadt). Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:*

- *Saatgut „Ruderale Frischwiese“, Appels Wilde Samen [...]*
- *Erste Einsaat, Pflegemaßnahmen und Aus[s]aatmenge entsprechend Herstellerangaben.*
- *Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.*
- *Monitoring der Maßnahmenumsetzung (Kontrolle der Pflegemaßnahmen über mind. 5 Jahre).*

**Fachgutachterliche Empfehlung:**

**Girlitz**

Zur Verbesserung der Habitatstrukturen wird die Anlage von ruderalen Wiesenbereichen mit einer entsprechend extensiven Nutzung (max. 2-malige Mahd) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> empfohlen. Die Gesamtfläche kann in Teilbereiche aufgeteilt werden. Die Verwendung folgenden Saatguts wird empfohlen: „Ruderale Frischwiese“, Appels Wilde Samen [...]

**Fledermäuse**

Durch das Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen von drei geeigneten Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) sowie von drei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential:**

**Stieglitz und Abendsegler**

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Stieglitz und Abendsegler ausgeschlossen werden.

**Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen:**

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 [Hessisches Naturschutzgesetz] HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

**Ausgleich:**

- Es ist die Schaffung von Ersatzlebensraum durch die Anbringung von geeigneten Nistkästen für den Haussperling und Hausrotschwanz zu beachten.
- Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Girlitz weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

**Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste:**

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Elster, Fitis, Grünfink, Mauersegler, Mäusebussard, Star, Stockente, Tannenmeise, Teichhuhn und Turmfalke ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem mangelhaften Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.<sup>viii</sup>

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages, die Kosten zur Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für das Girlitzrevier zu tragen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde unter Einbeziehung eines Fachgutachters sowie der Unteren Naturschutzbehörde bereits vorabgestimmt. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist am 01.06.2025 erfolgt.

## 5.6 Geotechnisches Hauptgutachten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde durch das Baugrundinstitut Franke Meißen und Partner GmbH, Wiesbaden ein Geotechnisches Hauptgutachten zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung durchgeführt.<sup>ix</sup> Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

### „Grundwasser“

*Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten vereinzelt innerhalb der Bohr- und Sondierlöcher der [Rammkernsondierung] RKS / [Kernbohrung] BK und der [Schwere Rammsondierung] DPH gemessen. Es handelt sich dabei jeweils immer nur um dünne Schichtwasserhorizonte. Es liegt demnach jeweils sog. Staunässe vor, d. h. versickerndes Niederschlagswassers, welches sich entsprechend der Generalneigung des Hanges in unterschiedlichen wasserwegsamen Horizonten talabwärts bewegt. [...]*

*Die Angabe eines sog. Bau- und Bemessungswasserstandes macht im vorliegenden Fall aufgrund der heterogenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse keinen Sinn. Vielmehr müsste während einer Bauausführung in unterschiedlichen Tiefen mit lokalen, insgesamt jedoch wenig ergiebigen Schichtwasserzuflüssen gerechnet werden. Diesem Umstand wäre dann sowohl bei einer Arbeitsvorbereitung als auch bei einer Festlegung der Abdichtungsart für die erdberührten Bauenteile entsprechend Rechnung zu tragen. [...]*

### ErdbebenNachweis

*Nach den allgemein zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen und einer aktuellen Anfrage beim Geoforschungszentrum Potsdam liegt der hier untersuchte Bereich in der Erdbebenzone 0.*

*Der Baugrund ist nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01 der Baugrundklasse C und der Untergrundklasse S zuzuordnen.*

### Versickerung von Niederschlagswasser

*Aufgrund der hier nachgewiesenen, primär bindigen Baugrundverhältnisse scheidet eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus, d. h. der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der anstehenden gewachsenen Böden liegt - von lokalen Zonen abgesehen - bei  $k_f \leq 1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ .*

*Hinweis: Die hier vorhandene Hanglage ist für eine gezielte Versickerung zusätzlich als "ungünstig" zu bewerten!*

### Gründung

*Bei der Gründung von Neubauten ist darauf zu achten, dass die Gründungsebene jeweils innerhalb der gewachsenen bindig geprägten Bodenschichten zu liegen kommt. Dieses steht im Projektgebiet überwiegend zwischen etwa 3 m und 4 m unter GOK an, d. h. die Auffüllung fällt dann i. d. R. in den sowieso erforderlichen Baugrubenaushub. Örtliche Abweichungen, würden dagegen ggf. einen entsprechenden Bodenaustausch erfordern, es sei denn, ein Neubau würde mit zwei Untergeschossern geplant.*

*Grundsätzlich [eignen] sich die anstehenden gewachsenen Böden für eine Flachgründung, d. h. sowohl eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten als auch mittels Bodenplatte. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sowie der Grundwassersituation empfehlen wir jedoch die Ausführung einer Stahlbeton-Bodenplatte in Verbindung mit der Ausführung der Untergeschossebene nach dem Prinzip der "Weißen Wanne".*

*Für eine Vordimensionierung kann der Bemessung der Bodenplatten folgender Betonmodulansatz zugrunde gelegt werden:*

$$k_{s,k} = 5 \text{ MN/m}^3.$$

#### Baugrube

*Es gilt grundsätzlich die DIN 4124 in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus sind die Empfehlungen des Arbeitskreises Baugruben (EAB) zu beachten.*

*Bei einer eingeschossigen Unterkellerung könnte voraussichtlich allseits geböschter werden. Die Böschungen wären im Bereich der Auffüllungen unter  $\beta \leq 45^\circ$ , sonst unter  $\beta \leq 60^\circ$  anzulegen.*

*Überall dort, wo ein Baugrubenverbau notwendig werden würde, also in jedem Fall bei einer zweigeschossigen Bebauung, könnte dieser im vorliegenden Fall entweder als Trägerbohlwand / Berliner Verbau oder als Spundwand ausgeführt werden.*

#### Grundwasserhaltung und Schutz der erdberührten Bauteile

##### Grundwasserhaltung

*Maßnahmen zur Grundwasserhaltung würden hier - selbst bei einer zweigeschossigen Unterkellerung - voraussichtlich nicht erforderlich. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest jahreszeitlich bedingt, ein geringer Schichtwasserzufluss in einzelnen Abschnitten der Baugrube vorliegt. Dieses könnte dann - wie auch das Niederschlagswasser - im Rahmen einer Tagwasserhaltung mittels filterstabilen und filterwirksamen ausgebildeter Pumpensümpfen angenommen und aus der Baugrube abgepumpt werden.*

##### Schutz der erdberührten Bauteile

*Die Untergeschossebenen zukünftiger Neubauten, also 1. und ggf. 2. UG, werden nicht planmäßig in das Grundwasser eingebunden. Allerdings wäre hier der Sachverhalt gegeben, wonach sich versickerndes Niederschlagswasser in der Arbeitsraumverfüllung aufstauen kann. Außerdem könnte immer wieder auch Schichtwasser bis an die Baukörper heranreichen. Es wird deshalb empfohlen, die Untergeschossebenen nach dem Prinzip der "Weißen Wanne" auszubilden. Dies schließt dann auch die Zwangsentwässerung und den druckwasserdichten Anschluss von Lichtschächten usw. mit ein.*

Außerdem wäre in diesem Zusammenhang zur Vermeidung eines sog. Badewanneneffektes zu empfehlen, die Arbeitsräume wieder mit bindigem Boden zu verfüllen. Dazu könnte der beim Baugrubenaushub ohnehin anfallende bindige Boden verwendet werden. Dabei zeigt die Erfahrung, dass solche Materialien dann als Voraussetzung für eine sachgerechte Verdichtung zuvor durch das Einfräsen eines hydraulischen Bindemittels verbessert / konditioniert werden müssen. Dabei hat sich bei einer Vielzahl von Baumaßnahmen bewährt, dazu einen sog. Mischbinder aus Kalk-Zement zu verwenden, wobei ein Mischungsverhältnis von 70:30 zu präferieren ist.

Erfahrungsgemäß reicht eine Zugabemenge von etwa 3 bis 5 [Gewichtsprozent] Gew.-% aus. [...]

#### Umwelttechnische Untersuchungen

##### Boden

Zunächst ist grundsätzlich unter der Aufgabenstellung festzustellen, dass die Aufschlussergebnisse und dabei insbesondere auch die organoleptische Ansprache des Bohrguts im Kernmarsch der RKS und der BK keinen Hinweis auf eine in atlantenrechtlicher Hinsicht, also gemäß [...] relevante Kontamination des Untergrunds geben!

Gleichwohl machen die im gesamten Projektgebiet oberflächennah vorhandenen Auffüllungen eine sog. abfalltechnische Deklarationsanalytik erforderlich, weil diese Materialien nach der geltenden Gesetzeslage nicht uneingeschränkt verwertbar sind. Wir haben deshalb aus dem Bohrgut der RKS bzw. der BK verschiedene Proben ausgewählt und für diese in zwei Fällen Analysen auf den Parameterumfang der aktuellen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und sonst auf den Parameterumfang LAGA-Boden gemäß Hessischem Baumerkblatt, Stand 01.09.2018 veranlasst.

[...]

##### Grundwasser

Analyse gemäß der aktuellen GWS-VwV[Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen]

[...]

Aus dem Grundwasser im Bereich von BK 2 wurde über die dort ausgebaute Grundwassermessstelle nach dem Klarpumpen derselben durch die CAL GmbH & Co. KG eine Pumpprobe entnommen. Die Analyse der Pumpprobe erfolgt auf die Parameter der aktuellen GWS-VwV. Der entsprechende Untersuchungsbericht Nr. 202006118 einschließlich des Probenahmeprotokolls des Labors vom 15.07.2020, liegt als Anlage 13 dem Gutachten bei. Demnach weist das Grundwasser keine analytischen Auffälligkeiten auf, d. h. die sogenannten Geringfügigkeitsschwellenwerte der GWS-VwV werden für keinen der untersuchten Parameter unterschritten.

##### DIN 4030

Die Pumpprobe aus dem Grundwasser wurde ergänzend auch auf die Parameter der DIN 4030 hinsichtlich einer möglichen Betonaggressivität untersucht. Der entsprechende Untersuchungsbericht Nr. 20206118-A des Labors vom 15.07.2020 liegt als Anlage 14 dem Gutachten bei. Demnach weist die untersuchte Grundwasserprobe keine betonaggressiven Inhaltsstoffe auf.

Schlussbemerkung

Baugrund und Gründung

*Das hier vorliegende Gutachten dient als Planungsgrundlage hinsichtlich der Grünungsmöglichkeiten, den Notwendigkeiten zum Verbau und zur Wasserhaltung sowie bezüglich erforderlicher Abdichtungsmaßnahmen im Falle eines zukünftigen Neubaus.*

Umwelttechnik

*Die hier durchgeföhrten umwelttechnischen Untersuchungen zeigen, dass keine in altlastenrechtlicher Hinsicht, also im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, relevanten Kontaminationen vorliegen.“<sup>x</sup>*

## 5.7 Überwärmungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ befindet sich vollständig in einem Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch sowie mittlerem Versiegelungsgrad und Vegetationsbestand (Abbildung 9). Dadurch werden im Plangebiet in den sommerlichen Zeiten ein geringer Luftaustausch, eine erhöhte Schadstoffanreicherung sowie hohe Luftfeuchtigkeit und hohe Temperaturen bedingt. Dem ISEK - Zukunft Stadtgrün der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2019 folgend, soll die Gestaltung des Verkehrsraums, der Dächer, Höfe und Fassaden so konzipiert werden, dass diese Effekte vermindert werden können und gesunde Lebensverhältnisse für die Bewohner gewährleistet werden. In dem Bebauungsplan werden durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhe baulicher Anlagen eine Bebauungsstruktur bedingt, die einen Luftaustausch zwischen den umgebenden Gebieten gewährleistet. Zudem werden durch grünordnerische Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Tiefgaragenbegrünungen, Fassadenbegrünungen und dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern die Verdunstung in dem Plangebiet begünstigt, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

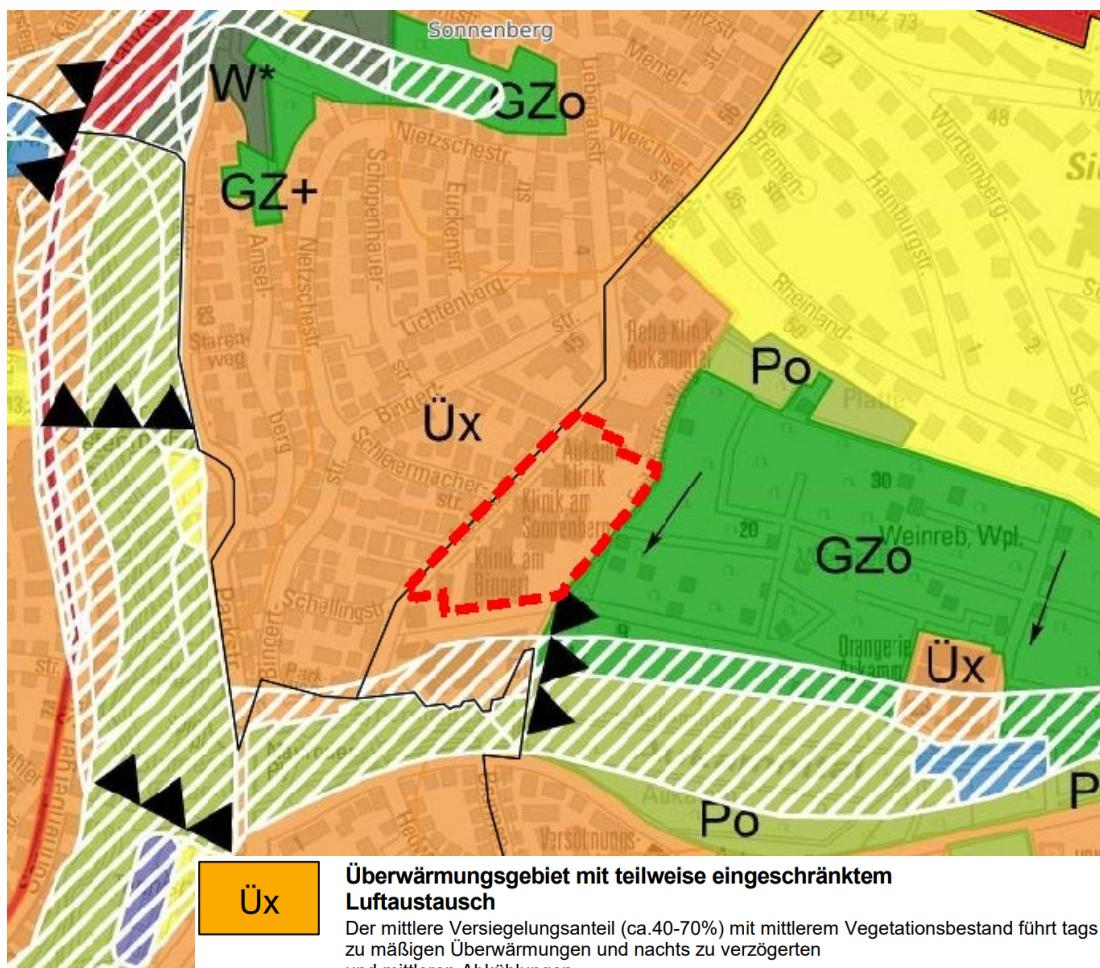


Abbildung 9: Lage des Plangebietes im Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch (rot gestrichelt) Quelle: Umweltamt Wiesbaden 2017

## 5.8 Klimagutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde von dem Fachbüro ÖKOPLAN, Mannheim ein Klimagutachten erarbeitet<sup>xi</sup>. Aus dem Gutachten lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Beachtung von Frischluft- und Kaltluftleitbahnen
- Verwendung heller Oberflächen, um das Aufheizen von Oberflächen zu reduzieren
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Technische Einrichtungen zum Schutz vulnerabler Bevölkerungsgruppen (Trinkwasserspender)
- Berücksichtigung von Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen
- Fassadenbegrünung
- Schaffung grüner Freiräume
- Verschattungseffekte durch technische Maßnahmen

In dem Bebauungsplan wird die Handlungsempfehlung zur Beachtung von Frischluft- und Kaltluftleitbahnen durch die Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Die Verwendung heller Oberflächen ist durch die Festsetzung zur Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen sichergestellt. In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Dachbegrünung, Solarmindestfläche und Fassadenbegrünung enthalten. Die Minimierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wird durch die Festsetzung zur Grundflächenzahl II (GRZ II) gewährleistet. Technische Einrichtungen zum Schutz vulnerabler Bevölkerungsgruppen sowie Maßnahmen zur Herstellung von Verschattungseffekten sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begünstigen die Umsetzung der Handlungsempfehlungen durch die Möglichkeit der Herstellung von Freiräumen im Umfeld überbaubarer Grundstücksflächen oder bestehender Bäume und Bepflanzungen sowie im Bereich der festgesetzten Neupflanzungen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die zur Bewertung des vorgelegten Planungsentwurfs durchgeföhrten Klimaanalysen lassen in der Gesamtbilanz keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung des Bauvorhabens entgegenstehen.“*

*Wie die Ergebnisse der durchgeföhrten Modellrechnungen zum lokalen Kaltluftabflussgeschehen dokumentieren, wird durch den Abriss der Bestandsbebauung und den Neubau des neuen Wohnquartiers mit Gesundheitszentrum im Norden der Kaltluftvolumenstrom in Richtung Rambachtal nicht signifikant verändert. Die aus klimaökologischer Sicht erforderliche Zielsetzung „keine planungsbedingte Beeinträchtigung der kaltluftbedingten Durchströmbarkeit im Planungsgebiet“ wird erreicht.*

*Auch die Belüftungsverhältnisse und die thermischen / bioklimatischen Umgebungsbedingungen entsprechen bei Realisierung der Planung weiterhin den ortstypischen Niveaus, die im Wiesbadener Stadtclimategefüge als teilweise eingeschränkt bzw. als moderat überwärmt einzustufen sind.*

*Die im Planungsgebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen dämpfen wirksam die vom insgesamt vergrößerten Bauvolumen ausgehende Wärmeinselbildung. Die Zielvorgabe der Klimabewertungskarte 2017 „die Abkühlungswirkung sollte nicht beeinträchtigt werden“ wird weitgehend erfüllt.“<sup>xii</sup>*

Die Berechnungen des Klimagutachtens beruhen auf dem Lageplan des städtebaulichen Entwurfes mit Stand vom 20.02.2024. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) die Geschossigkeit erhöht, sodass als Anlage des Klimagutachtens von dem Fachbüro ÖKOPLANA, Mannheim eine Ergänzende Stellungnahme auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes erstellt wurde.<sup>xiii</sup> In der Stellungnahme wurden zudem Aussagen zu Baumneupflanzungen auf Grundlage des Freianlagenplans mit Stand vom 31.07.2025 aktualisiert. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Ergebnisse der Modellrechnungen dokumentieren [...], dass sich bei Beachtung der Festsetzungen im aktualisierten Bebauungsplan (= 4 Vollgeschosse) gegenüber dem Planstand vom 10.10.2024 keine nennenswerten strömungsdynamischen Negativeffekte (= Windgeschwindigkeitsreduzierungen) einstellen. Vielmehr sind bei vorherrschenden Südsüdwestwinden im Bereich der nördlich angrenzenden Platzstruktur und südlich des Baufeldes geringfügige Windbeschleunigungen zu bilanzieren. Durch die geringeren Höhensprünge in der Bebauung der Baufelder B3 und B4 ist die Oberflächenrauigkeit leicht reduziert, wodurch im Zusammenwirken mit den Lufteffekten der nördlich anschließenden Bebauung (SO) der bodennächste Luftaustausch in leichter Form intensiviert wird.“*

*Auch in den Nachtstunden, wenn im Planungsgebiet in stadtclimatisch relevanten Strahlungsnächten vermehrt Winde aus nordnordöstlichen Richtungen vorherrschen [...], ergeben sich aus der modifizierten Bebauung im Baufeld B3 keine relevanten Windfeldveränderungen. Zwar lassen sich nördlich und südlich des Baufeldes im Bewegungsraum des Menschen (2 m ü. G.) Windgeschwindigkeitsreduzierungen feststellen, diese sind aber derart geringfügig (<0.05 m/s), dass sie von keiner stadtclimatischen Relevanz sind.*

*Eine Überarbeitung des vorliegenden Klimagutachtens vom 21.10.2024 ist aus strömungsdynamischer Sicht nicht erforderlich. Die grundlegenden Aussagen und Bewertungen bleiben bestehen. [...]*

*Eine großflächige Veränderung der thermischen/bioklimatischen Verhältnisse ist durch die Schattenwürfe der verbleibenden Baumneupflanzungen und die Gebäudeschatten nicht zu erwarten.“<sup>xiv</sup>*

## 5.9 Energiekonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde von dem Fachbüro ee concept GmbH, Darmstadt ein Energiekonzept erstellt.<sup>xv</sup> Das Konzept kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Für das B-Plan-Verfahren „Östlich der Leibnizstraße“ wurden energiekonzeptionell zwei Versorgungsvarianten untersucht. Nach einer ausführlichen Betrachtung der Möglichkeiten am Standort sind einerseits eine dezentrale Lösung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und andererseits eine Variante mit zentraler Verteilung von einer Sole-Wasser-Wärmepumpe analysiert worden. [...]*

*Im Vergleich zum gegenübergestellten GEG [(Gebäudeenergiegesetz)]-Referenzgebäude und zum Standardszenario haben beide Klimaschutzvarianten erhebliche Reduktionen der Energiebedarfe, sowohl in der Endenergie als auch in der Primärenergie. Der geforderte EH40 [(Effizienzhaus 40)]-Standard wird bei beiden eingehalten. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen weisen ebenfalls eine maßgebliche Reduktion auf, im Vergleich zum GEG-Referenzgebäude können bis zu 60 % eingespart werden. Diese ermittelten Kennzahlen stehen in großer Abhängigkeit zum gebäudenah produzierten Strom über Photovoltaik-Module (PV). [...] In der wirtschaftlichen Betrachtung amortisieren sich höhere Investitionskosten der Klimaschutzvarianten, hervorgerufen durch den höheren Dämmstandard und den höheren Kosten der Wärmeversorgung, innerhalb von 25 Jahren (Luft-Wasser-Wärmepumpe) und knapp über 30 Jahren (Sole-Wasser-Wärmepumpe). [...]*

*In der ökologischen Bewertung sind beide Varianten als empfehlenswert zu betrachten. Die Energiebedarfe und CO<sub>2</sub>-Emissionen sind niedrig. Mit hoher PV-Strom-Produktion und zunehmendem Anteil erneuerbaren Energien im deutschen Strommix werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen zukünftig weiter sinken.*

*In der ökonomischen Bewertung stellt sich die Luft-Wasser-Wärmepumpe besser dar. Bei der Variante Sole-Wasser-Wärmepumpe ist mit erheblich höheren Investitionskosten zu rechnen als bei der Luft-Wasser-Wärmepumpe. Daraus resultieren auch erhöhte Finanzierungskosten, die aufgrund der Unterteilung in mehrere Bauabschnitte über einen längeren Zeitraum anfallen. Diese Kosten sind auf die bereits hohen Baukosten zu addieren und erschweren das Projektziel der Minimierung der Lebenszykluskosten. Obwohl die Betriebskosten der Variante der Sole-Wasser-Wärmepumpe niedriger liegen, amortisiert sich die Variante mit Energieversorgung über die Luft-Wasser-Wärmepumpe 5 Jahre früher.*

*Bei der funktionalen Bewertung zeigt sich im Vergleich eine ausgewogene Bewertung. Hier gilt es die Kriterien einzeln zu betrachten und seitens der Bauherrschaft einen Fokus zu setzen. [...] Bei der Variante Sole-Wasser-Wärmepumpe ist im Projekt der Bauablauf als große Herausforderung zu bewerten. Durch die Einteilung in viele Bauabschnitte ist die zentrale Versorgung kaum umzusetzen. Die im Plangebiet vorliegende Topografie erfordert ebenfalls erhöhten Planungs- und Betriebsaufwand für ein zentrales Versorgungsnetz. Bedingt durch die Hanglage ist für die Bohrungen mit einer aufwändigen Baustelleneinrichtung zu rechnen sowie eventuell einer Hangabsicherung. Der Einfluss der Bohrungen auf die Schichtwasserführung ist ebenfalls zu betrachten. Die dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpenvariante wird dahingehend positiv bewertet, da sie unabhängig von Topografie und Bauabschnitten ist.*

*Bei der Betrachtung einzelner Kriterien lässt sich sowohl für die Variante Luft-Wasser-Wärmepumpe als auch für die Variante Sole-Wasser-Wärmepumpe eine klare Empfehlung aussprechen. Die Gruppierung der Kriterien in die drei Hauptkriterien der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle und funktionale Qualität führt zu folgender Empfehlung:*

*In der ökologischen Qualität sind beide Varianten zu empfehlen. Kleinere Unterschiede gleichen sich aus. In der ökonomischen Qualität ist die Variante Luft-Wasser-Wärmepumpe zu empfehlen. Durch wesentlich geringere Investitionskosten fallen die Lebenszykluskosten geringer aus. In der funktionalen Qualität ist die Sole-Wasser Wärmepumpe nicht zu empfehlen. Sie kann aufgrund des projektspezifischen Bauablaufs nur mit sehr großem Aufwand umgesetzt werden. In der Gesamtbetrachtung aller Kriteriengruppen ist daher die dezentrale Variante mit Luft-Wasser-Wärmepumpen zu empfehlen.*<sup>xxvi</sup>

## 5.10 Ver- und Entsorgung

### 5.10.1 Trinkwasserversorgung

Für das Plangebiet wird die benötigte Trinkwassermenge anhand eines möglichen Nutzungsszenarios berechnet. Nach dem Nutzungsszenario ist durch das Vorhaben von einer benötigten jährlichen Trinkwassermenge von 35.660 m<sup>3</sup>/a (35.660.053 l/a) auszugehen (siehe Tabelle 1).

| Nutzung                            | Anzahl Nutzungen                             | Anzahl Einheit                    | Verbrauch pro Einheit | Tagesverbrauch | Jahresverbrauch |
|------------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Wohnen                             | 298 Wohneinheiten                            | 596 Personen                      | 100 l/d               | 59.600 l/d     | 21.754.000 l/a  |
| Kita                               | 72 Kinder                                    | 72 Kinder                         | 50 l/d                | 3.600 l/d      | 1.314.000 l/a   |
| Gewerbe (täglicher Bedarf)         | 300 m <sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche)    | 3 Läden                           | 500 l/d               | 1.500 l/d      | 547.500 l/a     |
| Sondergebiet (Szenario Pflegeheim) | 11.700 m <sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche) | 234 Betten                        | 140 l/d               | 32.760 l/d     | 11.957.400 l/a  |
| Gartenbewässerung                  | 4.358 m <sup>2</sup> Gartenfläche            | 4.358 m <sup>2</sup> Gartenfläche | 20 l/a                | 0,05 l/d       | 87.153 l/a      |
| Bewässerung neue Bäume             | 79 Bäume                                     | 79 Bäume                          | 120 l/a               | 0,33 l/d       | 9.480 l/a       |
| Summe                              |  |                                   |                       | 97.460 l/d     | 35.660.053 l/a  |

Tabelle 1: Benötigte Trinkwassermenge für das Planvorhaben nach Nutzungsszenario

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Landeshauptstadt Wiesbaden und ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Gemäß der ESWE Versorgungs AG in Wiesbaden ist für das Plangebiet die benötigte Trinkwassermenge durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die technischen Rahmenbedingungen (z. B. Versorgungsdruck) orientieren sich dabei an dem Arbeitsblatt DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil1: Planung“.

### 5.10.2 Löschwasserversorgung

Gemäß der ESWE Versorgungs AG in Wiesbaden ist für das Plangebiet der Grundschatz gemäß des Arbeitsblattes DVGW W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ gesichert.

### 5.10.3 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde von der Planungsteam Desor plan D Ingenieure PartG, Wiesbaden ein Entwässerungskonzept erstellt.<sup>xvii</sup> Aus dem Gutachten lassen sich folgende Handlungsempfehlungen der Niederschlagswasserbewirtschaftung ableiten:

- Erstellung extensiv begrünter Dächer einschließlich der Kiesflächen als Mäanderdach
- Ableitung des Oberflächenwassers der Dachflächen auf die Ebene der Tiefgaragendecke
- Aufgeständerte PV-Anlagen zur Sicherung der Dachflächen als Begrünungsmaßnahmen / Wassereinstau
- Herstellung der Tiefgaragendecke als 0 Grad Decke und Schaffung einer umlaufenden Attika entlang der Tiefgaragendecke
- Einbau von Retentionskörpern zum Einstau des auf der Tiefgaragendecke anfallenden Oberflächenwassers und Herstellung eines zentral gedrosselten Ablaufes
- Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser über ausgemuldeten Substratflächen auf die Retentionsebene, Verwendung von Sinkkastenanlagen zur Notentwässerung auf die Ebene der Drainageschicht

- Einbau von wasserdurchlässigen und / oder begrünten Wegebefestigungen, Entwässerung über seitlich anliegende Vegetationsflächen
- Herstellung von Baumrigolen und Dauereinstauflächen mit Kapillarsäulen zur Erhöhung der Verdunstungsleistung
- Bau von Zisternenanlage zur Zwischenspeicherung und Bewirtschaftung der Grünanlagen

In dem Bebauungsplan werden die Handlungsempfehlungen durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen und Niederschlagsrückhalteanlagen berücksichtigt. Technische Details zum Einstau von Niederschlagswasser sowie konkrete Ausführungen zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Zusammenfassend wird empfohlen 5% des anfallenden Regenwassers, gemessen am Gesamtertrag ( $A_{Ertrag}$ ) in Zisternen / Regenwasserspeicher zurückzuhalten und zur Unterhaltung der Grünanlagen einzusetzen.“*

*Der Gesamtertrag ist anhand der Dachflächen und dessen Flächenbelegung zu ermitteln. Es sind die Ertragswerte nach DIN 1989-1 (Pkt. 16.3.4 [des Gutachtens]) zu Grunde zu legen.*

*Nach dem vorliegenden Vorentwurf und den Berechnungen ist für den Teil 1 [Allgemeines Wohngebiet (WA)] eine ca. 130 m<sup>3</sup> große Zisterne und für den Teil 2 [Sonstiges Sondergebiet (SO)] eine 51 m<sup>3</sup> große Zisterne vorzuhalten. Insgesamt ca. 181 m<sup>3</sup>. Die Zisternen können entsprechend den zu ermittelnden technischen Erfordernissen dezentral verteilt werden.*

*Hinweis: Die Berechnungs- und Flächendaten beruhen auf der zur wasserwirtschaftlichen Betrachtung vorliegenden Vorentwurfsplanung. Diese werden sich im Planungsprozess noch verändern und sind im Rahmen der Objektplanung zum Baugenehmigungsverfahren fortzuschreiben.<sup>xxviii</sup>*

Dem Gutachten zufolge soll das Überschusswasser mit Hilfe von Begrünungs- und Rückhalteanlagen zwischengespeichert und gedrosselt in den Aukammbach bzw. wenn dies nicht oder nicht vollständig möglich ist in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Demnach ist die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Aukammbach in weiten Teilen möglich.

Aufgrund der vorliegenden Topografie bleibt jedoch die Möglichkeit, dass geringe Teilflächen, wie beispielsweise die oberirdischen Stellplätze westlich der überbaubaren Grundstücksfläche B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf das in der Leibnizstraße anliegende Mischwassersystem aufgebunden werden müssen. Andernfalls müsste dieses Wasser dauerhaft über eine Hebeanlage gepumpt und gefördert werden. Konkrete Aussagen hierzu könnten erst im Rahmen der Objektplanung getroffen werden.

## 5.11 Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde von dem Büro Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau eine Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept als Zwischenbericht erstellt<sup>xix</sup>. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ in Wiesbaden vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, gesundheitsaffinen Einrichtungen, Läden und Kita lässt ein werktägliches Kfz-Verkehrsaufkommen von insgesamt rd. 2.340 Kfz-Fahrten/ Tag, davon rd. 160 Kfz/ h in der Morgenspitze und rd. 210 Kfz/ h in der Abendspitze (in der Summe aus Quell- und Zielverkehr) erwarten.“*

*Die Bewertung des Verkehrsablaufs an den an das Quartier „Östlich der Leibnizstraße“ in Wiesbaden angrenzenden Knotenpunkte[n] (nach HBS) zeigt, dass die äußere Verkehrserschließung des im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ vorgesehenen gemischt genutzten Quartiers sichergestellt ist.*

*Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden sind für die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, gesundheitsaffinen Einrichtungen, Läden und Kita insgesamt ca. 362 Pkw-Stellplätze und ca. 645 Fahrrad-Abstellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen.*

*Das Quartier „Östlich der Leibnizstraße“ ist heute schon sehr gut in das bestehende (und zukünftige) Busliniennetz und Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Die städtebauliche Planung und Verkehrsplanung zur äußeren Verkehrserschließung des Quartiers sieht einen barrierefreien Ausbau der Haltestelle „Schleiermacherstraße“ mit einer Querungsstelle über die Leibnizstraße sowie einer guten Zuwegung in das neue Quartier vor.*

*Auf Grundlage der aus den örtlichen Basis- und Standortfaktoren abgeleiteten „Basiswerten“ zum Pkw-Stellplatzbedarf werden für das neue Quartier „Östlich der Leibnizstraße“ in Wiesbaden insgesamt 389 Pkw-Stellplätze benötigt (aufgeteilt auf 300 Pkw-Stellplätze für Wohnen und 89 Pkw-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen).*

*Bei Berücksichtigung des Ersatzes notwendiger Pkw-Stellplätze infolge ÖPNV-Qualität und Umsetzung eines Carsharing-Angebotes mit 2 Carsharing-Fahrzeugen kann die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze auf 362 Pkw-Stellplätze ermäßigt werden. Dies entspricht der Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß Stellplatzschlüssel nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden.*

*Die notwendigen Pkw-Stellplätze werden in fünf den unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen zugeordneten Tiefgaragen untergebracht.“<sup>xx</sup>*

## 5.12 Schallschutzgutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wurde durch die ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden eine Schallimmissionsprobe zur Beurteilung des Verkehrslärms, des wohnbedingten Parkverkehrs und Gewerbelärms sowie zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblich resultierenden Außenlärmpegels erstellt.<sup>xxi</sup> Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Für die Entwicklung des Gebiets sind die aktuellen Geräuschimmissionen in der Tages- und Nachtzeit durch Verkehrslärm, wohnbedingter Parkverkehr und Gewerbelärm auf das Bauvorhaben zu prognostizieren und zu beurteilen.*

[...]

*Es zeigt sich, dass sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [...] als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BlmSchV[Bundesimmissionsschutzverordnung] im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden. Nur im Bereich der Leibnizstraße liegen Überschreitungen vor. In diesem Bereich sind Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des Straßenverkehrslärms notwendig.*

*Die Schwelle, bei der die Kommunikation und die Erholung für mögliche Außenwohnbereiche unzumutbar gestört wird, wird flächendeckend unterschritten.*

*Auch der hilfsweise nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [...] untersuchte wohnbedingte Parkverkehr führt zur Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet. Unabhängig davon gelten für die Tiefgaragentore die unter [Kapitel 12.5] aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen als Voraussetzung. Die dem wohnbedingten Parkverkehr zuzuordnenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft sind ebenfalls als unkritisch zu bewerten.*

*Im vorliegenden Fall ist damit zu rechnen, dass durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm] im Allgemeinen Wohngebiet (WA) größtenteils eingehalten werden. Lediglich an den südlichen Baugrenzen wird der Beurteilungspegel sowie das Spitzenpegelkriterium in der Nacht durch die Gewerbequellen des Thermalbads überschritten. Hier werden Maßnahmen zur Reduzierung des Beurteilungspegels und Einhaltung der Anforderungen genannt. An einer Stelle im Sondergebiet wird das Spitzenpegelkriterium [überschritten].*

*Weiterhin zeigt sich, dass eine Zusatzbelastung durch die Geräuschquellen der geplanten Sondergebiete bei Umsetzung baulicher und organisatorischer Maßnahmen [keine] Verschlechterung der Lärmsituation in der angrenzenden bestehenden Nachbarschaft hervorrufen.*

*Weiterhin erfolgt die Berechnung und Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 [...].<sup>xxii</sup>*

## II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 Rahmenbedingungen des Vorhabens

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ resultiert aus der Schließung des Klinikbetriebes der „Klinik am Bingert“ infolge eines Insolvenzantrages aus dem Jahr 2005. Seitdem wirkt sich die städtebauliche Brachfläche negativ auf das Stadtbild aus. Zudem ist die Zugänglichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner westlich der Leibnizstraße an den östlich gelegenen Weinreb erschwert. Der zunehmend schlechter werdende Zustand des Grundstücks hat die Nachbarschaft, die Spaziergängerinnen und Spaziergänger sowie die Stadtverwaltung in hohem Maße beschäftigt.

Im Jahr 2012 wurden große Teile des Plangebiets von privaten Projektentwicklern erworben, die eine Umnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Sonstigen Sondergebiets „Kur - Klinik und Sanatorien“ zu einem Wohngebiet anstrebten.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Gesundheitsstudie Aukammtal und dem steigenden Wohnraumbedarf der Landeshauptstadt Wiesbaden soll innerhalb des Plangebiets eine Mischung aus zeitgemäßem Wohnen sowie gesundheitsaffinen Nutzungen entstehen, die dem aktuellen Wandel der Gesundheitsbranche Rechnung tragen.

#### 1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist im Westen von der Leibnizstraße aus erschlossen (siehe Abbildung 10). Die Leibnizstraße stellt in südwestlicher Richtung eine Anschlussverbindung an die Kernstadt von Wiesbaden sowie an das Rhein-Main-Gebiet über die östlich gelegene Bundesstraße 455 her. Im Norden führt die Leibnizstraße in die Siedlungsbereiche der Ortsbezirke Bierstadt und Sonnenberg. Im Osten des Plangebiets befindet sich der Wirtschaftsweg „Emil-Pfeiffer-Weg“, der in der Vergangenheit zudem als Feuerwehrzufahrt für die Klinik am Bingert verwendet wurde (siehe Abbildung 11). Am Plangebiet anliegend in der Leibnizstraße befindet sich die Bushaltestelle „Sonnenberg Schleiermacherstraße“, die von der Buslinie 18 (Sonnenberg - Dotzheim) angedient wird (siehe Abbildung 10). In einem Abstand von 100 m befinden sich in nördlicher Richtung („Sonnenberg Kurkliniken“) als auch in südlicher Richtung („Wiesbaden Thermalbad“) jeweils eine weitere Bushaltestelle, so dass insgesamt eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Im Süden grenzen an das Plangebiet Stellplätze des Thermalbads Aukammtal an.



Abbildung 10: Leibnizstraße (links), Bushaltestelle „Schleiermacherstraße“ (rechts)  
Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 11: Wirtschaftsweg „Emil-Pfeiffer-Weg“ im Osten des Plangebiets (links), temporärer Stellplatz des Thermalbads Aukammtal (rechts)  
Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

## 1.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ wird im südlichen und zentralen Teilbereich durch das Gelände der ehemaligen Klinik am Bingert bestimmt. Auf die Insolvenz der Klinik im Jahr 2005 folgte ein jahrelanger Leerstand der Klinikgebäude, der nachfolgend in einem Abriss der Gebäude resultierte. Der genannte Teilbereich des Plangebiets ist im Bestand durch brachliegende Flächen mit zwei Baugruben geprägt. Des Weiteren sind versiegelte Flächen und Schotterflächen vorhanden (siehe Abbildung 12). Zudem befindet sich im Osten ein temporärer Stellplatz, der von dem Thermalbad Aukammtal genutzt wird (siehe Abbildung 11). Insgesamt besitzt das Plangebiet eine stark nach Süden und etwas nach Osten abfallende Hangneigung.



Abbildung 12: Baugrube mit gebildeter Wasserfläche im Süden des Plangebiets (links), bestehende Versiegelung im Plangebiet (rechts)  
Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist durch gesundheitsaffine Nutzungen geprägt. Die Gebäude der im Norden unmittelbar an die Brachfläche angrenzenden Klinik am Sonnenberg und die Helios Aukamm-Klinik Wiesbaden besitzen zwei bis drei Vollgeschosse und sind mit Flachdächern ausgestattet (siehe Abbildung 13). Die Klinik am Sonnenberg ist eine Belegklinik, in der mehrere Ärzte verschiedener Fachrichtungen eigenständig tätig sind. Vertreten sind Ärzte der Fachrichtungen Plastische Chirurgie, Innere Medizin und Dermatologie. Die Helios Aukamm-Klinik hat den Betrieb eingestellt und ist aktuell leerstehend.

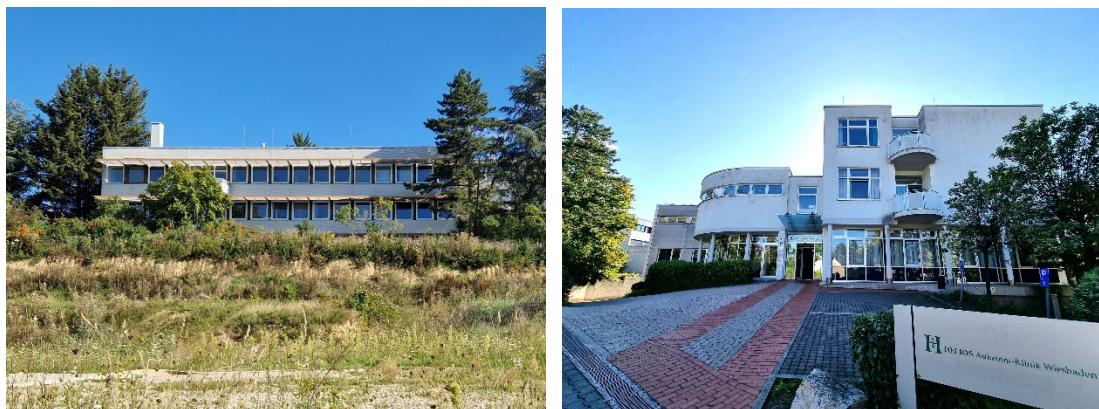


Abbildung 13: Klinik am Sonnenberg (links), Helios Aukamm Klinik Wiesbaden (rechts)  
Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen geprägt. Im Norden grenzt mit dem MEDIAN Reha-Zentrum eine weitere gesundheitsaffine Nutzung an (siehe Abbildung 14). Der Solitär ist in der Höhenentwicklung zwei- bis siebengeschossig ausgeprägt und mit einem Flachdach ausgestattet. Im Süden grenzt mit dem Thermalbad Aukammtal ein weiterer Solitär mit Flachdach an das Plangebiet an. Des Weiteren schließt im Westen ein Wohngebiet an das Plangebiet an. Die Gebäude innerhalb des Wohngebietes sind ein- bis dreigeschossig ausgeprägt und mit unterschiedlichen Dachformen ausgestattet (siehe Abbildung 14).



Abbildung 14: MEDIAN Reha-Zentrum Wiesbaden Sonnenberg (links), angrenzende Wohnbebauung im Westen (rechts) Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

### 1.3 Landschaftliche Situation

Das überwiegend anthropogen überprägte Plangebiet zeichnet sich zentral weitgehend durch eine offene Fläche aus, welche von Ruderalvegetation und Schotterbereichen dominiert wird. Hier finden sich auch zwei offene Baugruben, in welchen Wasser steht. Östlich davon liegt ein eingezäunter provisorisch angelegter Parkplatz. Abweichend zu der zentralen Fläche sind am östlichen und südlichen Rand Feldgehölze aus Hainbuchen und Ahorn vorzufinden. Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich leicht erhöht oberhalb eines Hanges. Hier ist deutlich mehr Vegetation vorzufinden, welche einen durchmischten Baumbestand aus Nadel- und Laubgehölzen darstellt. In diesem Bereich liegen die von Vegetation umgebenen Gebäude der Leibnizstraße 19 und 21. Die östlich des Gebäudes Nr. 19 befindlichen Gehölzbestände sind dabei deutlich dichter und verwildert (siehe Abbildung 15). Weiter östlich davon, außerhalb des Plangebiets, finden sich Gartenlandschaften mit vereinzelten Streuobstbeständen. Der Bereich westlich ist dagegen urban geprägt und zeichnet sich durch Wohnbebauung aus. Südlich grenzt das Plangebiet an das Thermalbad Aukammtal, im Norden an das MEDIAN Reha-Zentrum.



Abbildung 15: Stark verwilderter Bereich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches  
Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Mehrfachbeauftragung

Zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts führte die Vorhabenträgerin, die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, eine Mehrfachbeauftragung durch. Die Mehrfachbeauftragung erfolgte in zwei Phasen.

In der ersten Phase fand eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Planungsbüros statt, welche nur die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs beinhaltete. Die Aufgabenstellung bestand darin, das Areal städtebaulich neu zu ordnen und attraktive Wohnnutzungen, anteilig als gefördertes Wohnen, inklusive einer Kindertagesstätte und freifinanziertem Wohnen sowie ein Gesundheitszentrum zu entwickeln. Aus dem Verfahren ging der Beitrag des Büros Meixner Schläuter Wendt im Februar 2021 als Sieger hervor, mit der Empfehlung der Jury zur Weiterbeauftragung. Die Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH belegten Rang 2.

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten Mehrfachbeauftragung und unter Berücksichtigung der Hinweise zur Überarbeitung aus den Ortsbeiräten Bierstadt und Sonnenberg und aus dem Gestaltungs- und Denkmalbeirat wurden im Mai 2022 sowohl das Büro Meixner Schläuter Wendt als auch die Baufrösche zur Fortschreibung ihrer Entwürfe der ersten Phase eingeladen. Mit der zweiten Phase wurde das Plangebiet um die beiden nördlich anschließenden Grundstücke (Leibnizstraße 19 und 21) erweitert. Die Erweiterung diente der Sicherung gesundheitsaffiner Nutzungen.

## 2.2 Grundzüge

Das städtebauliche Konzept bildet die Basis des aufzustellenden Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“. Es folgt einem für Wiesbaden typischen Bild der freistehenden Stadtvillen und entwickelt dieses zu attraktiven zeitgenössischen Geschosswohnungen für ein nachhaltiges und durchgrüntes Quartier weiter. Dabei greift das städtebauliche Konzept die bestehende kleinteilige Baustruktur westlich der Leibnizstraße auf und setzt diese durch die Errichtung von überwiegend Punkthäusern fort. Die Setzung der Gebäudekörper orientiert sich an bestehenden Achsen, sodass Wegeverbindungen und Blickachsen aufgegriffen und fortgeführt werden (siehe Abbildung 16).

Das Konzept basiert auf einer Aufteilung des Plangebiets in zwei unabhängige Teilbereiche. Der nördliche Teilbereich dient der Entwicklung eines Standorts mit gesundheitsaffinen Nutzungen. Nach Süden schließt ein Wohnquartier mit Wohnungen für den freifinanzierten Wohnungsbau und geförderten Wohnungsbau an. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wird eine Kindertagesstätte integriert.

Im Norden wird durch die Anordnung der Gebäude der Standort für gesundheitsaffine Nutzungen ausgebildet. Die Gebäude bilden einen Platzbereich, der sich zur Leibnizstraße öffnet.

Die Wohngebäude im Zentrum des Quartiers sind überwiegend als Punkthäuser mit nahezu quadratischer Grundfläche konzipiert. Der Teilbereich für geförderten Wohnungsbau wird durch den Verbund zweier zueinander versetzter Baukörper gestaltet, welche gemeinsam mit einem der Punkthäuser einen Quartiersplatz ausbilden. Alle Gebäude werden mit Flachdächern in Kombination mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen errichtet. Zusätzlich zu den Flachdächern sollen an Teilstücken von Gebäuden Mansarddächer entstehen.

Die Höhenentwicklung des Plangebiets folgt dem natürlichen Verlauf des Geländes und bildet dabei einzelne Terrassen aus. Die Gebäude entlang der Leibnizstraße sind in ihrer Geschossigkeit niedriger als die Gebäude im Inneren des Quartiers und berücksichtigen damit die Maßstäblichkeit der nach Westen anschließenden Bebauung. Die Zahl der Geschosse bewegt sich im Rahmen von vier bis fünf Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

Innerhalb des Plangebiets werden durch die Setzung der Gebäudekörper ein urbarer Quartiersplatz im Südwesten zwischen dem geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau sowie ein Gesundheitsplatz im Nordwesten am Standort der gesundheitsaffinen Nutzungen mit Anschluss an die Leibnizstraße als Quartierseingänge ausgebildet. Das Quartier wird von einem Fußwegenetz durchzogen, das von kleineren Freiflächen begleitet wird, welche als halböffentliche Räume unterschiedlich genutzt werden können. Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen der Öffentlichkeit zugängliche Bereiche für Kinderspielflächen für die Zielgruppe von Kindern bis 6 Jahren geschaffen werden. Damit wird sichergestellt, dass § 8 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) entsprechend auf den Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe öffentlich zugängliche Spielplätze für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) hergestellt werden. Die genaue Anordnung der Kinderspielflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund der noch ausstehenden Objektplanung nicht möglich und wird im Rahmen der Realisierung mit der Stadt Wiesbaden abgestimmt.

Hierzu wurde eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. In dem städtebaulichen Vertrag ist zudem eine Regelung enthalten, dass für die Spielflächen über Dienstbarkeiten die öffentliche Nutzung zu sichern ist.



Abbildung 16: Freiflächenplan „Wohnen im Aukammpark“

Quelle: Planungsteam Desor plan D Ingenieure PartG (Stand: 31.07.2025)

## 2.3 Wohnstruktur

Um eine ausgewogene soziale Mischung des neuen Wohnquartiers zu fördern, werden unterschiedliche Wohnungsgrößen und Typologien angeboten. Insgesamt entstehen rund 298 neue Wohneinheiten. Davon werden rund 227 Wohnungen für den freifinanzierten Wohnungsbau geschaffen, 71 Wohnungen entstehen für den geförderten Wohnungsbau.

## 2.4 Freiräume und Grünstrukturen

Im Osten des Plangebiets bleiben Grünstrukturen mit hochwertigen Bäumen erhalten. Aus den sonstigen Flächen innerhalb des Plangebiets werden verteilt Grün- und Freiräume sowie Baumpflanzungen hergestellt. Das Wegenetz folgt der natürlichen Hangneigung. Das Ziel ist es durch Blütenpflanzen ein breites Nahrungsangebot für Insekten zu schaffen und damit die Biodiversität zu steigern.

Die bestehenden Gehölzstrukturen am Ostrand des Plangebiets werden zu einem sehr großen Anteil erhalten und wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Daneben erzeugen die im Quartier vorgesehenen Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen natürlich beschattete Bereiche, die im Sommer einen angenehmen Aufenthalt im Außenbereich ermöglichen. Auf der Decke der Tiefgaragen ist eine ausreichende Überdeckung mit Substrat vorgesehen, um Bäume III. Ordnung zu pflanzen. Außerhalb der Tiefgaragen ist in Bereichen mit Erdanschluss soweit möglich die Pflanzung von großkronigen Bäumen geplant, die sich dort qualitätvoll und langfristig entwickeln können. Entlang der Leibnizstraße ist ebenfalls die Pflanzung großkroniger Bäume geplant.

Die Wohnlandschaft des Quartiers besteht aus privaten Gärten sowie öffentlich zugänglichen Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen. Die entlang der Fassaden angeordneten, erdgeschossigen Terrassen der Wohnungen werden durch Gräser, Staudenbeete und kleine Hecken vom gemeinschaftlichen Bereich partiell abgeschirmt, ohne die Sichtbeziehung komplett einzuschränken.

Der urbane Quartiersplatz ist Auftakt und Bindeglied zwischen öffentlichem Stadtraum und Wohnquartier. Er wird geprägt und strukturiert durch einladende, Schatten spendende Baumgruppen und Blumenbeete mit artenreicher Stauden- und Gräserbepflanzung. Über den städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Detailabstimmung zur Ausgestaltung des Quartiersplatzes vor Bauantragsstellung in enger Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden zu erfolgen hat.

## 2.5 Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen, die jeweils unabhängig voneinander zu einem urbanen und lebendigen Quartier beitragen.

Der nördliche Teilbereich ist gesundheitsaffinen Nutzungen vorbehalten und beinhaltet neben der Standortsicherung und Weiterentwicklung gesundheitsaffiner Nutzungen auch die Ansiedlung von gesundheitsbezogenem Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften in der Erdgeschosszone.

Innerhalb des Wohnquartiers spannen sich zwischen den Fußwegen einzelne Freiflächen auf, welche von der Wohnbevölkerung des Plangebiets aber auch teilweise von den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete genutzt werden können. Denkbare Nutzungen dieser Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen wären beispielsweise Urban Gardening sowie Mehrgenerationen-Spielplätze. Die genauen Nutzungen der Freiflächen können auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund der noch ausstehenden Objektplanung nicht konkret definiert werden. Die Anordnung der Kinderspielflächen wird im Rahmen der Realisierung mit der Stadt Wiesbaden abgestimmt. Hierzu wurde eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Quartiersplatz im Südwesten des Plangebiets zeichnet sich durch eine belebte Keller- bzw. Erdgeschosszone aus (aufgrund der Hanglage befindet sich ebenerdig zum Platz nördlich eine Kellergeschosszone und südlich wie östlich eine Erdgeschosszone). Neben der Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen können z. B. Gemeinschaftsräume, eine gemeinschaftlich nutzbare Fahrradwerkstatt oder eine Bäckerei untergebracht werden.

## 2.6 Mobilität / verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Leibnizstraße. Das Quartier selbst wird größtenteils autofrei gestaltet. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnwege können für Rettungsdienste und Umzüge oder für die Bewirtschaftung der Liegenschaft befahren werden (z. B. Hausmeister, Gärtner, Handwerker).

Die innere Erschließung erfolgt durch drei Wege in Ost-West-Richtung sowie durch orthogonal dazu angelegte Wege in Nord-Süd-Richtung. Die Wege schaffen eine direkte Verbindung zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und dem Aukammtal und bilden zugleich eine durchgängige Verbindung des Wohnquartiers.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden größtenteils in Tiefgaragen nachgewiesen, welche sich entsprechend dem Geländeverlauf auf verschiedenen Höhenniveaus bewegen. Die Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau sowie zum Teil für freifinanzierte Wohnungen befinden sich in einer Tiefgarage, welche über die Zufahrt zum Thermalbad erschlossen wird. Innerhalb dieser Garage werden zudem 75 Stellplätze dem Thermalbad zur Nutzung überlassen. Es ist beabsichtigt die Stellplätze für das Thermalbad mit dem ersten Bauabschnitt zu realisieren, damit die im Zuge der Umsetzung entfallenden temporären Stellplätze frühzeitig ausgeglichen werden können. Die Tiefgarage für den restlichen freifinanzierten Wohnungsbau ist über zwei Zufahrten entlang der Leibnizstraße zugänglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die gesundheitsaffinen Nutzungen erfolgt im Umfeld der bereits bestehenden und zu erhaltenden Zufahrt zum Flurstück 436 sowie einer Zufahrt entlang der Leibnizstraße im Bereich des Flurstücks 441. Zur Gewährleistung des Betriebes der Kindertagesstätte werden vier Stellplätze westlich der überbaubaren Grundstücksfläche B11 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) oberirdisch errichtet. Vier weitere oberirdische Stellplätze sind westlich der überbaubaren Grundstücksflächen B7 und B11 für den Besucherverkehr einer gewerblichen Nutzung am Quartiersplatz vorgesehen. Zudem sind westlich der überbaubaren Grundstücksflächen B7 oder B11 zur Stärkung der nachhaltigen Mobilität zwei oberirdische Car-Sharing-Stellplätze vorgesehen. Die bestehenden oberirdischen Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) unterliegen dem Bestandsschutz.

## 2.7 Technische Infrastruktur

### 2.7.1 Entwässerung

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser spielt in der Bauleitplanung eine immer größere Rolle, da aufgrund des fortschreitenden Klimawandels Hitze, Dürre und Starkregenereignisse vermehrt auftreten können. Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser gemäß dem „Schwammstadt-Prinzip“ möglichst vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und dadurch Niederschlagsabflüsse in den Aukammbach und das Kanalnetz zu drosseln und zu minimieren.

Zum Erreichen dieses Ziels wird für das Plangebiet eine eigenständig Entwässerungsplanung erstellt.

## 2.7.2 Energieversorgung

Die Neubauten innerhalb des Quartiers werden für eine energieoptimierte Bauweise im Energiestandard Effizienzhaus 40 umgesetzt. Ein wesentliches Ziel besteht darin, den Primärenergiebedarf durch eine hohe Wärmedämmleistung der Bauteile zu reduzieren.

Für den Grundheizbedarf sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung Luft-Wasser-Wärmepumpen angedacht. Ein Teil des Strombedarfs soll durch Photovoltaikelemente auf den Dächern gedeckt werden.

Zur Energieversorgung werden innerhalb des Plangebietes Transformatorenstationen untergebracht. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden durch die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ Transformatorenstation verortet. Bei Erfordernis weiterer benötigter Transformatorenstationen sollen diese in die Gebäudehülle integriert werden. Weiterhin ist denkbar die planzeichnerisch festgesetzten Transformatorenstationen in die Gebäudehüllen zu integrieren. Eine abschließende Festlegung kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erfolgen, sondern erst im Rahmen der konkreten Objektplanning.

## 2.7.3 Sonstige Leitungsinfrastruktur

Infolge der räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsraums ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung gewährleistet werden kann. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch ausgeführt.

# 3 Flächen für Wohngebäude der sozialen Wohnraumförderung

Im Plangebiet sollen im südlichen Teilbereich Wohnungen sowie im nördlichen Teilbereich ein „Gesundheitszentrum“ entstehen, das gesundheitsbezogene Einrichtungen und Nutzungen einschließlich flankierender Wohnformen enthält.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 13. Dezember 2018 beschlossen - Beschluss Nr. 0550 - dass bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger beziehungsweise Eigentümer 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren haben. Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 20. Mai 2021 beschlossen - Beschluss Nr. 0220 (in Verbindung mit Beschluss 0706 vom 16. Dezember 2021) - dass bei Bauvorhaben ab 40 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger beziehungsweise Eigentümer 30 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren haben.

Der Vorhabenträger akzeptiert im südlichen Teilbereich für einen Flurstücksanteil von 20.617 m<sup>2</sup> (Flächen der Flurstücke in der Gemarkung Bierstadt, Flur 59, Flurstücke 447/1, 447/2, 450/1 und 450/2) die in dem Beschluss vom 13. Dezember 2018 formulierten Vorgaben und verpflichtet sich, im Geltungsbereich auf seinen Flächen entsprechend diesem Flurstücksanteil 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten, welche nicht zu den Wohnformen des oben genannten „Gesundheitszentrums“ zählen, als geförderte Wohnungen zu realisieren.

Darüber hinaus akzeptiert der Vorhabenträger im südlichen Teilbereich für einen Flurstücksanteil von 4.002 m<sup>2</sup> bzw. 4.311 m<sup>2</sup> (Flächen der Flurstücke in der Gemarkung Bierstadt, Flur 59, Flurstück 439 bzw. Flurstücke 439 und 440) die in dem Beschluss vom 20. Mai 2021 formulierten Vorgaben und verpflichtet sich, im Geltungsbereich auf seinen Flächen entsprechend diesem Flurstücksanteil 30 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten, welche nicht zu den Wohnformen des oben genannten „Gesundheitszentrums“ zählen, als geförderte Wohnungen zu realisieren.

#### 4 Folgekosten für soziale Infrastruktur (WiSoBon)

Für das Plangebiet findet die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung, zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN-Richtlinie) in der Fassung vom 16.12.2021 Anwendung. Die WiSoBoN-Richtlinie regelt die Übernahme bestimmter Folgekosten von Baugebieten durch den Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge.

Gemäß § 5.3 der WiSoBoN-Richtlinie wird für das Vertragsgebiet ein Faktor von 0,5 Kindern je Wohneinheit zugrunde gelegt, da das Plangebiet die hierfür erforderlichen Merkmale erfüllt. Bei der Berechnung des Platzbedarfs im Bereich der Kinderbetreuung werden Versorgungsziele von maximal 48 % (Krippe) bzw. 90 % (Elementarbereich) sowie 10 (Krippe) Kindern bzw. 20 (Elementarbereich) Kinder je Gruppe angesetzt. Der planungsbedingte ursächliche Zusatzbedarf an sozialer Infrastruktur für das Plangebiet wird auf dieser Grundlage festgelegt, sobald die Zahl der Wohneinheiten final feststeht.

In Bezug auf das Maß der im Vertragsgebiet zulässigen baulichen Nutzung wird angestrebt, dass für den Anteil der Bruttogrundfläche im Regelfall (BGF (R)) der geplanten Kindertagesstätte für die Gruppen, die das nach der WiSoBoN-Richtlinie erforderliche Maß überschreiten, im Bebauungsplan eine höhere Geschossflächenzahl von 1,4 für dieses Baufenster festgesetzt wird.

Die Stadt wird die aus dem Projekt des Vorhabenträgers im südlichen Teilbereich resultierenden sozialen Folgemaßnahmen/-kosten dem Vorhabenträger im städtebaulichen Hauptvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auferlegen bzw. ihn dort verpflichten, die erforderlichen Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen. Zu diesen Maßnahmen bzw. Kosten zählen voraussichtlich:

- Planung und Errichtung einer Kindertagesstätte mit anschließender Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen durch den Vorhabenträger.
- Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an Kosten für die Bereitstellung zusätzlicher Grundschulplätze (Klassen 1 bis 4) durch die Stadt in der Konrad-Duden-Schule.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, im Rahmen der Kausalität und Angemessenheit (siehe hierzu auch Nr. 6 der WiSoBoN-Richtlinie) und unter Beachtung der sonstigen Vorgaben der WiSoBoN-Richtlinie die Kosten für die o. g. städtebaulichen Maßnahmen zu übernehmen bzw. die erforderlichen Maßnahmen selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Für die Bedarfsermittlung gelten - sofern einschlägig - die Vorgaben der WiSoBoN-Richtlinie.

## III FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPANS

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB um einen qualifizierten Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend regelt.

#### 1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der zukünftig geplanten Nutzung sowie der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung entsprechend wird für den südlichen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen daher grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO.

In der überbaubaren Grundstücksfläche B7 (Fläche 1) sind im Kellergeschoss, in den überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 in den sonstigen Teilen baulicher Anlagen (Fläche 2) in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, um planungsrechtlich zu steuern, dass dort keine Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung oder wohnähnlicher Nutzung (z. B. Ferienwohnungen) entstehen. Dies würde der Zielsetzung aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Schaffung eines belebten Quartiersplatzes nicht entsprechen. In der Kellergeschosszone der überbaubaren Grundstücksfläche B7, die zum Quartiersplatz hin als Gartengeschoss ebenerdig ausgebildet wird, sollen gezielt Nutzungen wie z. B. eine Fahrradwerkstatt, ein Café, eine Bäckerei oder sonstige Dienstleistungsnutzungen, die den Quartiersplatz beleben, untergebracht werden. In den Erdgeschosszonen und Keller- bzw. Gartengeschosszonen der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 wird eine Kindertagesstätte untergebracht, die u. a. den Bedarf des Wohngebietes deckt. Weitere ergänzende Nutzungsmöglichkeiten können ein Coworking-Angebot, ein Gemeinschaftsraum oder die Unterbringung beispielsweise eines Frisörs oder einer Paketstation für das Quartier sein.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen Lärmentwicklung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Aukammtal-Westteil“ aus dem Jahr 1976 weist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur - Kliniken und Sanatorien“ aus. Der bestehenden Nutzung entsprechend und zur Sicherung der medizinischen Versorgung im Ortsbezirk Bierstadt wird weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ beschreibt als Oberbegriff die wesentliche Zielsetzung für die inhaltliche Gebietsentwicklung. Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Nutzungen in den Bereichen Gesundheit und Pflege, einschließlich der hierfür erforderlichen Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes konkret festgesetzt und damit abschließend definiert.

Für die Sicherung des derzeit bestehenden Ärztebetriebs in den Gebäuden der Leibnizstraße 19 sowie der angestrebten zukünftigen Nutzung entsprechend sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapeuten und Hebammen, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen sowie Einrichtungen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich allgemein zulässig. Der „Gesundheitsstandort Aukammtal - Studie zur zukünftigen Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee“ aus dem Jahr 2021 folgend, soll die Festsetzung die medizinische Versorgungsfunktion an diesem Standort gewährleisten.

Bedingt durch den demographischen Wandel besteht ein Bedarf der Stadt Wiesbaden an Angeboten für altersgerechte Lebens- und Wohnformen. Die Ansprüche älterer Menschen können hinsichtlich des Lebens- und Wohnraumes unterschiedliche Anforderungen mit sich bringen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits der Notwendigkeit an Hilfsangeboten und andererseits den Bedürfnissen an ein selbstbestimmtes Leben hinreichend gerecht zu werden, indem ein breites Spektrum an Nutzungsformen ermöglicht wird. Damit wird auch dem Ergebnis aus der Gesundheitsstudie zum Standort Aukammtal Rechnung getragen, wonach flexible Handlungsmöglichkeiten auf die Entwicklungen in der Gesundheitsbranche erstellt werden sollen.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ sind Seniorenheime und Pflegeheime sowie Einrichtungen für gemeinschaftliches Wohnen mit Tagesstruktur allgemein zulässig. Als Senioren- und Pflegeheime gelten solche Einrichtungen, in denen pflegebedürftige Menschen ihren Haushalt nicht selbstbestimmt führen können und eine Reglementierung der Tagesabläufe vorliegt. Die Einrichtungen für gemeinschaftliches Wohnen mit Tagesstruktur richten sich an Menschen, die Unterstützung im Lebensalltag benötigen und dennoch ein möglichst selbstbestimmtes Leben führen wollen. Die Betreuung wird stundenweise oder rund um die Uhr durch Betreuungspersonal sichergestellt, welches die Haushaltsführung und die Organisation des Gruppenlebens unterstützt oder übernimmt. Weitere individuelle Hilfe- und Pflegeleistungen werden durch ambulante Dienste erbracht. Darunter fallen beispielsweise Gruppenwohnprojekte für Menschen mit Behinderung oder Demenz-Wohngruppen.

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ ist ein flächendeckendes Netz an Pflege- und Betreuungsangeboten vorzuhalten, wozu Senioren- und Pflegeheime einen wichtigen Beitrag leisten. Die Nutzungsformen von Senioren- und Pflegeheimen sowie Einrichtungen für gemeinschaftliches Wohnen mit Tagesstruktur könnten zudem Synergieeffekte mit dem nördlich angrenzenden MEDIAN Reha-Zentrum nutzen.

Zusätzlich zu Senioren- und Pflegeheimen sind Seniorentagesstätten und sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen allgemein zulässig. Als Seniorentagesstätten und sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen gelten Einrichtungen, die Betreuungs- und Pflegeangebote beinhalten und die nicht durch eine auf Dauer ausgelegte Häuslichkeit gekennzeichnet sind. Durch die Erweiterung dieser Funktionen in dem Nutzungskatalog können bestehende Engpässe in der Pflege gemindert werden. Als sinnvolle Nutzungskombination ist eine Errichtung als Pflegeheim mit integrierten Kurzzeitpflegeeinrichtungen ebenfalls vorstellbar.

Dem Bedarf an Unterkünften in Bezug auf den demographischen Wandel entsprechend sind Wohnstifte allgemein zulässig. Im Unterschied zum betreuten Wohnen sind die Bewohner verpflichtet neben Betreuungsleistungen weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Betreuung und Pflege unterliegen dem Heimgesetz. Insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie die angrenzende Reha-Klinik stellt diese Nutzungsform eine sinnvolle Ergänzungsmöglichkeit dar.

Als Mischform zwischen Kurzzeitpflegeeinrichtungen und Wohnstiften sind zusätzlich Einrichtungen zur Tagespflege mit betreutem bzw. barrierefreiem Wohnen zulässig. Unter der Wohnform des betreuten Wohnens bzw. barrierefreiem Wohnen werden altersgerechte Wohn- und Betreuungsleistungen verstanden. Die neu gebauten Wohnungen werden so gestaltet, dass ihre Nutzung nicht durch Hindernisse oder Barrieren beeinträchtigt wird. Die Bewohner schließen einen Miet- und Betreuungsvertrag, worin die abzunehmenden Leistungen des Betreuungsservice geregelt werden. In Kombination mit der Tagespflege können Betreuungsangebote sowohl für die Bewohner als auch die Bevölkerung im näheren Umfeld angeboten werden. Diese Art der Nutzungsform zielt insbesondere auf den Bedarf von älteren Bevölkerungsgruppen mit dem Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben ab.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ sind zudem Frauenhäuser, Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen sowie Hospize allgemein zulässig. Frauenhäuser sowie Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen dienen, als Wohnraum der Wohnungsfürsorge, wichtigen karitativen Zwecken. Hospize, in denen todkranke Menschen Pflege und Betreuung erhalten, ergänzen den Nutzungskatalog der karitativen und pflegebezogenen Einrichtungen.

Einrichtungen der medizinischen Forschung und Entwicklung sowie gesundheitswirtschaftliche Bildungseinrichtungen sind als sinnvolle Erweiterung des Nutzungsspektrums allgemein zulässig. Die Festsetzungen dienen der Errichtung von wissenschaftlichen Instituten und Bildungszentren im Gesundheitssektor. Zudem besteht die Möglichkeit der Errichtung gesundheitsspezifischer Ausbildungsstätten mit internatsähnlicher Unterbringung.

Die Zulässigkeit von Wohnheimen und Wohnungen für Betriebszugehörige der vorgenannten Nutzungen dient der Unterbringung von Mitarbeitern der gesundheitlichen Einrichtungen sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebietes. Zur Sicherung der Wohnungen ausschließlich für Betriebszugehörige sind entsprechende Eintragungen im Grundbuch vorzusehen. Durch die mögliche Unterbringung von Mitarbeitern am Standort der gesundheitsaffinen Nutzungen sowie für gesundheitsaffine Nutzungen im Stadtgebiet von Wiesbaden, wird ein Beitrag zu attraktiven Arbeitsbedingungen geleistet. Dies stellt eine wichtige Maßnahme im Hinblick auf die Behebung des Fachkräftemangels im Bereich gesundheitsaffiner Nutzungen dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität sind in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ Einrichtungen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen zulässig. Bei den öffentlich zugänglichen Einrichtungen handelt es sich um nicht-störende Gewerbebetriebe.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ ist ausnahmsweise gesundheitsbezogener Einzelhandel zulässig. Zur Sicherung einer untergeordneten Funktion und der Steuerung des Umfangs der Einzelhandelsnutzung ist die Zulässigkeit auf das Erdgeschoss sowie eine betriebsbezogene Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig, soweit diese nur einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche einnehmen. Zielsetzung ist die Ansiedlung z. B. einer Apotheke, eines Sanitätshauses und eines Cafés. Es wird damit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2020 gefolgt, wonach nahversorgungsrelevante Sortimente, wie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, in räumlicher Nähe zu Wohngebieten zu lokalisieren sind. Gleichzeitig sollen durch die Begrenzung negative Effekte auf die zentralen Versorgungsbereiche der Ortsbezirke Bierstadt und Sonnenberg vermieden werden.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundfläche (GR), der Geschoßfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

### 2.1 Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF)

Die zulässige Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden bezogen auf die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die kleinteilige Festsetzung der Grund- und Geschoßflächen gewährleistet die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes. Eine Ausweitung auf das gesamte Allgemeine Wohngebiet (WA) hätte zur Folge, dass ein sogenanntes „Windhundrennen“ zukünftiger Grundstückseigentümer zur Ausnutzung der Grund- und Geschoßfläche nicht ausgeschlossen werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist festgesetzt, dass gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO Balkone, Terrassen und Fluchttreppenhäuser sowie für die überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 den Terrassen zugehörige Treppenanlagen die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten dürfen. Die genannten Gebäudeteile müssen jedoch in die Berechnung zur zulässigen Grundfläche einbezogen werden. Daher entsprechen die festgesetzten Grundflächen nicht den Abmessungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kapitel III 4.1).

Zur Konkretisierung der zulässigen Grundfläche wird rechnerisch dargestellt, welche Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) durch die Festsetzung von Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) erreicht werden. Nach Vorgabe der Landeshauptstadt Wiesbaden soll im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden (siehe Abbildung 17). Die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

In der Teilfläche 1 des geförderten Wohnens (siehe Abbildung 17) soll den Auslobungsunterlagen zum städtebaulichen Wettbewerb und dem Aufstellungsbeschluss entsprechend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 nicht überschritten werden. Die angestrebte Geschossflächenzahl (GFZ) für die Teilfläche 1 überschreitet den Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Durch das Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der hiermit verbundenen Novellierung der BauNVO wurden die in § 17 Abs. 1 BauNVO bislang als „Obergrenzen“ geregelten Werte für das Maß der baulichen Nutzung durch eine Änderung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“ umgewandelt. Kommunen erhalten hierdurch einen erweiterten Entscheidungsspielraum. Die Ausgestaltung von Orientierungswerten dient somit der Erhöhung der Flexibilität bei der Ausweitung insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte. Durch die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO innerhalb der Teilfläche 1 soll die Errichtung des geförderten Wohnungsbaus gestärkt werden. Zudem ist es aus städtebaulicher Sicht wichtig, an dem Quartiersplatz einen Baukörper zu errichten, der den Platz räumlich fasst. Dies lässt sich nur mit einer entsprechend hohen Geschossflächenzahl (GFZ) realisieren. Die angestrebte städtebauliche Dichte entspricht dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet, das eine wesentliche Grundlage im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans darstellt. Die Teilfläche 1 des geförderten Wohnens setzt sich aus der Geschossfläche (GF) der geplanten Kindertagesstätte von 495 m<sup>2</sup> und der Geschossfläche (GF) der vorgesehenen Wohnnutzung von 5.005 m<sup>2</sup> zusammen. Für die Wohnnutzung der Teilfläche 1 ergibt sich somit rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 und für die Kindertagesstätte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,1.

In der Teilfläche 2 des freifinanzierten Wohnungsbaus (siehe Abbildung 17) soll die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 betragen. Die angestrebte Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll insgesamt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

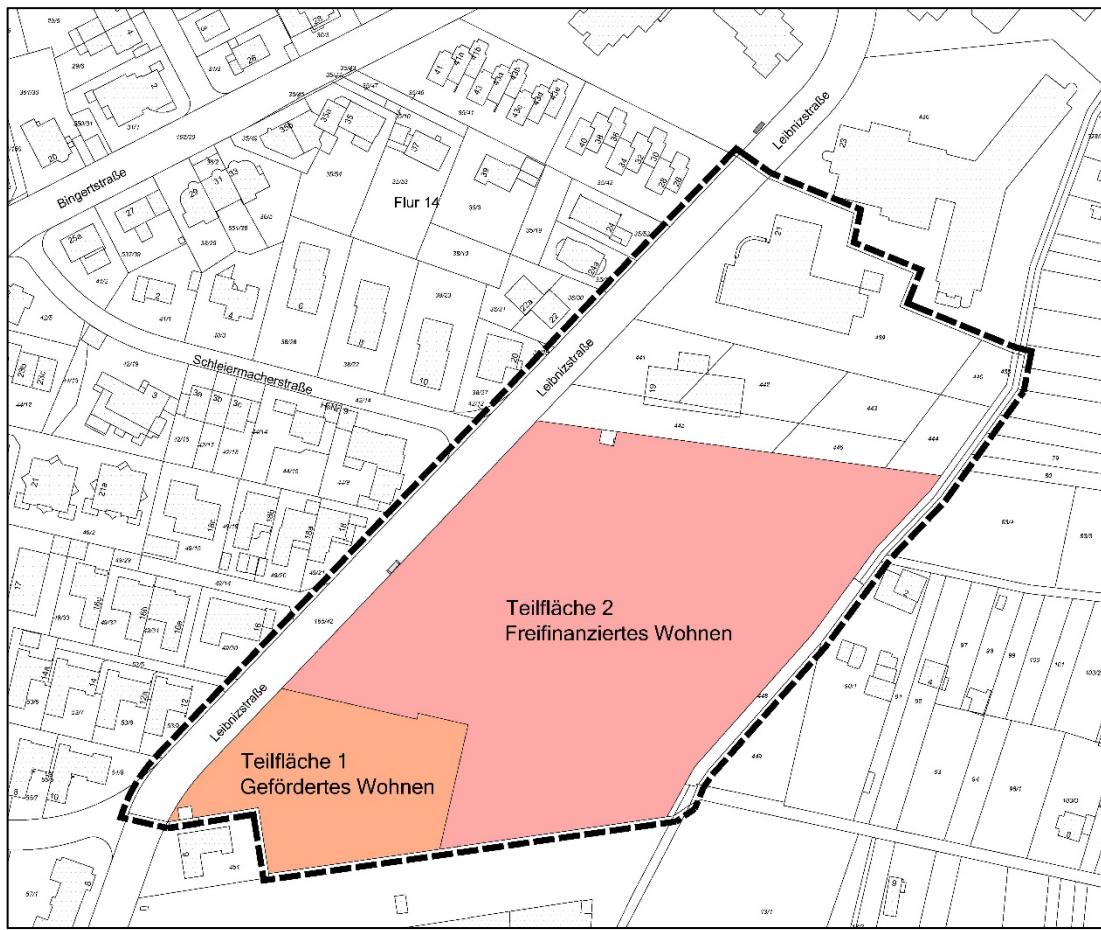


Abbildung 17: Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

Zur Darstellung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in den Teilflächen des geförderten und freifinanzierten Wohnens werden die summierten Grundflächen der überbaubaren Grundstücksflächen (B1 - B12) in Abhängigkeit zur jeweiligen Teilfläche gesetzt (siehe Tabelle 2). Die Teilfläche 1 des geförderten Wohnens enthält die überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12, woraus sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 ergibt. Die Teilfläche 2 des freifinanzierten Wohnens beinhaltet die überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B10, woraus sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ergibt. In der Summe der beiden Teilflächen ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet (WA) rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und unter Nichteinbezug der Geschossfläche (GF) für die Kindertagesstätte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

| Überbaubare Grundstücksfläche                    | Zulässige Grundfläche (GR) | Zulässige Geschossfläche (GF) | GRZ (gemäß § 17 BauNVO) | GFZ (gemäß § 17 BauNVO) |
|--|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Teilfläche 1 (3.822 m<sup>2</sup>)</b>        |                            |                               |                         |                         |
| <b>Gefördertes Wohnen</b>                        |                            |                               |                         |                         |
| B11 / B12  |                            | 5.005 m <sup>2</sup>          |                         | 1,3                     |
| <b>Kindertagesstätte</b>                         |                            |                               |                         |                         |
| B11 / B12  |                            | 495 m <sup>2</sup>            |                         | 0,1                     |
| <b>Summe GR / GF (Teilfläche 1)</b>              | <b>1.570 m<sup>2</sup></b> | <b>5.500 m<sup>2</sup></b>    | <b>0,4</b>              | <b>1,4</b>              |
| <b>Teilfläche 2 (16.717 m<sup>2</sup>)</b>       |                            |                               |                         |                         |
| <b>Freifinanziertes Wohnen</b>                   |                            |                               |                         |                         |
| B1   | 700 m <sup>2</sup>         | 2.230 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B2   | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B3   | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B4   | 600 m <sup>2</sup>         | 1.661 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B5   | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B6   | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B7   | 600 m <sup>2</sup>         | 1.661 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B8   | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B9   | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| B10  | 750 m <sup>2</sup>         | 2.600 m <sup>2</sup>          |                         |                         |
| <b>Summe GR / GF (Teilfläche 2)</b>              | <b>6.250 m<sup>2</sup></b> | <b>20.608 m<sup>2</sup></b>   | <b>0,4</b>              | <b>1,2</b>              |
| <b>Teilfläche 1 und 2 (20.539 m<sup>2</sup>)</b> | <b>7.820 m<sup>2</sup></b> | <b>26.108 m<sup>2</sup></b>   | <b>0,4</b>              | <b>1,3</b>              |
| <b>Wohnen</b>                                    |                            | 25.613 m <sup>2</sup>         | 0,4                     | 1,2                     |
| <b>Kindertagesstätte</b>                         |                            | 495 m <sup>2</sup>            |                         | 0,1                     |

Tabelle 2: Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

## 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ liegt unterhalb des Orientierungswertes zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung der GRZ entspricht der zulässigen Grundfläche (GR) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und sichert eine einheitliche Gebietsentwicklung.

## 2.3 Grundflächenzahl II (GRZ II)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Durch diese Überschreitungsfestsetzung soll gewährleistet werden, dass insbesondere alle mit dem Bedarf eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verbundenen Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes realisiert werden können.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitungsfestsetzung ermöglicht die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze. In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung und zur Anlage gärtnerischer Freiflächen wird eine intensive Grundstücksbegrünung sichergestellt. Es wird oberirdisch ein weitestgehend autofreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht, das einen wesentlichen Beitrag zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse leistet.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitungsfestsetzung trägt den vorhandenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, der bestehenden Zufahrt des angrenzenden MEDIAN Reha-Zentrums sowie der Herstellung eines Gesundheitsplatzes Rechnung und ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung zusätzlich benötigter Stellplätze. In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung und zur Anlage gärtnerischer Freiflächen wird eine intensive Grundstücksbegrünung sichergestellt. Zudem soll gewährleistet werden, dass insbesondere alle mit dem Bedarf des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ verbundenen Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes realisiert werden können.

## 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ unterschreitet den Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung der GFZ orientiert sich an der rechnerisch erreichbaren Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und ermöglicht eine einheitliche Gebietsentwicklung. Zudem ermöglicht die GFZ die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

## 2.5 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll dem städtebaulichen Konzept folgend in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ auf 4 bis 5 Vollgeschosse begrenzt werden. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. In den überbaubaren Grundstücksflächen B1, B4, B7 und B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind 4 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Durch die Festsetzung wird an diesem Standort eine verträgliche Höhenentwicklung zur Leibnizstraße hin gesteuert.

## 2.6 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude abschließend zu regeln sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ in Abhängigkeit der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Tabelle 3 und Tabelle 4). Der festgesetzte untere Bezugspunkt bezieht sich auf das jeweilige Höhenniveau der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses der zugehörigen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Höhenfestsetzung erfolgt in Meter über Normalhöhennull. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante der Attika. Um eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes zu steuern, werden als Obere Bezugspunkte jeweils die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses sowie die Oberkante der Attika des Staffelgeschosses festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der jeweiligen Dachfläche um max. 2,50 m überschreiten. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) dürfen notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche um max. 4,50 m überschreiten. Um die städtebauliche Verträglichkeit dieser Überschreitungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Überschreitungen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen müssen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen und von solarthermischen Anlagen auf den Gebäuden begünstigt werden. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

| Überbaubare Grundstücksfläche | Obere Bezugspunkte als absolute Höhen           |   | Untere Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) definiert durch Oberkante Rohfußböden (OKRF) des Erdgeschosses |
|-------------------------------|---|---|---|
|                               | Oberkante der Attika des obersten Vollgeschoßes | Oberkante der Attika des Staffelgeschoßes |   |
| B1                            | 13,50 m   | 17,50 m                                   | 170,55 m  |
| B2                            | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 170,20 m  |
| B3                            | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 169,15 m  |
| B4                            | 13,50 m   | 17,50 m                                   | 168,05 m  |
| B5                            | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 167,30 m  |
| B6                            | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 166,50 m  |
| B7                            | 13,50 m   | 17,50 m                                   | 165,50 m  |
| B8                            | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 164,75 m  |
| B9                            | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 164,15 m  |
| B10                           | 16,50 m   | 20,50 m                                   | 161,30 m  |
| B11                           | 14,00 m   | 17,00 m                                   | 162,00 m  |
| B12                           | 17,00 m   | 20,00 m                                   | 162,00 m  |

Tabelle 3: Maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

| Überbaubare Grundstücksfläche | Obere Bezugspunkte als absolute Höhen           |   | Untere Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) definiert durch Oberkante Rohfußböden (OKRF) des Erdgeschosses |
|-------------------------------|---|---|---|
|                               | Oberkante der Attika des obersten Vollgeschoßes | Oberkante der Attika des Staffelgeschoßes |   |
| B1                            | 16,50 m   | 20,00 m                                   | 176,00 m  |
| B2                            | 20,00 m   | 23,50 m                                   | 176,00 m  |
| B3                            | 16,50 m   | 20,00 m                                   | 175,00 m  |
| B4                            | 20,00 m   | 23,50 m                                   | 175,00 m  |

Tabelle 4: Maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“

## 2.7 Flächenbilanz

Die aufgeführten Flächengrößen stammen aus dem digitalen Kataster im Universal Transverse Mercator (UTM)-Koordinatensystem, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Diese weichen geringfügig von den Flächengrößen des Grundbuchamtes ab.

| Art  | Fläche                      | Anteil        | GRZ        | GFZ        | GR                         | GF                          | Zahl der Vollgeschosse |
|--|-----------------------------|---------------|------------|------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>WA Teilfläche 1</b>   | <b>3.822 m<sup>2</sup></b>  | <b>11,4 %</b> | /          | /          | <b>1.570 m<sup>2</sup></b> | <b>5.500 m<sup>2</sup></b>  | <b>IV / V</b>          |
| B11 / B12  | 1.576 m <sup>2</sup>        | 4,7 %         | /          | /          | 1.570 m <sup>2</sup>       | 5.500 m <sup>2</sup>        | IV / V                 |
| <b>WA Teilfläche 2</b>   | <b>16.717 m<sup>2</sup></b> | <b>49,9 %</b> | /          | /          | <b>6.250 m<sup>2</sup></b> | <b>20.608 m<sup>2</sup></b> | <b>IV / V</b>          |
| B1   | 654 m <sup>2</sup>          | 1,9 %         | /          | /          | 700 m <sup>2</sup>         | 2.230 m <sup>2</sup>        | IV                     |
| B2   | 561 m <sup>2</sup>          | 1,6 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>        | V                      |
| B3   | 519 m <sup>2</sup>          | 1,5 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>        | V                      |
| B4   | 561 m <sup>2</sup>          | 1,6 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 1.661 m <sup>2</sup>        | IV                     |
| B5   | 561 m <sup>2</sup>          | 1,6 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>        | V                      |
| B6   | 546 m <sup>2</sup>          | 1,6 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>        | V                      |
| B7   | 595 m <sup>2</sup>          | 1,8 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 1.661 m <sup>2</sup>        | IV                     |
| B8   | 561 m <sup>2</sup>          | 1,6 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>        | V                      |
| B9   | 561 m <sup>2</sup>          | 1,6 %         | /          | /          | 600 m <sup>2</sup>         | 2.076 m <sup>2</sup>        | V                      |
| B10  | 729 m <sup>2</sup>          | 2,2 %         | /          | /          | 750 m <sup>2</sup>         | 2.600 m <sup>2</sup>        | V                      |
| <b>SO „Gesundheitsaffine Nutzungen“</b>  | <b>8.456 m<sup>2</sup></b>  | <b>25,2 %</b> | <b>0,4</b> | <b>1,2</b> | /                          | /                           | <b>IV / V</b>          |
| <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>   | <b>3.726 m<sup>2</sup></b>  | <b>11,1 %</b> | /          | /          | /                          | /                           | /                      |
| <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“</b> | <b>776 m<sup>2</sup></b>    | <b>2,3 %</b>  | /          | /          | /                          | /                           | /                      |
| <b>Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Elektrizität“</b>                 | <b>42 m<sup>2</sup></b>     | <b>0,1</b>    | /          | /          | /                          | /                           | /                      |
| <b>Summe</b>   | <b>33.539 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>  | /          | /          | <b>7.820 m<sup>2</sup></b> | <b>26.108 m<sup>2</sup></b> | /                      |

Tabelle 5: Flächenbilanz

### 3 Bauweise

#### 3.1 Offene Bauweise

Für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B10 wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend der geplanten Bebauung die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50,0 m betragen.

### **3.2 Abweichende Bauweise**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

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

### **4.1 Baugrenze**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert.

Die Größe und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gewährleisten die Realisierung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

Ausnahmsweise kann in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen in den überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B10 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Durch die konkrete Benennung der maximalen Tiefe der Überschreitung sowie der Begrenzung im Verhältnis zu der Länge der jeweiligen Fassade wird ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Maß in der Fassadengestaltung gesichert. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO in definierte Himmelsrichtungen für Treppenhäuser als 2. Rettungsweg bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet (siehe Tabelle 6). Die baufensterbezogene Festsetzung zur Überschreitung durch Treppenhäuser als 2. Rettungsweg stellt sicher, dass aus stadtgestalterischer Sicht keine negativen Effekte auf die Leibnizstraße, den geplanten Quartiersplatz sowie die Fußgängerverbindung zum Emil-Pfeiffer-Weg entstehen. Weiterhin soll durch die Festsetzung der östliche Baumbestand geschützt werden. Im Süden der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 kann ein Überschreiten von Terrassen und zugehörigen Treppenanlagen von 5,00 m zugelassen werden. Die Überschreitung durch Terrassen und zugehörigen Treppenanlagen resultiert aus den Ansprüchen an das Außengelände der geplanten Kindertagesstätte.

Durch die Bestimmung von Art und Umfang der vorspringenden Gebäudeteile soll sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bezogen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz ausgelöst werden.

| Überbaubare Grundstücksfläche | Zulässige Überschreitung für Treppenhäuser als 2. Rettungsweg nach Himmelsrichtung |
|-------------------------------|--|
| B1                            | Norden, Osten, Süden   |
| B2                            | Norden, Osten, Süden, Westen   |
| B3                            | Norden, Süden, Westen  |
| B4                            | Norden, Osten, Süden   |
| B5                            | Norden, Osten, Süden, Westen   |
| B6                            | Norden, Süden, Westen  |
| B7                            | Norden, Osten  |
| B8                            | Norden, Osten, Westen  |
| B9                            | Norden, Westen   |
| B10                           | Osten, Süden, Westen   |
| B11                           | Süden, Osten   |
| B12                           | Süden, Osten   |

Tabelle 6: Baufensterbezogene Überschreitung durch Fluchttreppenhäuser

Die festgesetzten Baugrenzen für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung des Baugebietes eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten. Im Gegensatz zur Wohnbebauung sind die genauen Gebäudekubaturen, die in Abhängigkeit der konkreten Nutzungen festzulegen sind, noch nicht final bekannt. Im Bereich der Liegenschaft Leibnizstraße 19 wird zudem das Bestandsgebäude, das derzeit noch vollständig genutzt wird, planungsrechtlich abgesichert, um hier als Alternative zu einer möglichen Neubebauung die städtebauliche Verdichtung im Bestand zu ermöglichen.

## 5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

### 5.1 Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll aus städtebaulichen Gründen gewährleistet werden, dass die Nebenanlagen den baulichen Hauptanlagen zugeordnet werden. Davon ausgenommen sind temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse (Abstellflächen am Tag der Abfallsorgung), Paketstationen, Fahrradabstellplätze und Gartenhütten. Die Ausnahme für temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse bedingt sich aus dem angestrebten autofreien Charakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA), damit die Entsorgung der Abfälle an Abholflächen angrenzend an die Leibnizstraße sichergestellt werden kann. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen nicht temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse in den Tiefgaragen untergebracht werden. Aus Gründen der Funktionalität und Flexibilität in der Anordnung sind Paketstationen und Fahrradabstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem sind Gartenhütten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Funktionalität der privaten Gartenbereiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Gartenhütten und Fahrradabstellplätze in einem Abstand von 5,0 m zu festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

Gartenhütten sind zudem innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Geh- und Fahrrechte unzulässig. Dadurch soll eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich der Leibnizstraße und des vorgesehenen Quartiersplatzes gewährleistet werden. Zur verträglichen Integration in die Baugebiete und zur Verdeutlichung der untergeordneten Funktion, dürfen Gartenhütten eine Grundfläche von 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 5.2 Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, oberirdischen Garagen, Tiefgaragen und Carports.

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) lediglich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf der festgesetzten Fläche im Süden des Plangebietes sollen die Stellplätze für den Bring- und Abholverkehr der geplanten Kindertagesstätte untergebracht werden. Auf den festgesetzten Flächen westlich der überbaubaren Grundstücksflächen B7 und B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen planungsrechtlich vier Stellplätze zur Unterbringung einer gewerblichen Nutzung am Quartiersplatz sowie zwei Car-Sharing-Stellplätze ermöglicht werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sonstigen Sondergebiet (SO) soll grundsätzlich in Tiefgaragen erfolgen. Daher sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) oberirdische Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns dieser Stellplätze nachgewiesen wird. Hierdurch wird die schalltechnische Verträglichkeit von oberirdischen Stellplätzen mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO) soll bestehenden Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung einer ökonomischen Verhältnismäßigkeit gewährleistet werden.

Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen auf den dafür festgesetzten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowie der grundsätzliche Ausschluss von oberirdischen Garagen und Carports im gesamten Plangebiet erfolgt, damit Störungen der Freiraumstruktur und städtebaulichen Gestalt vermieden werden. Bereits bestehende oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unterliegen dem Bestandschutz.

## 5.3 Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr soll in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ fast ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierfür ist die Errichtung von Tiefgaragen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzte Fläche der Tiefgaragenumgrenzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 80 vom Hundert der gesamten Gebietsfläche. Die Tiefgaragenumgrenzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ beträgt 52 vom Hundert der gesamten Gebietsfläche. Damit soll, unter Beachtung des schützenswerten Baumbestandes, die Funktionsfähigkeit der geplanten Tiefgaragen gesichert werden.

Um einen geregelten Straßenverkehr gewährleisten zu können, sind die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO) nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung festgesetzt.

### 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Leibnizstraße wird entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Emil-Pfeiffer-Weg wird entsprechend seiner vorhandenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

## 7 Versorgungsflächen

Zur Stromversorgung des Plangebietes wird die Herstellung von Transformatorenstationen durch die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen ermöglicht. Die Transformatorenstationen sind zur Versorgung verschiedener Baugrundstücke vorgesehen. Bei Erfordernis weiterer benötigter Transformatorenstationen sollen diese in die Gebäudehülle integriert werden. Weiterhin ist denkbar die Transformatorenstationen, welche innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehenen sind, in die Gebäudehüllen zu integrieren.

## 8 Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

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

### 9.1 Dachbegrünung

Innerhalb eines Baugrundstückes sind die Dachflächen des obersten Geschosses von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 5 Grad ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % der gesamten Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Der festgesetzte Mindestanteil von 50 % resultiert aus der Notwendigkeit zur Unterbringung von technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Wärmeversorgung auf den Dachflächen. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen. Die Überstellung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist bis zu 75 % zulässig.

Ein positiver thermischer Effekt der Dachbegrünung ist die Minderung von Extremen der Oberflächentemperatur. Während sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf bis zu 80°C aufheizt, weisen begrünte Dächer eine Oberflächentemperatur von lediglich 20 bis 25°C auf. Die Maßnahme erhöht somit die Resilienz des geplanten Baugebiets hinsichtlich zukünftiger Wärmebelastungen und ist Teil des klimatischen Ausgleichskonzepts. Die Dachbegrünung ist zudem mit einer Vielzahl von Synergieeffekten verbunden wie z. B. Lärmreduktion, Erhöhung der Biodiversität, Reduzierung der Luftschaadstoffbelastung und Energieeinsparungen.

Auch wird die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen erhöht, sodass Abflussspitzen in der Kanalisation vermieden werden. Durch die Maßnahme wird den Handlungsempfehlungen des Klimagutachtens des Fachbüros ÖKOPLANA Rechnung getragen, um im Plangebiet langfristig ein günstiges Bioklima für die Anwohner zu schaffen. Für eine Kombination von Solar- und Photovoltaikanlagen ist sicherzustellen, dass Anlagen zur Verwendung kommen, welche für eine Überstellung der Dachbegrünung geeignet sind (z. B. Schmetterlingsaufbauten).

## 9.2 Tiefgaragenbegrünung

Die Flächen der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer Anlagen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind dauerhaft fachgerecht intensiv als Vegetationsflächen anzulegen. Die Substratstärke beträgt im Durchschnitt mindestens 0,8 m, für Bäume III. Ordnung mindestens 1,20 m.

Für die Baumstandorte auf der Tiefgaragendecke wird ein ausreichend hoher Begrünungsaufbau vorgeschrieben, um einen ausreichenden Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten. Der Begrünungsaufbau umfasst neben der Substratschicht auch die vorgesehene Retentionsschicht.

Durch die Maßnahme können Bäume, welche im Zuge der Abrissmaßnahmen gefällt wurden, kompensiert und die Lebensqualität im Quartier erhöht werden. Durch die schattenwerfenden Baumpflanzungen kann am Tag eine deutliche Reduzierung der bioklimatischen Belastung erzielt werden. Neben den klimatischen Faktoren trägt diese Maßnahme zu einem ausgeglicheneren Wasserhaushalt im Plangebiet bei und kann in Teilen Starkregenereignisse kompensieren, welche ansonsten zu Abflussspitzen in der Kanalisation führen würden.

## 9.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie oberirdische Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenplaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Geschlossenfugige Beläge sind zugelassen, wenn das anfallende Oberflächenwasser über den Wegesrand angrenzende Pflanzflächen vollständig entwässert wird, sowie für Zufahrten zu Tiefgaragen.

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima und mögliche Starkregenereignisse aus. Die Tiefgaragenzufahrten sind aus schallschutztechnischen Gründen mit Asphaltbelägen auszuführen (siehe Kapitel 12.5).

Die Maßnahme kann zur Reduktion des Regenwasserabflusses und Wasserspeicherung im Boden beitragen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen ist eine geringere Temperatur zu erwarten, was sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet auswirkt.

#### 9.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 1.600 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.

Durch die im Plangebiet festgesetzte moderne Außenbeleuchtung in insektenschonender Bauweise werden Insekten, als Nahrungsgrundlage vieler Arten, sowie allgemein nachtaktive Tiere geschont. Zusätzlich erfahren im Wohngebiet lebende Menschen dadurch weniger nächtliche Belästigung durch Licht.

Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie Übereckverglasungen und Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind unzulässig. Sollte trotz Einhaltung der Vorgaben eine Vogelschlagproblematik auftreten, sind - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

Vögel nehmen transparente Glasscheiben nicht als Hindernisse wahr und sehen nur die Landschaft dahinter oder die sich darin spiegelt. Dies führt oftmals zu tödlichen Kollisionen. Durch die Maßnahme werden die nach § 37 HeNatG gesetzlichen Vorgaben in die Festsetzungen aufgenommen, um den Artenschutz bei baulichen Belangen zu berücksichtigen und Individuenverluste durch Vogelschlag zu vermeiden.

#### 9.5 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Ethylen-Propylen-Dien-Monomer (EPDM)) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 70 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 45 betragen. Je höher der angegebene Wert ist, desto reiner ist die Farbe. Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung dienen, sind bis zu 10 Prozent von der Festsetzung ausgenommen. Elemente aus Holz sind ausgenommen.

Der Hellbezugswert definiert den Reflexionsgrad eines bestimmten Farbtons. Dabei ist der Reflexionsgrad des Schwarzpunktes = 0 % und der Reflexionsgrad des Weißpunktes = 100 %. Durch den Hellbezugswert wird beschrieben, wie weit der jeweilige Farbton vom Schwarzpunkt entfernt ist. Die Maßnahme trägt dazu bei, die Temperatur im Plangebiet insbesondere bei Wärmephasen gering zu halten und die bioklimatische Belastung zu reduzieren. Die Festsetzung ist Teil des klimatischen Ausgleichskonzeptes. Eine helle Oberfläche der Fassaden führt dazu, dass mehr Einstrahlung reflektiert wird und somit die Oberflächentemperatur gering bleibt. Dies wird vorwiegend an sonnigen Tagen dafür sorgen, dass die Anwohner weniger Hitzestress leiden. Langfristig kann hierdurch ein Beitrag geleistet werden, den Wohnraum im Quartier für zukünftige Hitzeperioden widerstandsfähiger zu gestalten.

## 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Aufschrift „a“ stellt eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Leibnizstraße und dem Emil-Pfeiffer-Weg sicher und ermöglicht, dem städtebaulichen Konzept entsprechend, die Herstellung eines öffentlich nutzbaren Quartierplatzes als Eingang zum Quartier.

Die Geh- und Fahrrechte im zentralen und nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Aufschrift „a“ sichern u. a. die notwendige Erschließung durch die Bewohner sowie die Befahrung durch Einsatzkräfte.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern angrenzend an die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) westlich der überbaubaren Grundstücksfläche B11 und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche B1 mit der Aufschrift „c“ sichern die Zugänglichkeit der geplanten Transformatorenstation für den jeweiligen Versorgungsträger von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Leibnizstraße aus.

Das Geh- und Fahrrecht im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Aufschrift „a“ ermöglicht, dem städtebaulichen Konzept entsprechend, die Herstellung eines Gesundheitsplatzes für die künftigen gesundheitsaffinen Nutzungen auf dem Flurstück 439.

Am nördlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ wird ein Geh- und Fahrrecht mit der Aufschrift „b“ zugunsten des angrenzenden Flurstücks 436 festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht sichert die im Grundbuch von Sonnenberg (Band 137 Blatt 3659) eingetragene Grunddienstbarkeit vom 08.11.1979 zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Rehaklinik Aukammtal.

Zur Sicherung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auf der Grundlage des Bebauungsplans entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen.

## 11 Nutzung solarer Strahlungsenergie

### 11.1 Mindestfestsetzung der nutzbaren Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb eines Baugrundstücks ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m<sup>2</sup> zu mindestens 20 % der gesamten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in Quadratmetern) der Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Der Bezug auf die gesamte Dachfläche innerhalb eines Baugrundstückes vereinfacht die Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Betrachtung des Anteils der Photovoltaikmodule in Bezug auf die technisch nutzbare Dachfläche ergibt nach aktuellem Planungsstand einen Mindestanteil von 55 % innerhalb der vorgesehenen Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO). Als technisch nutzbar wird derjenige Teil der Dachfläche verstanden, der für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Aus stadtgestalterischen Gründen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B4, B7 und B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1 und B3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ die Photovoltaikmodule in Richtung Westen um mindestens 2,50 m von den Dachrändern zurücktreten. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) grenzt nach Westen an die Leibnizstraße und das Wohngebiet westlich der Leibnizstraße an. Durch das Zurücktreten der Photovoltaikmodule um 2,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B1, B4, B7 und B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1 und B3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ sollen die städtebaulichen Sichtbeziehungen von der Leibnizstraße und der angrenzenden Wohnbebauung auf das Plangebiet durch Dachaufbauten nicht negativ beeinflusst werden. Die Zielsetzung für das Plangebiet besteht in der planungsrechtlichen Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität, auch im Hinblick auf das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebungsbebauung.

Die Begrenzung der Modulfläche auf 75 % der extensiv zu begrünenden Dachflächen erfolgt, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung zu gewährleisten.

Die Modulfläche setzt sich aus der Summe der Flächen aller einzelnen Module, die auf einem Dach installiert werden, zusammen ( $MF=MF1+MF2+MF3+MFn$ ).

## 11.2 Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet geltende Solarfestsetzung ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belebung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder die Photovoltaik-Anlage ergänzende Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmennutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der Flächenanteil der Kollektoren auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

## 11.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In Südhessen ist bei PV-Flachdachanlagen, die dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen, bei Südorientierung (ca. 15° - 20° Aufständerung) mit einem Ertrag von ca. 950 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung zu rechnen. Bei einer Ost-West-Aufständerung mit einer Neigung von 10° werden jährlich noch über 850 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung erzeugt. Für 1 kWpeak wird eine Modulfläche von rund 5-7 m<sup>2</sup> benötigt. Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. entfallende/reduzierte Erneuerbar-Energien-Gesetz (EEG)-Umlage) ist derzeit die Eigenversorgung mit Photovoltaik vom Gebäudedach für Anlagenbetreiber mit Kosten in Höhe von weniger als 15 ct/kWh zu erzeugen (ohne Speicherlösung, Anlagenbetrieb 20 Jahre). Der selbst erzeugte Strom ist damit mindestens 50 % günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter (Kosten 2024 für gewerbliche Nutzer ab ca. 30 ct/kWh, für private Haushalte ab ca. 35 ct/kWh). Damit rechnet sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre die Installation einer PV-Anlage für die i. d. R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage über viele Jahre für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten, wenn der Anlagenbetreiber den Eigenverbrauch realisieren kann. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

#### 11.4 Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz - EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen primär mittels Photovoltaikanlagen, sekundär mittels Solarwärmekollektoren. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z. B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

#### 11.5 Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB). Sie erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und berücksichtigt von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

#### 11.5.1 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen bzw. -absorbern ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den technisch nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Gebäudebenutzer mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

#### 11.5.2 Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Mit der Überplanung des 3,4 ha großen Geltungsbereiches wird für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des lokalen Strombedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt. Hierdurch wird auch die Importabhängigkeit im Energiebereich verringert.

Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für eine Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung vorübergehend sichern.

#### 11.5.3 Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden den „Klimanotstand“ und die Übernahme der Klimaschutzziele des Pariser Abkommens beschlossen, wie sie im Klimaschutzplan der Bundesregierung von 2016 definiert wurden (Stadtverordnetenversammlung (StVV)-Beschluss Nr. 0291 vom 27.06.2019).

In dem Beschluss zum Handlungsprogramm „Klimaneutrales Wiesbaden“ vom 17.05.2023 (StVV-Beschluss Nr. 0199) hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss von 2019 bekräftigt und eine Intensivierung der Anstrengungen zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen durch Energieeinsparung sowie eine Beschleunigung des Ausbaus der Erneuerbaren Energien bzw. des Einsatzes grüner Energieträger sowie der Reduzierung des Einsatzes fossiler Brennstoffe beschlossen. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen bis 2030 auf ein Niveau von 1,05 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> zu reduzieren und im Jahr 2035 die Klimaneutralität anzustreben.

Diese Zielsetzungen gelten sowohl für den Stadtverbund (Ämter, Beteiligungen und Eigenbetriebe) als auch für die Landeshauptstadt insgesamt. Sie sind nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen (u. a. Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien) unter Mitwirkung der Landesverwaltung, der Bürgerschaft und der örtlichen Wirtschaft erreichbar. Die Festsetzung von PV-Anlagen ist eine geeignete Maßnahme zur Erreichung dieser kommunalen Ziele.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfügt über ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2015 (StVV-Beschluss Nr. 0537 vom 17.12.2015), in dem sie das Ziel formuliert, die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. Zur Zielerreichung sollen die Belange einer nachhaltigen Energieversorgung und des Klimaschutzes systematisch und frühzeitig in allen stadt- und bauleitplanerischen Prozessen verankert werden.

Die verbindliche Solar-Festsetzung von PV-Anlagen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden und in den Grundsatzbeschlüssen formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzieilen geleistet.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung (§ 1 Absatz 6 Nr. 8 e BauGB).

Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

## 12 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 12.1 Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose der ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, vom 31.07.2025 wird festgesetzt, dass bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Anforderungen der maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden sind.

Aus der Schallimmissionsprognose geht hervor, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) teilweise im westlichen Bereich zur Leibnizstraße die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 tags um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) für Allgemeine Wohngebiete werden teilweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Zudem kommt die Schallimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 größtenteils eingehalten werden. Im westlichen Bereich zur Leibnizstraße werden die Orientierungswerte tags um 2 dB und nachts um 3 dB geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

Die Überschreitung der Werte kann durch passive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Die Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile (Fenster, Türen, Außenwände, Dächer) von schutzbedürftigen Räumen soll sicherstellen, dass die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße erf.  $R_w$  der Fenster inklusive der technischen Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen so dimensioniert werden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN-4109 - 2:2018-01 eingehalten werden.

In Ziffer 12.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sind die für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag und die Nacht ohne die Berücksichtigung einer Bebauung im Plangebiet dokumentiert. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gilt der höhere der beiden Werte. Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gelten die Werte in der Abbildung 1 der textlichen Festsetzungen für den Tag.

Hinsichtlich der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bietet der Bebauungsplan 2 Optionen.

Option 1: Hierbei werden keine Gebäude im Plangebiet berücksichtigt. Bei Anwendung der Ziffer 12.1 Abs. 1 und 2 sowie der Abbildungen 1 und 2 der textlichen Festsetzungen werden bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen keine künftigen Gebäude im Plangebiet berücksichtigt. Die Abbildungen 1 und 2 der textlichen Festsetzungen gehen von der freien Schallausbreitung im Plangebiet aus und dokumentieren die höchsten im Plangebiet einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegel. Für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden auf Ebene der Baugenehmigung keine weiteren Berechnungen erforderlich.

Option 2: Hierbei werden die Abschirmwirkungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns vorhandenen Gebäude zwischen der Leibnizstraße und dem beantragten Bauvorhaben sowie des beantragten Gebäudes selbst berücksichtigt. In Ziffer 12.1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen wird eine zweite Möglichkeit zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes zugelassen. Durch die Berücksichtigung der Abschirmung, durch die zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns bereits vorhandenen Gebäude und der Eigenabschirmung des beantragten Gebäudes, ist es zulässig durch schalltechnische Berechnungen nachzuweisen, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel an den beantragten Gebäuden geringer sind als diejenigen, die in den Abbildungen 1 und 2 der textlichen Festsetzungen auf Basis der freien Schallausbreitung für die Grundfläche des beantragten Gebäudes berechnet wurden. Diese niedrigen maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen der Dimensionierung der Außenbauteile des beantragten Gebäudes zugrunde gelegt werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns eine neue Fassung der DIN 4109 oder sonstige neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Regelungen beachtet werden.

## 12.2 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Aus der Schallimmissionsprognose der ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden vom 31.07.2025 geht hervor, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) teilweise die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 tags um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden teilweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Zudem kommt die Schallimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 größtenteils eingehalten werden. Im westlichen Bereich zur Leibnizstraße werden die Orientierungswerte tags um 2 dB und nachts um 3 dB geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte kann durch passive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Neben dem in Ziffer 12.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten baulichen Schallschutz der Außenbauteile soll durch den Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen sichergestellt werden, dass künftige Bewohner nicht auf das Öffnen der Fenster zum Luftwechsel angewiesen sind. Alternativ ist der Einsatz einer zentralen Lüftungsanlage möglich, um hierdurch einen schallgedämmten und ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Daher wird in Ziffer 12.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden schutzbedürftige Räume von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume mit technischen Lüftungseinrichtungen wie Fensterfalzlüftung, Außenluftdurchlass oder zentrale Lüftungsanlage auszustatten sind, um einen Mindestluftwechsel nach DIN 1946-6:2019-12 zu gewährleisten.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach Ziffer 12.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) einen Wert von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

### 12.3 Grundrissorientierung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Aus der Schallimmissionsprognose geht zudem hervor, dass durch die Geräuscheinwirkungen des Thermalbads im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Beurteilungspegel der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachtzeit um 5 dB überschritten werden. Hierbei ist die Lärmreduzierung durch die Errichtung von zwei Carportanlagen im Süden des Plangebiets auf dem Gelände des Thermalbads gemäß Kapitel 12.7 berücksichtigt. Da sich die künftigen Carportanlagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden, ist hierfür die Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Ohne Maßnahmen an den gebäudetechnischen Anlagen des Thermalbads werden an den Außenwänden der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 Schallschutzmaßnahmen in Form einer Grundrissorientierung erforderlich. Daher wird in Ziffer 12.3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden an den Außenwänden der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 im Allgemeinen Wohngebiet (WA), zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 1:2018 01 sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig sind. Die Festsetzung zur Grundrissorientierung soll sicherstellen, dass Grundrisse lärmoptimiert gestaltet werden, indem beispielsweise Fenster von Aufenthaltsräumen zu lärmabgewandten Fassadenseiten hergestellt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch für zwei alternative Optionen den Einbau von zu öffnenden Fenstern an den kritisch belasteten Fassaden.

#### Option 1: (Mit der TA Lärm konforme bauliche Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Bebauung)

Nach Ziffer 12.3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume an den Außenwänden der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, sofern für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht wird, dass vor diesen Fenstern durch bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die von Nutzern nicht verändert werden können (wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Vorsprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) der Beurteilungspegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, nachts den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

Option 2: (Maßnahmen zur Verminderung der Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen des Thermalschwimmbads)

Nach Ziffer 12.3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume an den Außenwänden der Südfront der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch zulässig, wenn für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt und einer dauerhaften sichergestellten Verminderung der Schallemission der Schallquellen auf dem Gelände des Thermalschwimmbads (südlich angrenzendes Flurstück 452/1) der Nachweis erbracht wird, dass vor zu öffnenden Fenstern der schutzbedürftigen Räume an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, nachts den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

12.4 Grundrissorientierung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Aus der Schallimmissionsprognose geht des Weiteren hervor, dass im Erdgeschoss an den Außenwänden der Westfassade der überbaubaren Grundstücksfläche B1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) der zulässige Spitzenpegel nach TA Lärm von tags 90 dB(A) überschritten wird.

Daher wird in Ziffer 12.4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Erdgeschoss an der Außenwand der Westfassade der überbaubaren Grundstücksfläche B1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts mit der Aufschrift b, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nicht zulässig sind. Die passive Schallschutzmaßnahme zur Grundrissorientierung soll sicherstellen, dass Grundrisse lärmoptimal gestaltet werden, indem beispielsweise Fenster von Aufenthaltsräumen zu lärmabgewandten Fassadenseiten hergestellt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch für zwei alternative Optionen den Einbau von zu öffnenden Fenstern an den kritisch belasteten Fassaden.

Option 1: (Mit der TA Lärm konforme bauliche Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Bebauung)

Nach Ziffer 12.4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Erdgeschoss an der Außenwand der Westfassade der überbaubaren Grundstücksfläche B1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts mit der Aufschrift b zulässig, sofern für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht wird, dass vor diesen Fenstern durch bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die von Nutzern nicht verändert werden können (wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) der Spitzenpegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, tags den Wert von 90 dB(A) nicht überschreitet.

### Option 2 (Maßnahmen zur Verminderung des Spitzenpegels)

Nach Ziffer 12.4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Erdgeschoss an der Außenwand der Westfassade der überbaubaren Grundstücksfläche B1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts mit der Aufschrift b auch zulässig, wenn für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt und einer dauerhaft sichergestellten Verminderung der Spitzenpegel der Nachweis erbracht wird, dass vor zu öffnenden Fenstern der schutzbedürftigen Räume an den betroffenen Fassaden der Spitzenpegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, tags den Wert von 90 dB(A) nicht überschreitet.

#### **12.5 Beschaffenheit von Tiefgaragen**

Der Lärm aus wohnbedingtem Parkierungsverkehr ist grundsätzlich als sozialadäquat einzustufen. Da bei den Berechnungen in der Schallimmissionsprognose auf die Berücksichtigung der Teiltätigkeiten „Überfahren einer Regenrinne“ und „Öffnen oder Schließen eines Garagenrolltores“ nach Parkplatzlärmstudie verzichtet wurde, werden pegelmindernde Maßnahmen als Voraussetzung festgesetzt.

Die Decke und die Seitenwände im Bereich der Tiefgaragenrampen sind mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden.

Die Fahrbahn der Tiefgaragenrampen ist in Asphalt auszuführen.

Die Abdeckung der Regenrinne im Bereich der Zufahrt der Tiefgaragen ist lärmarm auszubilden.

Im städtebaulichen Vertrag ist zudem verbindlich zu regeln, dass durch regelmäßige Wartung sicherzustellen ist, dass das Tor der Tiefgarage beim Öffnen und Schließen keine impulsartige Geräusche emittiert.

#### **12.6 Lärmschutzwände im Sonstigen Sondergebiet (SO)**

In Bezug auf die Einwirkungen des Gewerbelärms des Sonstigen Sondergebietes (SO) auf die angrenzende Wohnbebauung (Reines Wohngebiet (WR)) westlich der Leibnizstraße, werden die maßgeblichen Emissionen durch die zukünftigen An- und Abfahrten der Tiefgaragen des Sonstigen Sondergebietes (SO) erzeugt. Auf Grundlage der berechneten zulässigen Fahrbewegungen der beiden Tiefgaragen sowie Lkw-Fahrten, wurden in der Schallimmissionsprognose die Geräusche im Hinblick auf die Einhaltung der Lärmimmissionen im benachbarten Reinen Wohngebiet (WR) überprüft. Hierbei wurden die Vorbelastungen des MEDIAN Reha-Zentrums berücksichtigt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für das Reine Wohngebiet (WR) werden tags nahezu ausgeschöpft und das Spitzenpegelkriterium überschritten.

Daher ist westlich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts mit der Aufschrift b gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine durchgehende Lärmschutzwand 1 zu errichten (LSW 1). Für die Lärmschutzwand 1 (LSW 1) ist eine lineare Steigung der Mindesthöhe von 1,42 m am südlichsten Punkt bis auf eine Mindesthöhe von 2,50 m am nördlichsten Punkt festgesetzt. Zudem ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine durchgehende Lärmschutzwand 2 (LSW 2) mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten.

Der untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwände 1 (LSW 1) und 2 (LSW 2) wird mit 179,73 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Lärmschutzwände 1 (LSW 1) und 2 (LSW 2) müssen fugenlos aneinander anschließen. Die Lärmschutzwand 2 (LSW 2) ist im Norden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Lärmschutzwand 3 (LSW 3) gemäß Kapitel 12.7 fugenlos fortzuführen. Da sich die Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, ist hierfür die Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Die Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2:2019-05 der Schallschutzwand muss mindestens  $DL_R = 25$  dB betragen. Die Schallschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen; die Einzahl-Angabe zur Schallabsorption nach DIN EN 1793-1:2017-07 muss jeweils  $DL_{a, NRD} \geq 8$  dB erreichen.

Die erforderliche Schallabsorption der Lärmschutzwände wird, durch die in Ziffer 13.6 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Begrünung der Wände, in keinem relevanten Umfang vermindert.

Selbst mit dem zusätzlichen Verkehr des zukünftigen Sonstigen Sondergebiets (SO) wird, durch die Realisierung der beiden Lärmschutzwände, stellenweise eine Verbesserung der jetzigen Lärmsituation erzielt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) tagsüber eingehalten werden. Werden die Baugrenzen des Bebauungsplans "Östlich der Parkstraße" für die Beurteilung herangezogen, so liegt ebenfalls eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte vor.

## 12.7 Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durch Regelung im städtebaulichen Vertrag

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet, das westlich der Leibnizstraße anschließende Wohngebiet und das Gebäude Leibnizstraße 9, sind in einem städtebaulichen Vertrag nachfolgende Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, festgeschrieben. Die Maßnahmen werden mit den betroffenen Eigentümern durch nachbarrechtliche Vereinbarungen gesichert.

Zur Sicherung der Zielsetzung zur Schallschutzmaßnahme in Kapitel 12.6 ist nördlich an das Sonstige Sondergebiet (SO) angrenzend auf der grün gekennzeichneten Linie des Flurstücks 436 die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand 3 (LSW 3) mit einer Mindesthöhe von 2,50 m vertraglich zu sichern (siehe Abbildung 18). Der untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwand 3 (LSW 3) ist auf 179,73 m über Normalhöhennull (NHN) festzulegen. Die Lärmschutzwand muss fugenlos an die Lärmschutzwand 2 (LSW 2) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ anschließen (siehe Kapitel 12.6). Die Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2:2019-05 der Schallschutzwand muss mindestens  $DL_R = 25$  dB betragen. Die Schallschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen; die Einzahl-Angabe zur Schallabsorption nach DIN EN 1793-1:2017-07 muss jeweils  $DL_{a, NRD} \geq 8$  dB erreichen.

Mit dem Betreiber des MEDIAN Reha-Zentrums ist eine vertragliche Vereinbarung zu treffen, dass die Andienung und die Entsorgung nur am Tag im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig sind.

Zudem ist hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen und vergleichbaren Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen oder Pflegenutzungen, im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit den künftigen Betreibern eine vertragliche Vereinbarung zu treffen, dass die Andienung und Entsorgung dieser Nutzungen nur am Tag im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig sind.

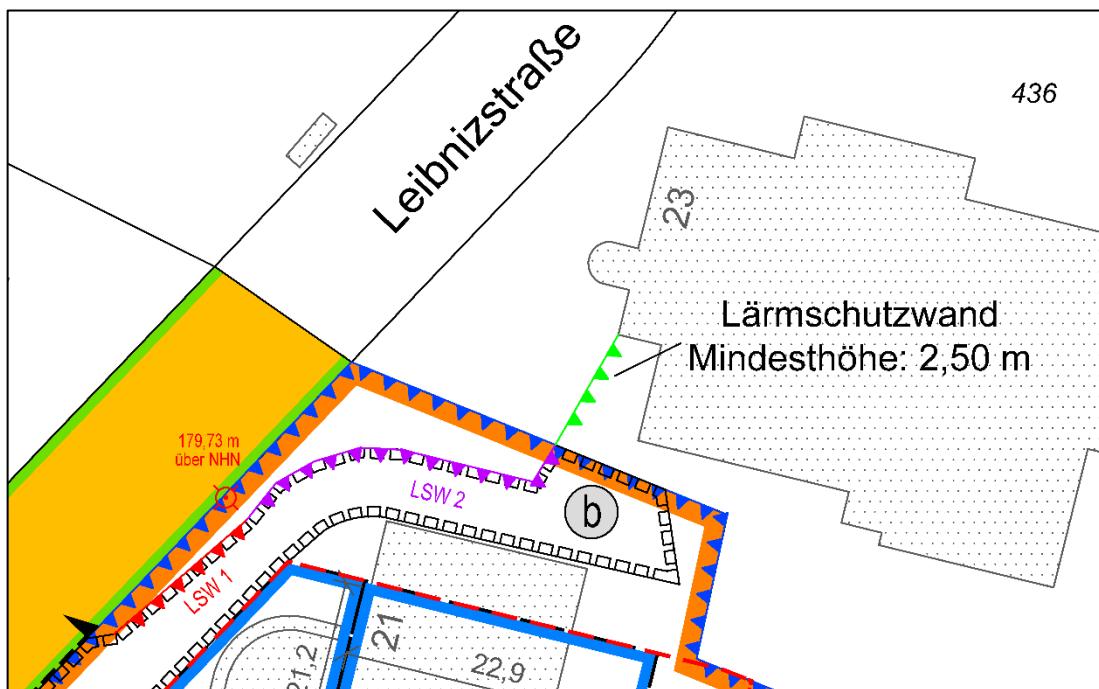


Abbildung 18: Lärmschutzwand 3 (LSW 3) nördlich an das Sonstige Sondergebiet (SO) angrenzend

Die pegelbildenden Geräuschequellen des Thermalbades sind das Verkehrsaufkommen der Besucher auf dem Parkplatz sowie die Abluftöffnungen der Blockheizkraftwerkanlage und der raumlufentechnischen Anlagen. Der Parkplatz kann in der Tageszeit und Nachtzeit genutzt werden und wird mittels Schrankenanlage geregelt.

Aus der Schallimmissionsprognose geht hervor, dass durch die Geräuscheinwirkungen des Thermalbads im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen B10 und B12 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB überschritten wird. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen B10, B11 und B12 in der Nachtzeit um 5 dB überschritten.

Eine Reduzierung der Beurteilungspegel und Spitzenpegel kann durch Schallschutzmaßnahmen an den Geräuschquellen erzielt werden. In dem städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass südlich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den grün gekennzeichneten Flächen des Flurstücks 452/1 jeweils ein durchgehender Carport mit geschlossener Rückwand und geschlossenen Seitenwänden errichtet wird (siehe Abbildung 19). Die Seitenwände und die Rückwand müssen fugendicht aneinander und an das Dach anschließen. Die Carports müssen an der südlichen Seite mit einer Mindesthöhe von 3,00 m errichtet werden und eine Mindesttiefe von 5,0 m aufweisen. Der untere Bezugspunkt für die Carports ist auf 155,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Mindesttiefe entspricht den nördlichen Bestandsparkplätzen auf dem Flurstück 452/1. Die Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2:2019-der Seitenwände, der Rückwand und des Daches muss mindestens jeweils  $DL_R = 25$  dB betragen. Bei Umsetzung der Carports hält der Spitzenpegel den zulässigen nächtlichen Spitzenpegel im Allgemeinen Wohngebiet ein.

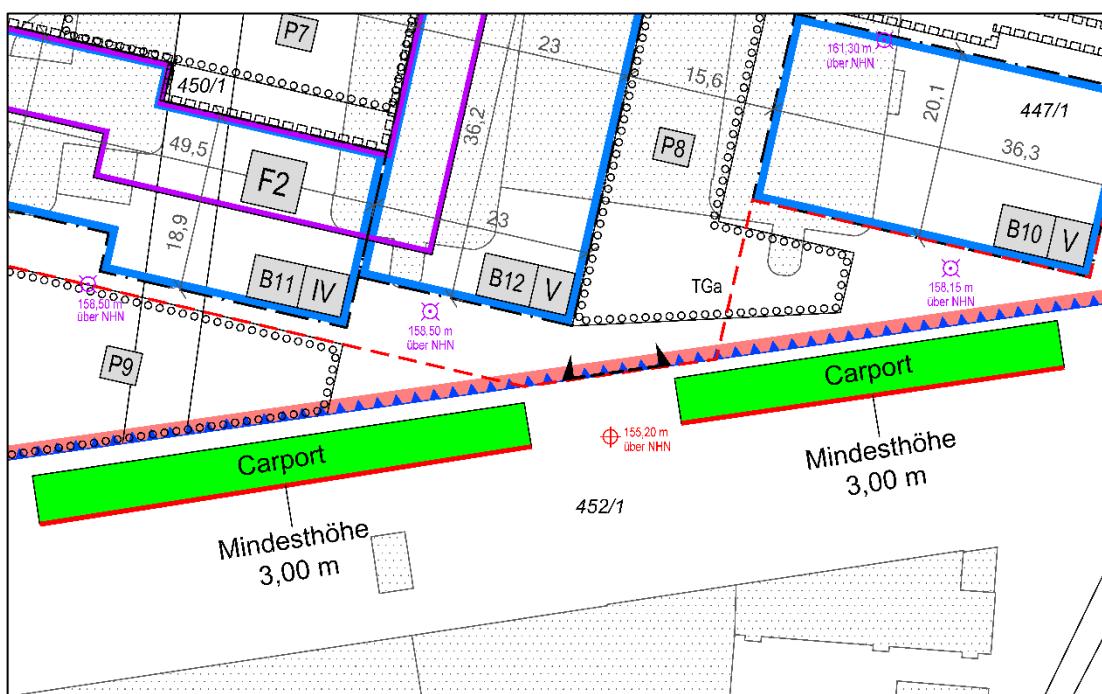


Abbildung 19: Carports südlich des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

Eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel kann an den Lüftungsöffnungen des Blockheizkraftwerks und der raumluftechnischen Anlagen durch Kulissenschalldämpfer und/oder Einkapselung der Geräte erreicht werden. Hierzu sind jedoch detaillierte Berechnungen in Abstimmung mit dem Betreiber des Thermalbads erforderlich.

Die Wohnbebauung auf dem angrenzenden Grundstück „Leibnizstraße 9“ ist nach dem Bebauungsplan „Aukammtal-Westteil“ aus dem Jahr 1976 dem Sondergebiet für Kur, Kliniken und Sanatorien zugeschrieben. Das auf diesem Grundstück errichtete Wohnhaus wurde zeitlich vor dem Bebauungsplan genehmigt und errichtet. Zur Beurteilung dieses Grundstücks werden in der Schallimmissionsprognose zwei Szenarien betrachtet. Es werden die Einstufung als derzeitiges Wohngebäude mit Zuordnung des Gebietstyps Reines Wohngebiet (WR) sowie das Szenario einer möglichen Kurnutzung beschrieben.

Bei Einstufung des Gebäudes als Reines Wohngebiet (WR) unterschreitet der Beurteilungspegel des wohnbedingten Parkierungsverkehrs den Orientierungswert der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet (WR) von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Für ein Kurgebiet wird ein hohes Schutzniveau angestrebt, sodass der strengste Wert von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts als Beurteilung herangezogen wird. Die Ergebnisse zeigen an der Südfassade des Gebäudes eine Überschreitung tags von 1 dB und nachts bis zu 2 dB, sodass zur Einhaltung der Orientierungswerte für Kurgebiete am Gebäude Leibnizstraße 9 bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte für Kurgebiete ist in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass südlich des Gebäudes Leibnizstraße 9 auf der grün gekennzeichneten Linie des Flurstücks 452/1 eine durchgehende Lärmschutzwand 4 (LSW 4) mit einer Mindesthöhe von 3,00 m errichtet wird (siehe Abbildung 20). Der untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwand 4 (LSW 4) ist auf 155,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2:2019-05 der Schallschutzwand muss mindestens  $DL_R = 25$  dB betragen. Alternativ ist ein (an den Seiten und der Rückwand geschlossener) Carport mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m (Tiefe der nördlichen Parkplatzreihe) und einer Höhe von mindestens 3,0 m festgelegt. Die Seitenwände und die Rückwand müssen fußgängerdicht aneinander und an das Dach anschließen. Der untere Bezugspunkt für den Carport ist auf 155,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Sowohl durch die Errichtung der Lärmschutzwand als auch der Errichtung des Carports werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

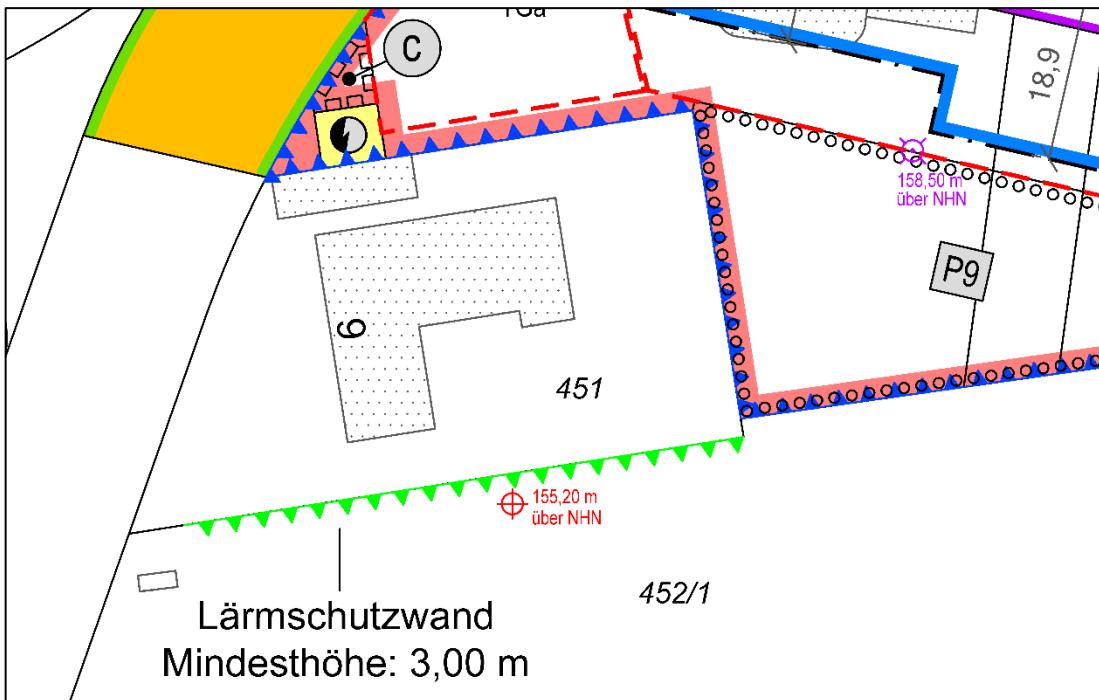


Abbildung 20: Lärmschutzwand 4 (LSW 4) südlich des Gebäudes Leibnizstraße 9

Durch die textlichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 12.1 bis 12.6) und Regelungen im Städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel 12.7) werden im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Die Schallschutzmaßnahmen sind in dem Städtebaulichen Vertrag in § 4 Immissionsschutz wie folgt festgeschrieben:

*„(1) Durch das Projekt des Vorhabensträgers bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nach derzeitigem Stand zu Immissionskonflikten. Die Immissionskonflikte sollen durch einzelne Maßnahmen des aktiven und des passiven Lärmschutzes gelöst werden. Aus diesem Grund verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Immissionsschutzanlagen, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, insbesondere auf dem Gelände des Thermalbades Aukammtal sowie des Median-Reha-Zentrums, zu errichten oder von Dritten errichten zu lassen, sowie zur Umsetzung der in der Schallimmissionsprognose vom 31.07.2025 [...] aufgeführten Schallschutzmaßnahmen. Insbesondere verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung folgender Maßnahmen:*

*a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt und - im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter - gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Leibnizstraße 9, erst nach Fertigstellung einer Lärmschutzwand [siehe Abbildung 20] oder eines Carports gemäß den Vorgaben in Ziffer 5.2.4 der Schallimmissionsprognose den an der Grenze zum Flurstück 452/1 (Mat-tiaqua) festgesetzte Einfahrtsbereich zu nutzen.*

*b. Der Vorhabenträger gewährleistet durch organisatorische und/oder technische Maßnahmen, dass die Andienung der Reha-Klinik (Flurstück 436) über das Grundstück Leibnizstraße 21 nur zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgt.*

- c. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt und - im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter - gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Leibnizstraße 7 (Thermalbad) die Nutzung in den Baufenstern B10, B11, und B12 erst dann aufzunehmen, wenn die Carportanlagen gemäß Ziffer 5.4.1.1 der Schallimmissionsprognose fertiggestellt worden sind und die Maßnahmen an den Lüftungsöffnungen des BHKWs und der RLT-Anlage auf dem Grundstück Leibnizstraße 7 gemäß Ziffer 5.4.1.1 der Schallimmissionsprognose fertiggestellt worden sind (aktiver Lärmschutz) oder die Maßnahmen an den Außenwänden des jeweiligen Gebäudes gemäß Ziffer 5.4.1.2 umgesetzt worden sind (passiver Lärmschutz).
- d. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Lärmschutzwand (LSW 3; grün [siehe Abbildung 18] im Sondergebiet und auf dem Grundstück Leibnizstraße 23 (MEDIAN-Reha-Zentrum) gemäß den Vorgaben in Ziffer 5.5.1 der Schallimmissionsprognose, bevor die neue Nutzung in dem Sondergebiet auf den Flurstücken 439 und 440 aufgenommen wird.
- e. Der Vorhabenträger verpflichtet sich entsprechend der Ziffer 5.2.1 der Schallimmissionsprognose die dort genannten pegelmindernden Maßnahmen umzusetzen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere durch regelmäßige Wartung sicherzustellen, dass das Tor der Tiefgarage beim Öffnen und Schließen keine impulsartigen Geräusche emittiert. Der Vorhabenträger ist berechtigt diese Verpflichtung an Rechtsnachfolger (wie bspw. WEG-Gemeinschaften, Investoren, Bestandshalter) weiterzugeben.
- f. Der Vorhabenträger hat geeignete organisatorische und/oder technische Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass die Andienung und Entsorgung in Bezug auf die gewerblichen Nutzungen im zukünftigen Sondergebiet (SO) des Vertragsgebiets nur am Tag im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen wird.

(2) Sofern eine Begutachtung im Rahmen der Leistungsphase 3, welche auf Grundlage der konkreten Planung erfolgt, zu abweichenden Ergebnissen führt und die im Schallgutachten vom 31.07.2025 genannten Maßnahmen hierdurch ganz oder teilweise nicht notwendig sind, ist der Vorhabenträger in dem jeweiligen Umfang nicht mehr an den Absatz (1) a bis f gebunden. Er muss keine Maßnahmen durchführen, die nicht erforderlich sind.

(3) Alle mit den vorgenannten vertraglichen Verpflichtungen und Maßnahmen verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Sollte sich die vorstehende beschriebene Konfliktlösung im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens oder in einem anschließenden gerichtlichen Verfahren bezüglich des Bebauungsplans (insbesondere einem Normenkontrollverfahren) als ganz oder teilweise ungeeignet erweisen, wird der Vorhabenträger auf seine Kosten andere bzw. zusätzliche geeignete Maßnahmen zur vollständigen Konfliktlösung erarbeiten und umsetzen.

*(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Umsetzung der in Abs. 1 genannten Maßnahmen erforderliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke (insbesondere die Flurstücke 436 und 452/1) zu treffen und diese der Stadt rechtzeitig bis zur Fertigstellung der Abwägungsunterlagen aus der Offenlage vorzulegen. Aus den Vereinbarungen muss hervorgehen, dass der Vorhabenträger zur Umsetzung der vorbezeichneten Maßnahmen auf den Grundstücken Dritter berechtigt ist und alle Voraussetzungen für die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten im Grundbuch (Bewilligung, Beantragung der Eintragung, Anweisung an die Notarin oder den Notar) bei Bekanntmachung des Bebauungsplans geschaffen worden sind.“*

## 13 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### 13.1 Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Dies gilt auch für den Wurzelraum von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände entsprechend der Pflanzliste E1 aus den textlichen Festsetzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Kapitel III A 13.4 zu ersetzen.

Im überschirmenden Bereich der Bäume, sowie in einem Abstand von 1,50 m davon, ist die Errichtung von Fluchttreppenhäusern, Balkonen und Terrassen mit dazu gehörigen Treppenanlagen nicht zulässig.

Zudem ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) aus dem Jahr 2007 zu beachten.

Durch die Festsetzung zum Erhalt festgesetzter Bäume wird ein Großteil der erhaltungswürdigen Gehölze langfristig erhalten. Die Maßnahme verhindert dabei die Beschädigung der verzeichneten Bäume während der Bauphase im Sinne der guten fachlichen Praxis. Die bestehenden Gehölze tragen des Weiteren zu einem geringeren Wasserabfluss bei und sorgen für einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt. Durch den Ersatz abgängiger Bäume wird gewährleistet, dass Ersatzpflanzungen standortgerechter heimischer Arten erfolgen und der optische Charakter des Quartiers erhalten bleibt.

### 13.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z. B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind innerhalb des Baugrundstückes Ersatzpflanzungen mind. II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände entsprechend der Pflanzliste E1 bis E4 der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Pflanzungen (Bäume und Sträucher i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Kapitel III A 13.4 zu ersetzen.

Durch die Festsetzung wird im Osten des Plangebiets ein großzügiger Grünstreifen langfristig erhalten. Dies trägt zu einem angenehmen Bioklima bei und erhält vor allem für die Avifauna attraktive Strukturen im Plangebiet.

### 13.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die anzupflanzenden Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Größe mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,20 m Tiefe (Bäume III. Ordnung) bzw. 1,50 m Tiefe (Bäume I. und II. Ordnung) je Baum zu pflanzen.

Pflanzungen (Bäume und Sträucher i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Ziffer 13.4 der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Laubbäume I. Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen. Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumstruktur, erhalten bleiben sollen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Sonstigen Sondergebietes (SO) sind innerhalb der Pflanzflächen P1 bis P9 mindestens standortgerechte Laubbäume II. oder III. Ordnung gemäß der Tabelle 7 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Ziffer 13.4 der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

| <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>                               |   |                                      |
|--|---|--------------------------------------|
| Pflanzfläche   | 1 Baum III. Ordnung je angefangene Grundstücksgröße | Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume |
| P1   | 60 m <sup>2</sup>                                   | 4 Bäume                              |
| P2   | 70 m <sup>2</sup>                                   | 4 Bäume                              |
| P3   | 90 m <sup>2</sup>                                   | 6 Bäume                              |
| P4   | 80 m <sup>2</sup>                                   | 6 Bäume                              |
| P5   | 70 m <sup>2</sup>                                   | 7 Bäume                              |
| P6   | 90 m <sup>2</sup>                                   | 5 Bäume                              |
| P7   | 150 m <sup>2</sup>                                  | 6 Bäume                              |
| P8   | 80 m <sup>2</sup>                                   | 8 Bäume                              |
| Pflanzfläche   | 1 Baum II. Ordnung je angefangene Grundstücksgröße  | Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume |
| P9   | 120 m <sup>2</sup>                                  | 5 Bäume                              |
| <b>Gesamt</b>  |   | <b>51 Bäume</b>                      |
| <b>Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“</b> |   |                                      |
| Pflanzfläche   | 1 Baum III. Ordnung je angefangene Grundstücksgröße | Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume |
| P1   | 120 m <sup>2</sup>                                  | 4 Bäume                              |
| <b>Gesamt</b>  |   | <b>4 Bäume</b>                       |

Tabelle 7: Berechnung der anzupflanzenden Bäume innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Die bestehenden Bäume und Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzfläche P1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Ziffer 13.4 der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Auf mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 25 % im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Pflanzungen von Laubgehölzen und Sträuchern entsprechend der Empfehlung der Pflanzlisten E1 bis E4 aus den textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Die Bestandsgehölze können dabei zur Anrechnung gebracht werden.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist ebenso mit einem geringeren Wasserabfluss bzw. einer erhöhten Wasserverdunstung zu rechnen. Darüber hinaus wird das ortsspezifische Bioklima durch eine Verringerung der thermischen Belastung sowie der Verdunstungskühle begünstigt welches Hitzephasen entgegenwirkt. Die Baumpflanzungen wirken sich zudem positiv auf die Lufthygiene und Biodiversität aus. Die Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzflächen bilden ein Freiraum- und Erholungsnetz innerhalb des Wohnquartieres und leisten einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

### 13.4 Qualitätsbestimmungen

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden zur Sicherung der bioklimatischen Funktion Qualitätsbestimmungen wie folgt festgesetzt:

- Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände, Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen,
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100 - 150 cm,
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher in Anlehnung an die Pflanzliste E.

### 13.5 Fassadenbegrünung

Teilflächen von Wänden oder Fassaden sind bodengebunden zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,50 m<sup>3</sup> und mindestens 0,5 m Tiefe herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z. B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 5 % der gesamten Fassadenflächen pro Gebäude dauerhaft begrünt sind.

Die Auswahl der Pflanzenarten muss klimaangepasst sein. Die Fassadenbegrünung muss innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vollständig angelegt sein.

Durch die Fassadenbegrünung verbessert sich das Wohnumfeld und die Schallreflexion wird vermindert. Die Verdunstung auf den Flächen mit Fassadenbegrünung wird erhöht, sodass sich dies kleinklimatisch positiv auswirkt. Die Maßnahme trägt somit insgesamt zu einem angenehmeren Bioklima bei, wertet das Quartier auf und trägt zur Biodiversität bei. Das festgesetzte Mindestmaß gewährleistet eine ansprechende Begrünung, ohne die individuelle Fassadenplanung einzuschränken und trägt zum grünordnerischen Ausgleichskonzept bei.

Auf Grundlage der architektonischen Gestaltung aus dem städtebaulichen Wettbewerb wurde für die Untersuchung des möglichen Anteils der Fassadenbegrünung der Sockelbereich ausgewählt (siehe Abbildung 21). Hierdurch wird die Fassade weiterhin in ausgewogenen Proportionen gegliedert. Des Weiteren trägt die Verortung dazu bei, eine gute Unterhaltung zu gewährleisten. Durch die Konzentration der Begrünung auf den Sockelbereich wird es einfacher, regelmäßige Bewässerung und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Dies ermöglicht eine effiziente und nachhaltige Unterhaltung der Pflanzen. Die Fassadenbegrünung für die Gebäude des geförderten Wohnungsbaus ist größtenteils an der Südfassade der Außenfläche der Kindertagesstätte vorgesehen (siehe Abbildung 22). Dadurch wird der Handlungsempfehlung des Klimagutachtens des Fachbüros ÖKOPLAN, Mannheim Rechnung getragen, zum Schutz der geplanten Außenfläche der Kindertagesstätte ein günstiges Bioklima zu schaffen.



Abbildung 21: Ansichten aus dem städtebaulichen Siegerentwurf mit Darstellung der Flächen für die Fassadenbegrünung Quelle: Meixner Schlüter Wendt Planungs GmbH

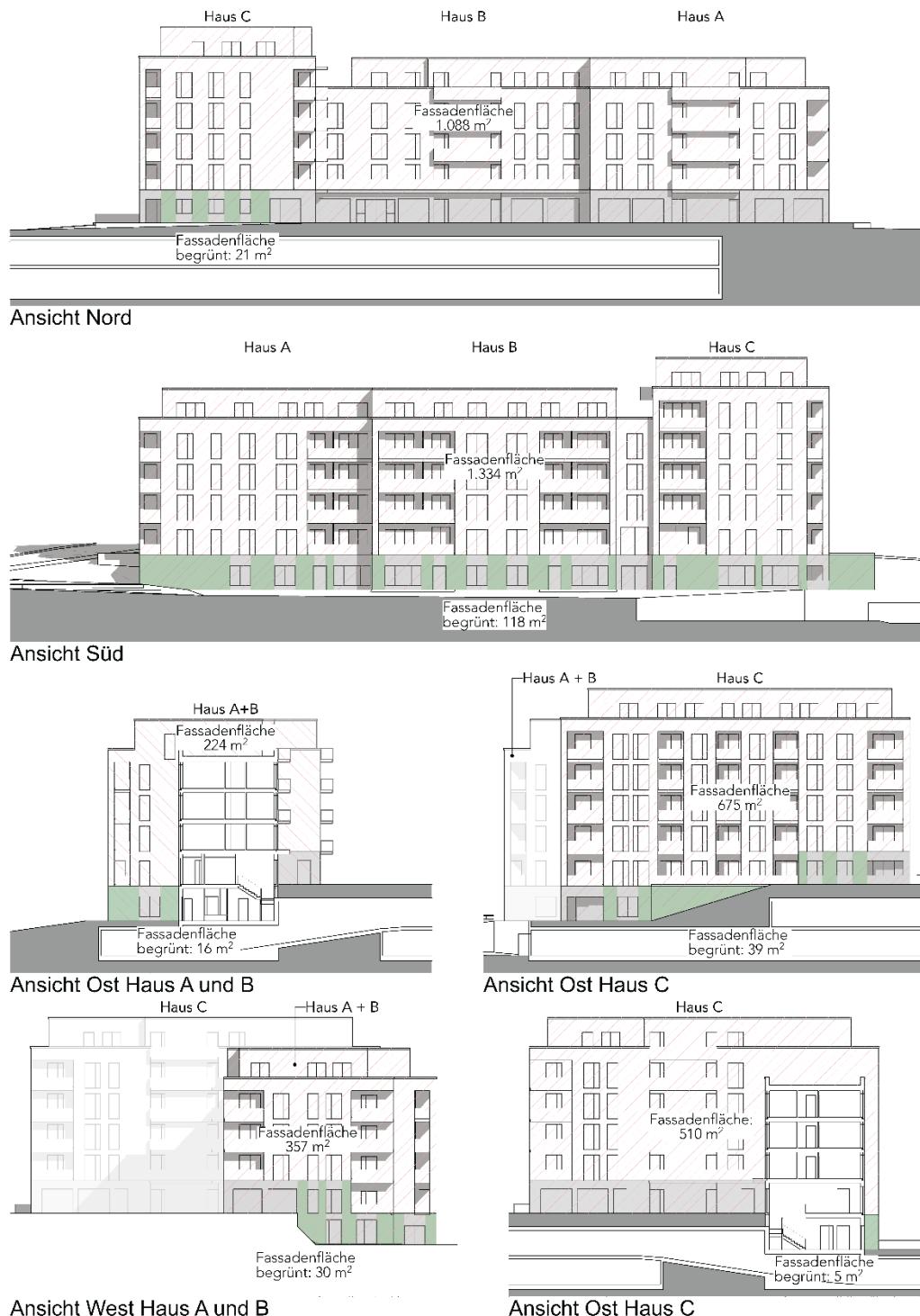


Abbildung 22: Ansichten des geförderten Wohnungsbaus mit Darstellung der Flächen für die Fassadenbegrünung  
Quelle: Baufrosche Architekten und Stadtplaner GmbH

### 13.6 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände 1 (LSW 1) und 2 (LSW 2) sind beidseitig mit Rank- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste E aus den textlichen Festsetzungen zu begrünen. Dadurch fügen sich die Lärmschutzwände optisch ansprechend in die geplante Bebauung ein und die Begrünung trägt neben anderen Pflanzmaßnahmen zu einem angenehmeren Bioklima bei.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge mindestens auf einer Seite der jeweiligen Lärmschutzwand. Zur Sicherstellung der gestalterischen Funktion ist bei einer einseitigen Bepflanzung darauf zu achten, dass die Rank- oder Kletterpflanzen auf die andere Seite der Lärmschutzwand herüberwachsen können. Die erforderliche Schallabsorption der Lärmschutzwände wird durch die Begrünung der Wände in keinem relevanten Umfang vermindert (siehe Kapitel 12.6).

#### **14 Soll-Geländehöhen**

Aufgrund des stark abfallenden natürlichen Geländes werden in dem Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ die geplanten Höhenlagen in Form von Soll-Geländehöhen gemäß Planeintrag (Höhenbezugspunkte) festgesetzt. Die Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation aus den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten zu ermitteln.

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/- 50 cm zulässig.

Durch die festgesetzten Soll-Geländehöhen wird der im Rahmen der Realisierung erforderlichen Geländemodellierung Rechnung getragen.

#### **15 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die bisher gültigen Inhalte des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Aukammtal-Westteil“ von 1976 (siehe Kapitel 4.3) werden vollständig durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

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

### **1 Zu- und Abfahrtbereiche von Tiefgaragen**

Entsprechend § 4 Abs. 3 der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden dürfen Zu- und Abfahrten von Garagen und Stellplätzen an der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 6,0 m breit sein. Bei mehreren Zu- und Abfahrten zu einem Grundstück darf die Summe der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Breiten das Maß von 7,0 m nicht überschreiten.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird festgesetzt, dass Zu- und Abfahrtbereiche von Tiefgaragen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, je Grundstück die Breite bis zu einem Maß von 9,0 m überschreiten dürfen. Durch die Abweichung wird von der Leibnizstraße aus innerhalb des Plangebietes die Zu- und Abfahrt unter Beachtung der Sicherheit für Fußgänger ermöglicht.

### **2 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **2.1 Baukörpergestaltung**

Aus stadtgestalterischen Gründen ist die Gebäudetechnik in die Gebäudehülle zu integrieren und/oder auf den Dachflächen unterzubringen.

#### **2.2 Dachausbildung**

Die Zielsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachausbildung besteht darin, in dem Plangebiet des Bebauungsplanes ein hohes Maß an Begrünung zu gewährleisten und die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

Zur Begünstigung der Herstellung von extensiver Begrünung auf den Dachflächen wird festgesetzt, dass im Plangebiet Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig sind.

Die Mansardflachdächer haben als gestalterisches Mittel in der Bewertung des städtebaulichen Wettbewerbs eine wichtige Rolle eingenommen und sind ein elementarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Um die Umsetzung dieser Dachform zu gewährleisten, sind Mansardflachdächer mit einer Dachneigung der Mansarddachfläche zwischen 75 und 85 Grad und einer Neigung der Flachdachfläche von maximal 5 Grad zulässig.

Um eine verträgliche Höhenentwicklung zu dem Wohngebiet westlich der Leibnizstraße zu gewährleisten, wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B4 und B7 sowie in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B3 festgelegt, dass Außenwände von Staffelgeschossen der Westfassade um mindestens 4,00 m des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Zudem müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Außenwände von Staffelgeschossen der Westfassade um mindestens 3,00 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Dadurch soll ebenfalls eine verträgliche Höhenentwicklung zu dem Wohngebiet westlich der Leibnizstraße gewährleistet werden und gleichzeitig den architektonischen Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus im Hinblick auf die Grundrissgestaltung Rechnung getragen werden.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Stadtbildes wird zudem festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B4 und B7 sowie in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B3 die Außenwände von Staffelgeschossen der Südfassade um mindestens 1,50 m des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen.

### **3 Temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse**

Aus stadtgestalterischen Gründen sind temporäre Standflächen für Abfall und Wertstoffbehältnisse durch Anpflanzungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

### **4 Einfriedungen**

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z. B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d. h. wenn die Baustoffe (z. B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht. Es soll darauf geachtet werden, dass Fundamentstandorte einer Zaunanlage den Wurzelraum bestehender Bäume, insbesondere des östlichen Baumbestandes, nicht beeinträchtigen.

Weiterhin wird die maximale Höhe zulässiger Grundstückseinfriedungen festgelegt, die im Westen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen, die im Westen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen, darf maximal 1,10 m betragen.

Bei Einfriedungen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen im Westen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) angrenzen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm Höhe auszubilden. Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Osten des Allgemeinen Wohngebiets (WA) angrenzen, sind alle 30 m Durchlässe von 15 cm x 15 cm herzustellen. Durch die Maßnahmen werden eine Durchgängigkeit im Plangebiet für Kleintiere ermöglicht, sodass dieses als Lebensraum und auch Trittsteinbiotop erschlossen werden kann.

## 5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes werden aus stadtgestalterischen Gründen Begrenzungen von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern vorgenommen. Flächen von Abgrabungen, die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen maximal 3,00 m unter der geplanten Höhenlage des Geländes (Soll-Gelände-höhe) liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 3,20 m über der Geländeoberkante (GOK) liegen. Dadurch wird gewährleistet, dass keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität der angrenzenden Straßen- und Freiräume beeinträchtigen. Der Bezug stellt die festgesetzte Soll-Gelände-höhe dar ohne die mögliche Abweichung von bis zu +/- 50 cm.

Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen dürfen eine sichtbare Höhe von bis zu 3,20 m über der Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Stützmauern als Natursteinmauern, Trockenmauern, Sichtbetonwände oder Gabionenwände herzustellen sind.

Zwischen der Nord- und der Südseite der geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt der hangbedingte Versatz der herzustellenden Gelände-höhen eine Stockwerkshöhe. Für die Gebäude sind Stockwerkshöhen von 3,15 m geplant. Für eine gute Nutzbarkeit der Gärten durch die Bewohner wird ein Höhensprung des an die Gebäude anschließenden Geländeniveaus von einer Stockwerkshöhe notwendig (siehe Abbildung 23). Das an den West- und Ostfassaden stark abfallende Niveau ist notwendig, damit adäquate Gartenflächen in Verbindung mit einer guten Belichtung der Gartengeschosse gewährleistet werden.

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ist darauf zu achten, dass nachbarschaftlich zu schützende Belange nicht verletzt werden.

Es soll darauf geachtet werden, dass bei Aufschüttungen, Abgrabungen sowie der Errichtung von Stützmauern keine negativen Einflüsse auf bestehende und neu anzupflanzende Bäume entstehen.

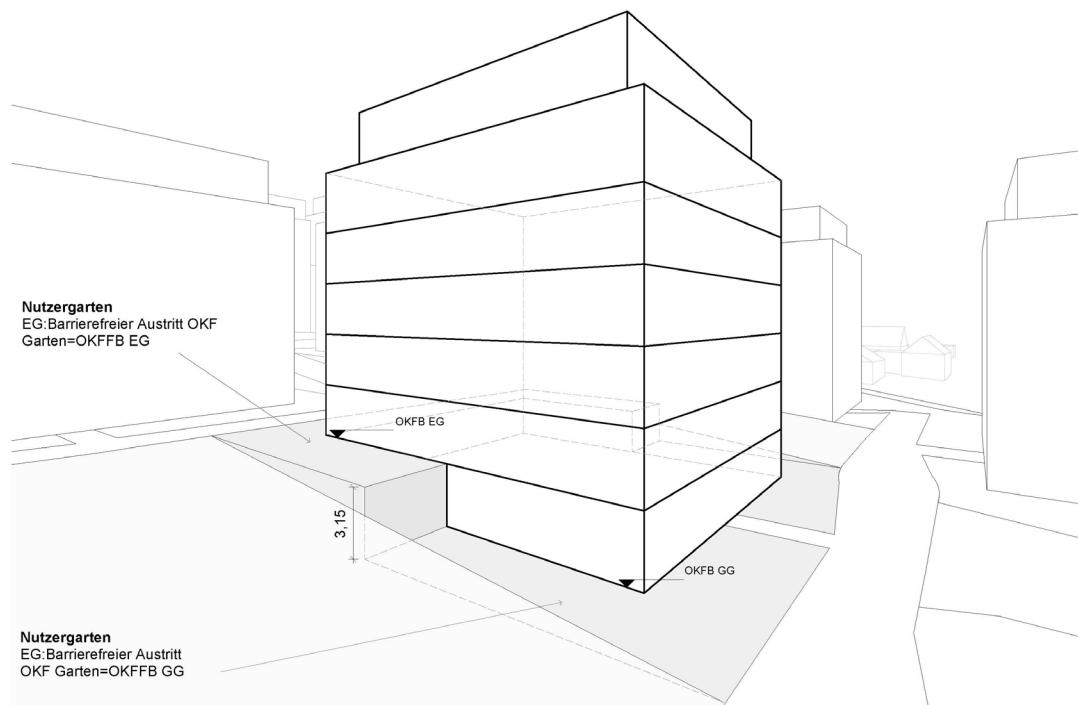


Abbildung 23: Skizze zu geplanten Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwänden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Quelle: Meixner Schläter Wendt Planungs GmbH  
Abkürzungsverzeichnis: EG: Erdgeschoss; GG: Gartengeschoss; OKF: Oberkante Fläche; OKFFB: Oberkante Fertigfußboden

## C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Unter Berücksichtigung des § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück belassen und verwertet werden, auf dem es anfällt, es sei denn, wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange stehen dem entgegen. Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der Baugrund für eine Versickerung nicht geeignet. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Sonstigen Sondergebiets (SO) das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten ist, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sollen Niederschlagsabflüsse reduziert werden.

Der Wasserwirtschaftlichen Betrachtung der Planungsteam Desor plan D Ingenieure PartG, Wiesbaden zufolge soll der Niederschlagsabfluss durch den Einbau von Wasserretentionsboxen, dem temporären Einstauen einzelner Tiefgaragendecken, dem Einsatz von Baumrigolen sowie der Bewirtschaftung der Grünanlagen mit Hilfe von dezentralen Regenwasserspeichern zusätzlich reduziert werden.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser (Überschusswasser) ist mit Hilfe von Begrünungs- und Rückhalteanlagen zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Aukammbach einzuleiten. Sollte eine Einleitung in den Aukammbach aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht oder nicht vollständig möglich sein, ist das Überschusswasser mit Hilfe von Begrünungs- und Rückhalteanlagen zwischenzuspeichern und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Drosselspende soll nach dem aktuellen Stand des Entwässerungskonzeptes vom 30.07.2025 max. 2,5 l / (s x ha) betragen.

## IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS

### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 439, 447/1, 447/2, 450/1, 450/2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ befinden sich im Eigentum der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH.

Die Flurstücke 441, 442, 443, 444, 445 und 446 befinden sich im Privateigentum.

Die Verkehrsflächen Leibnizstraße (165/42 teilw.) und Emil-Pfeiffer-Weg (448, 438 teilw., 378/2 teilw., 196/3 teilw.) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die Grünfläche im Nordosten des Plangebiets (440) sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Das Flurstück 440 soll in das Eigentum der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH übergehen. Ein Teilstück des Flurstücks 447/1 soll in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden übergehen. Die Ankäufe bzw. vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

### 2 Statistische Angaben

Die Größe des Geltungsbereichs (Bruttobauland) beträgt 33.539 m<sup>2</sup> (ca. 3,4 ha). Die aufgeführte Flächengröße stammt aus dem digitalen Kataster im UTM-Koordinaten-system, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Diese weicht geringfügig von der Flächengröße des Grundbuchamtes ab.

Das Nettobauland beträgt 28.995 m<sup>2</sup> (ca. 2,9 ha).

Die Straßenverkehrsflächen (öffentliche Erschließungsflächen) betragen 4.502 m<sup>2</sup> (ca. 13,4 % des Plangebietes).

Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt ca. 298 (ca. 71 davon gefördert).

## V QUELLENVERZEICHNIS

- <sup>i</sup> Baum hoch 4 GmbH, Groß-Gerau (2023): BV Aukamm, Leibnizstraße 11/17, Wiesbaden. Eingehende visuelle Begutachtung der Bäume Flurstücke 447/1, 447/2, 450/1,452/1 (Auswahl) „altes Grundstück“
- <sup>ii</sup> Baum hoch 4 GmbH, Groß-Gerau (2023): BV Aukamm, Leibnizstraße 11/17, Wiesbaden. Eingehende visuelle Begutachtung der Bäume Flurstücke 439 und 440 „nördliches Grundstück“
- <sup>iii</sup> Pro-Habitus, Heidenrod (2024): Kurzstellungnahme Baumbestandserfassung Leibnizstraße 19 Wiesbaden
- <sup>iv</sup> Baum hoch 4 GmbH, Groß-Gerau (2023): BV Aukamm, Leibnizstraße 11/17, Wiesbaden. Eingehende visuelle Begutachtung der Bäume Flurstücke 447/1, 447/2, 450/1,452/1 (Auswahl) „altes Grundstück“, Seite 12 – 17
- <sup>v</sup> Baum hoch 4 GmbH, Groß-Gerau (2023): BV Aukamm, Leibnizstraße 11/17, Wiesbaden. Eingehende visuelle Begutachtung der Bäume Flurstücke 439 und 440 „nördliches Grundstück“, Seite 10 – 13
- <sup>vi</sup> Pro-Habitus, Heidenrod (2024): Kurzstellungnahme Baumbestandserfassung Leibnizstraße 19 Wiesbaden, Seite 3
- <sup>vii</sup> Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt
- <sup>viii</sup> Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt, Seite 50 – 54
- <sup>ix</sup> Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden (2024): Gründungs- und Umweltgutachten (Vorgutachten) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens
- <sup>x</sup> Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden (2024): Gründungs- und Umweltgutachten (Vorgutachten) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens, Seite 12 – 28
- <sup>xi</sup> ÖKOPLANA, Mannheim (2024): Vertiefendes Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden
- <sup>xii</sup> ÖKOPLANA, Mannheim (2024): Vertiefendes Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden, Seite 48
- <sup>xiii</sup> ÖKOPLANA, Mannheim (2025): Ergänzende Stellungnahme. Vertiefendes Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden
- <sup>xiv</sup> ÖKOPLANA, Mannheim (2025): Ergänzende Stellungnahme. Vertiefendes Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden, Seite 2 und 4
- <sup>xv</sup> ee concept GmbH , Darmstadt (2025): B-Plan-Verfahren östlich der Leibnizstraße Wiesbaden, Energiekonzeptentwicklung
- <sup>xvi</sup> ee concept GmbH , Darmstadt (2025): B-Plan-Verfahren östlich der Leibnizstraße Wiesbaden, Energiekonzeptentwicklung, Seite 28 – 30
- <sup>xvii</sup> Planungsteam Désor plan D Ingenieure PartG, Wiesbaden (2025): Wasserwirtschaftliche Betrachtung im Rahmen des B-Plan Verfahrens „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsteil Bierstadt
- <sup>xviii</sup> Planungsteam Désor plan D Ingenieure PartG, Wiesbaden (2025): Wasserwirtschaftliche Betrachtung im Rahmen des B-Plan Verfahrens „Östlich der Leibnizstraße“, Seite 47
- <sup>xix</sup> Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Verkehrsuntersuchung inkl. Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ in Wiesbaden, Schlussbericht
- <sup>xx</sup> Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Verkehrsuntersuchung inkl. Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ in Wiesbaden, Schlussbericht, Seite 38 – 39
- <sup>xxi</sup> ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden (2025): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“, 65191 Wiesbaden, Beurteilung des Straßenverkehrs- und Gewerbelärms sowie des Lärms aus dem wohnbedingten Parkverkehr und rechnerische Ermittlung des resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels
- <sup>xxii</sup> ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden (2025): Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“, 65191 Wiesbaden, Beurteilung des Straßenverkehrs- und Gewerbelärms sowie des Lärms aus dem wohnbedingten Parkverkehr und rechnerische Ermittlung des resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels, Seite 32 – 33