



# Begründung

zum Bebauungsplan  
Aukammallee / Kirchbachstraße  
im Ortsbezirk Bierstadt

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplan Südhessen	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	10
<b>4</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>13</b>
4.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	13
4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+	13
4.3	Fachgutachten	14
<b>II</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen des Vorhabens</b>	<b>16</b>
1.1	Umgang mit dem Bestand	16
1.2	Übergeordnete Planungsziele	16
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Wohnstruktur</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Freiräume und Grünstrukturen</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Mobilität / Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr</b>	<b>21</b>
5.1	Äußere Erschließung	21
5.2	Innere Erschließung und ruhender Verkehr	22
5.3	Mobilitätskonzept	22
<b>6</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>23</b>
<b>III</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>25</b>
<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>25</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	25
2.2	Höhe baulicher Anlagen	26
2.3	Höhenlage baulicher Anlagen	27
<b>3</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>29</b>
8.1	Maßnahmen zum Artenschutz	29
8.2	Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	30
8.3	Dachbegrünung	31
8.4	Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen	32
8.5	Fassadenbegrünung	32

8.6	Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen	33
9	<b>Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik</b>	<b>33</b>
10	<b>Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen</b>	<b>37</b>
11	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>38</b>
12	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>40</b>
B	<b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>	<b>41</b>
1	<b>Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>41</b>
2	<b>Einfriedungen und Stützmauern</b>	<b>41</b>
C	<b>Pflanzliste</b>	<b>41</b>
D	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>42</b>
1	<b>Denkmalschutz</b>	<b>42</b>
2	<b>Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel</b>	<b>42</b>
3	<b>Artenschutz</b>	<b>42</b>
4	<b>Sonstige Hinweise</b>	<b>42</b>
IV	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>43</b>
1	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>43</b>
2	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen</b>	<b>43</b>
3	<b>Statistische Angaben</b>	<b>43</b>
V	<b>UMWELTPLANUNG</b>	<b>44</b>
1	<b>Einleitung</b>	<b>44</b>
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	44
1.2	Hinweise zum Verfahren und Methodisches Vorgehen	44
2	<b>Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen</b>	<b>45</b>
2.1	Fläche und Boden	45
2.2	Wasser	47
2.3	Pflanzen	50
2.4	Tiere	53
2.5	Luft und Klima	57
2.6	Erneuerbare Energien und Energieeffizienz	60
2.7	Ortsbild	61
2.8	Mensch und seine Gesundheit	62
2.9	Kultur- und Sachgüter	66
3	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>66</b>
3.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	66
3.2	Ergebnisse der Umweltplanung	66
4	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>71</b>
Anlage	<b>Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen</b>	<b>73</b>

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

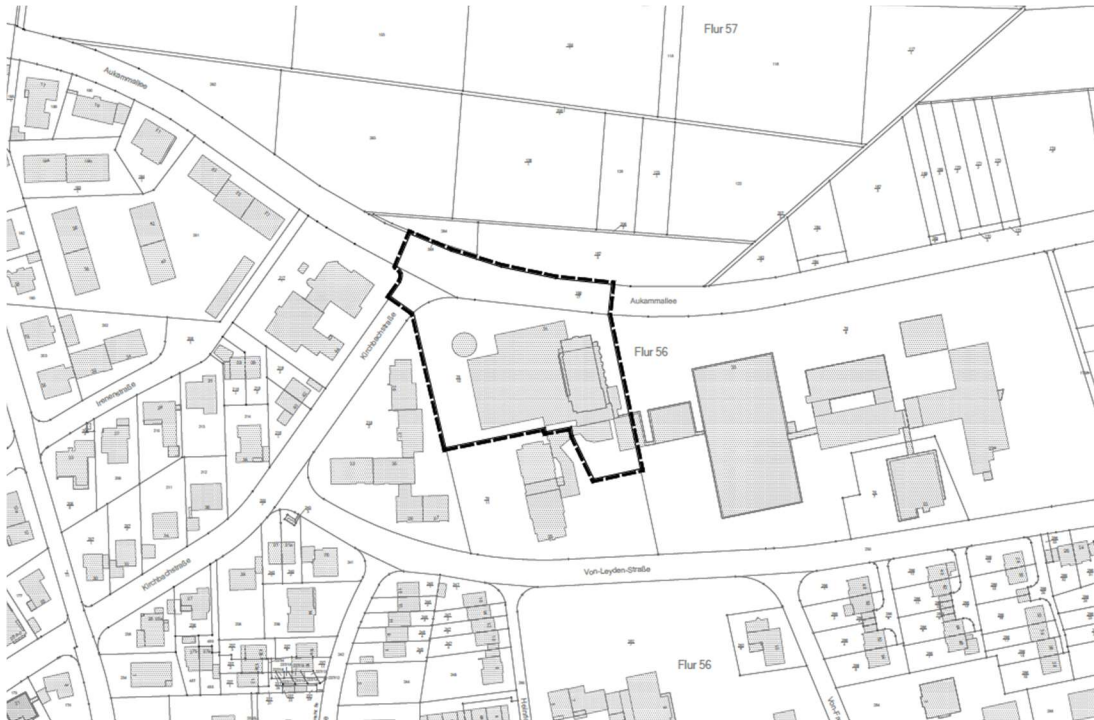
## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in städtischer Lage östlich des Zentrums von Wiesbaden, im Ortsbezirk Bierstadt. Nördlich schließt das Baugrundstück an die Straße „Aukammallee“ an, welche die Begrenzung zum Landschaftspark „Aukammtal“ bildet. Dieser erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb eines großflächigen Grünzugs in Wiesbaden, der sich vom Kurpark über die Kuranlagen, die Aukammtalanlagen und den Landschaftspark bis hin zum Apothekergarten zieht. Der nördlich verlaufende Aukammbach durchfließt das Aukammtal in ost-westlicher Richtung und mündet auf Höhe der „Fichtestraße“ in den Kuranlagen in den Rambach. Die bebaute Umgebung des Plangebiets ist durch verschiedene Typologien geprägt. Im Osten grenzt das Klinikareal der „Deutschen Klinik für Diagnostik“ an, im Süden befindet sich das zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Schwesternwohnheim in der „Von-Leyden-Straße“ und im Westen stehen Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise, die von der „Kirchbachstraße“ erschlossen werden. An der Straßenkreuzung „Aukammallee / Kirchbachstraße“ befindet sich darüber hinaus ein zweigeschossiger Kirchenbau der evangelischen Kirchengemeinde.

Der ca. 0,76 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aukammallee / Kirchbachstraße“ umfasst das Flurstück 75/10 und Teilbereiche aus den Flurstücken 199/17 („Aukammallee“) und 200/2 („Kirchbachstraße“) aus der Flur 56 der Gemarkung Bierstadt.

Das Areal wird wie folgt begrenzt:

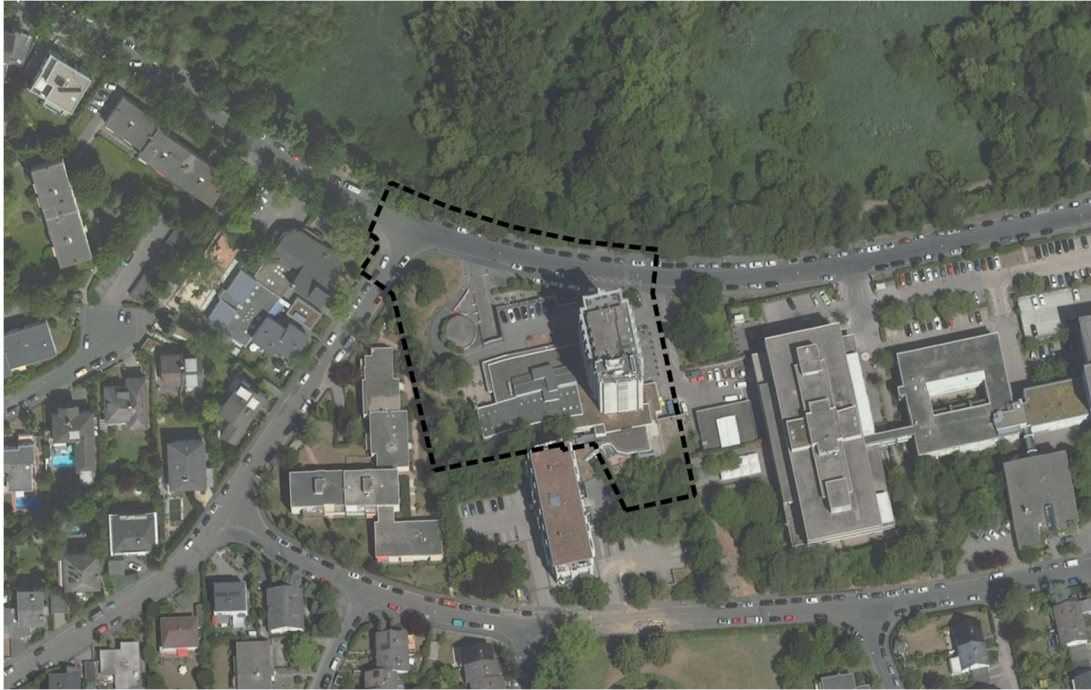
- Im Norden erstreckt sich der Landschaftspark „Aukammtal“,
- im Osten das Gelände der „Deutschen Klinik für Diagnostik“ (DKD),
- im Süden das Nachbargrundstück des ehemaligen Schwesternwohnheims,
- im Westen die Wohnbebauung der Kirchbachstraße 37 und 39 und
- im Nordwesten außerhalb des Kreuzungsbereichs „Kirchbachstraße / Aukammallee“ die daran anschließende Bereiche der „Aukammallee“ und der „Kirchbachstraße“ sowie die „Versöhnungskirche“.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Aukammallee / Kirchbachstraße"  
© Landeshauptstadt Wiesbaden, Bearbeitung durch Stadt.Quartier, 2021

## 2 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem Flurstück 75/10 befindet sich derzeit ein Hochhaus der NH Hotels, welches auf einem breiten Sockelgeschoss steht. Der Gebäudekomplex ist größtenteils mit einer Tiefgarage unterbaut, die in das hängige Gelände eingeschoben ist. Zusätzlich gibt es ein Parkdeck mit elf Stellplätzen. Die Fläche weist damit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich in den westlichen und südlichen Randbereichen befinden sich Bäume und verschiedene Gehölze. Seit mehreren Jahren steht der Gebäudekomplex leer und wird lediglich für diverse Zwischennutzungen genutzt. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die „Aukammallee“ an der nördlichen Grundstücksgrenze.



Orthofoto Geltungsbereich Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2021

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Entwicklung und die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche gesteuert und planungsrechtlich gesichert werden. Es besteht die Chance, Wohnbaupotenziale nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung zu erschließen und damit einen Beitrag zur Deckung der hohen Wohnraumnachfrage in der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden zu leisten.

Da der Gebäudebestand veraltet und sanierungsbedürftig ist und nicht adäquat für Wohnzwecke umgenutzt werden kann, wird die gesamte bestehende Anlage abgebrochen. Ein Projektträger, die DWK RM Projekt GmbH, hat das ca. 5.730 m<sup>2</sup> große Baugrundstück im Bereich des Plangebiets erworben und plant eine Neubebauung mit Wohnnutzung. Der Standort soll oberflächlich entsiegelt werden und mit vier locker angeordneten Punktwohnhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage bebaut werden. Ein Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung eines stark durchgrünten Quartiers, um einen Übergang in den nördlichen gelegenen Landschaftspark zu schaffen.

Insgesamt eröffnet sich die Möglichkeit ein zeitgemäßes, grünes Wohnquartier in städtischer, aber naturnaher Lage zu entwickeln, welches eine hohe Aufenthaltsqualität und urbane Dichte aufweist und sich nahtlos in die Umgebung einfügt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, weil erhebliche Anpassungen des aktuell gültigen, seit den 1970er Jahren bestehenden Bauplanungsrechts erforderlich sind, um die gewünschte Entwicklung umsetzen zu können. Daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 10. Dezember 2020 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans "Aukammallee / Kirchbachstraße" nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Als übergeordnetes Planwerk ist der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Regionalversammlung Südhessen mit der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 heranzuziehen. Die Fläche des Geltungsbereichs ist dort als "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" ausgewiesen. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 hat die Ausweisung von Wohnflächen unter anderem in diesen Gebieten stattzufinden; dem kommt der Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO nach. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist zum größten Teil ebenso als "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" im Regionalplan festgelegt. Nördlich schließt mit dem Aukammtal ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ an.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen mit Verortung des Plangebiets  
© Regierungspräsidium Darmstadt, 2010

#### Schonung des Bodens vor Neuversiegelung

Im Regionalplan Südhessen wird mit dem Ziel Z3.4.1-4 die Innenentwicklung der Städte zur Schonung des Bodens vor Neuversiegelung gefordert. Gemäß der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bei der räumlichen Entwicklung der Gemeinde insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungsmöglichkeiten und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung anzuwenden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Rhein-Main-Gebiet wird aufgrund von stetigen Zuzügen von einer steigenden Bevölkerungszahl geprägt. Dadurch steht das derzeitige Wohnraumangebot der Landeshauptstadt unter einem hohen Druck. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist folglich die Förderung von Wohnnutzung auf den städtebaulich

integrierten und zeitnah brachfallenden Flächen vorgesehen.<sup>1</sup> Das geplante Vorhaben wird auf der Fläche des leerstehenden, ehemaligen NH Hotels errichtet. Somit nimmt die Planung nur bereits versiegelte Flächen in Anspruch und kommt damit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen und der Bodenschutzklausel nach.

### Wohnungsdichte

Der Regionalplan Südhessen legt für verschiedene Siedlungstypen regionalplanerische Dichtewerte fest. Diese dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch zu hohe Verdichtung oder zu niedriger Auslastung kommunaler Infrastrukturen. Das genannte regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Für den oberen Dichtewert gelten keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen.

Da eine eindeutige Zuordnung zu einem der Siedlungstypen und somit als Gebiet mit eigenständigem Charakter erst ab einer Größe von ca. 5 Hektar sinnvoll möglich ist, werden bei der Einordnung des vorliegenden Bebauungsplans benachbarte Bebauungspläne hinzugezogen. Dabei wird der in dem betreffenden Bebauungsplan zulässige Dichtewert (1 WE / 100 m<sup>2</sup> GF) berücksichtigt. In die Berechnung gehen der Bebauungsplan „Von-Leyden-Straße 25“ aus dem Jahr 2008<sup>2</sup> im Süden des Plangebiets sowie das südwestlich angrenzende Wohngebiet, das Teil des Bebauungsplans „Aukammallee 1. Änderung“<sup>3</sup> bzw. „2. Änderung“<sup>4</sup> ist, mit ein. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Dichtewerte der genannten Planungen.

	Bruttowohnbauland	Wohneinheiten ( 1 WE / 100 m <sup>2</sup> GF)	Brutto-Wohnungsdichte
„Von-Leyden-Straße 25“	0,44 ha	44	100 Wohneinheiten / ha
„Aukammallee 1. Änderung“	3,91 ha	196	50 Wohneinheiten / ha
„Aukammallee 2. Änderung“	0,70 ha	49	70 Wohneinheiten / ha
„Aukammallee / Kirchbachstraße“	0,76 ha	75*	99 Wohneinheiten / ha

- 1 Landeshauptstadt Wiesbaden (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+. Wiesbaden.
- 2 Landeshauptstadt Wiesbaden (2008): Bebauungsplan „Von -Leyden-Straße 25“ im Ortsbezirk Bierstadt (Satzungsbeschluss Oktober 2008).
- 3 Landeshauptstadt Wiesbaden (1968): Bebauungsplan „Aukammallee 1. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ im Ortsbezirk Bierstadt (Satzungsbeschluss Februar 1968).
- 4 Landeshauptstadt Wiesbaden (1976): Bebauungsplan „Aukammallee 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ im Ortsbezirk Bierstadt (Satzungsbeschluss Dezember 1976).

GESAMT	5,81 ha	364	63 Wohneinheiten / ha
--------	---------	-----	-----------------------

\* Der Wert der Wohneinheiten für das vorliegende Vorhaben basiert auf der derzeitigen Objektplanung von HS02.

Die Werte verdeutlichen eine hohe Wohnungsdichte des Gesamtgebiets, wobei die neueren Vorhaben „Aukammallee / Kirchbachstraße“ und „Von-Leyden-Straße 25“ im Vergleich etwas höher liegen. Sie rechtfertigen sich mit der Lage der Projekte im dicht bebauten Stadtgebiet der hessischen Landeshauptstadt (Oberzentrum). In diesem Fall ist keine Obergrenze, sondern die Mindestanforderung von 60 Wohneinheiten je Hektar aus dem Regionalplan heranzuziehen. Das Ziel Z3.4.1-9 ist damit für das Vorhaben „Aukammallee / Kirchbachstraße“ erfüllt.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

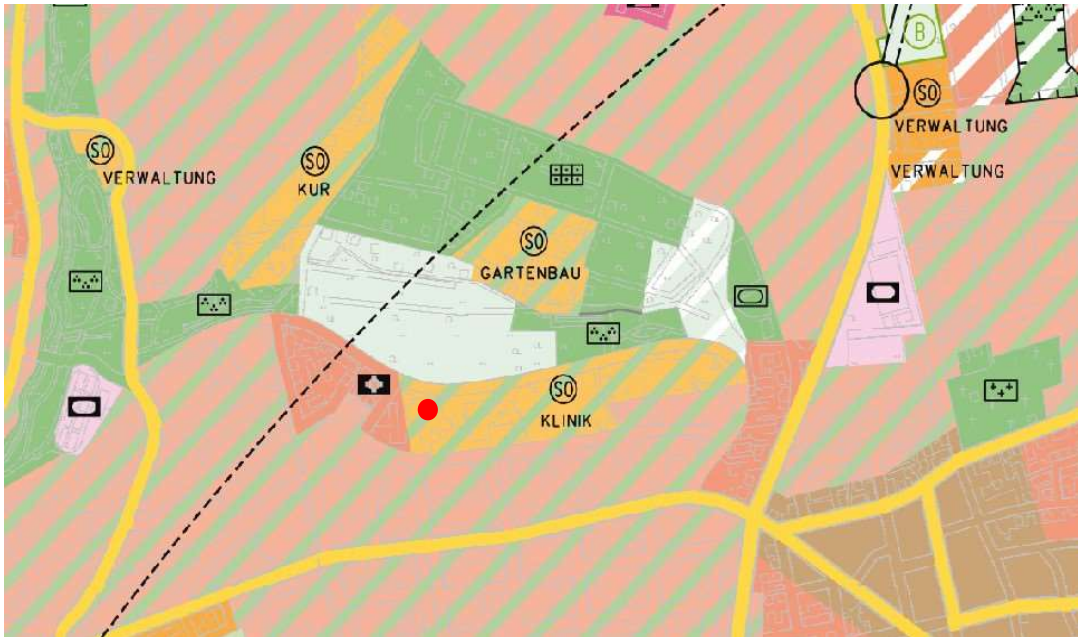
Die Plandarstellung des gültigen Flächennutzungsplans der LH Wiesbaden aus dem Jahr 2003 weist den Geltungsbereich flächendeckend als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus.

Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist im Osten ebenso als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Südlich angrenzend erfolgte im Jahr 2008 eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Von-Leyden-Straße 25“. Der berichtigte Bereich wurde in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt. Im Westen grenzt eine „Wohnbaufläche - Bestand“ an den Geltungsbereich an. Das Gebiet nördlich der „Aukammallee“ ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand“ ausgewiesen.

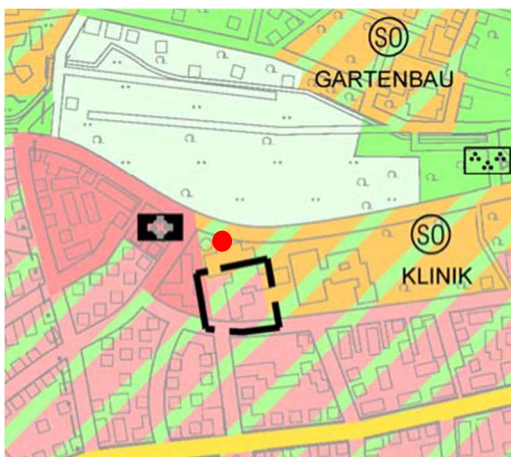
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines „Bauschutzbereichs Flugplatz“ mit einem Radius von 6 km um den Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim bzw. Wiesbaden Army-Airfield. Aufgrund der geringeren Höhen der geplanten Gebäude im Vergleich zum Bestand ergeben sich hieraus jedoch keine Konsequenzen für das Vorhaben.

Stadtplanerisches Ziel für die Siedlungsentwicklung der LH Wiesbaden ist der Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", verbunden mit einer ressourcen- und flächenschonenden Bebauung (FNP 2010 - IV. 1.03). Die städtebauliche Entwicklung des Vorhabens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ folgt diesem Grundsatz, indem Flächenpotenziale auf einer brachgefallenen Fläche mit einer behutsamen Neuentwicklung reaktiviert werden.

Da sich die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, ist aufgrund des Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2010



Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplans zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan „Von-Leyden-Straße 25“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2011

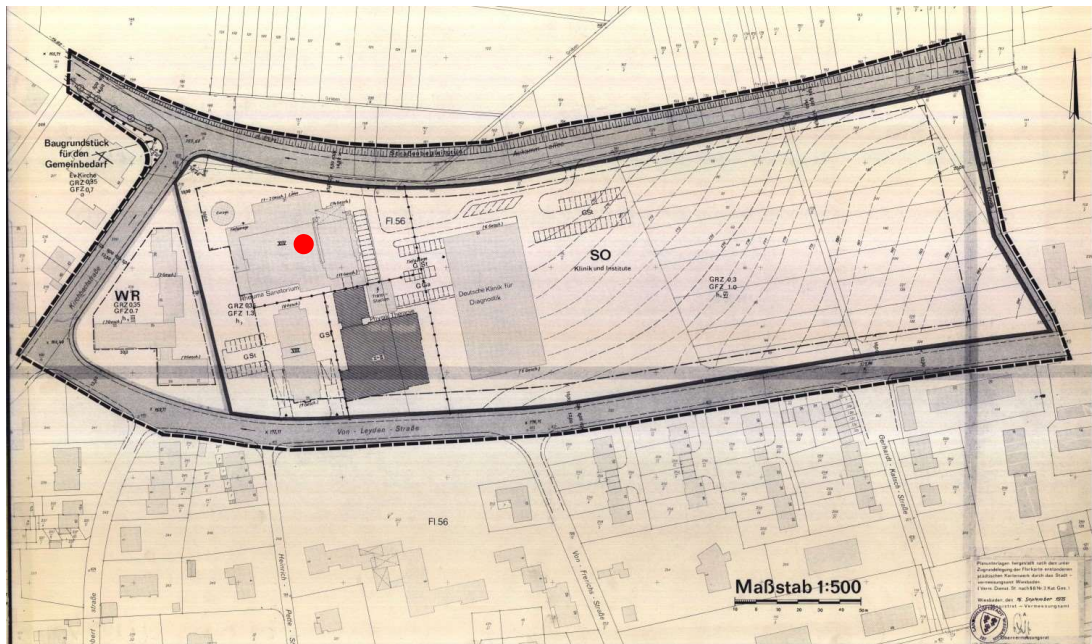
### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet "Aukammallee / Kirchbachstraße" liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ (rechtsverbindlich seit 30. Dezember 1976). Dieser setzt das Grundstück als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Klinik und Institute“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung liegt für den Bereich des Plangebiets bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 sowie einer Höhe von maximal 14 Vollgeschossen.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Dies betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit. Die Inhalte des

rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Aukammallee / Kirchbachstraße“ vollständig ersetzt.

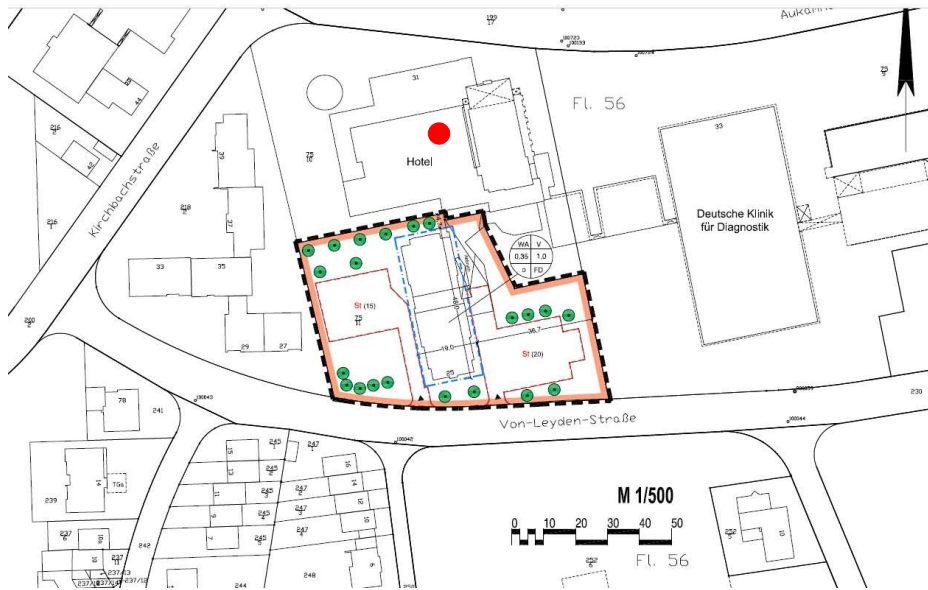


Planzeichnung des Bebauungsplans „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 1976

### Angrenzende Bebauungspläne

Für das östlich sowie das westlich angrenzende Grundstück gilt ebenfalls der oben erwähnte Bebauungsplan „Aukammallee - 2. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“. Auf dem Areal der Deutschen Klinik für Diagnostik ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,0 und eine Höhe von maximal sechs Vollgeschossen festgesetzt. Die westlich anschließende Wohnbebauung ist als „Reines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,35 sowie einer GFZ von 0,7 und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Von-Leyden Straße 25“ trifft die planungsrechtlichen Festsetzungen für das südlich angrenzende Grundstück. Innerhalb dieses Vorhabens wurde das ehemalige Personalwohngebäude der DKD saniert und zu einem zeitgemäßen Wohngebäude umgebaut. Dafür wurde das ehemalige Grundstück geteilt und ein neuer Bebauungsplan für den südlichen Bereich beschlossen. Die Höhe des Baukörpers wurde um zwei Geschosse verringert. Außerdem sollte der Verbindungsgang zwischen Hotel und Wohngebäude zurückgebaut werden, um eine klare Trennung der beiden Bereiche zu erzielen. Es wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,35 sowie einer GFZ von 1,0 und fünf Vollgeschossen festgesetzt.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Von-Leyden-Straße 25“ mit Verortung des Plangebiets

© LH Wiesbaden, 2008

Das Aukammtal nördlich der „Aukammallee“ ist im Bebauungsplan „Aukammallee - 1. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ als „Grünfläche - Parkanlage“ festgesetzt.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Aukammallee - 1. Änderung Wiesbaden-Bierstadt“ mit Verortung des Plangebiets

© LH Wiesbaden, 1968

## 4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der genehmigte Landschaftsplan von 2002 ist in den Flächennutzungsplan der LH 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 / Bestand wird das Plangebiet als "Wohn- und sonstige Baufläche" dargestellt. Die nördlich der „Aukammallee“ angrenzenden Grünflächen sind als bestehende „Wiese, Krautflur - feucht vernässt“ und „kleine Gehölze“ ausgewiesen.

In der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018 wird die Fläche dem Biotoptyp „Großformenbebauung, Hochhausbebauung, Band- und Punkthaus“ zugewiesen. Aufgrund des massiven Defizits in der Bestandssituation der Grünausstattung wird als Planungsziel bei Bebauung die Entwicklung von Durchgrünung im Bereich des Plangebiets formuliert. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Heilquellenschutzgebiet, das sich über einen Großteil der Wiesbadener Stadtfläche erstreckt. Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Bereich des Plangebiets nicht anzutreffen.

### 4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+

Die LH 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 Wiesbaden 2030+ werden mittel- bis langfristige Ziele und Strategien aufgezeigt, an denen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch 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 Maßstäblichkeit, ähnlich wie der Flächennutzungsplan, trifft das Stadtentwicklungskonzept flächenhafte Aussagen und bereitet so die Aktualisierung und Fortschreibung rechtlich bindender Planwerke vor.

Für den Geltungsbereich trifft das Stadtentwicklungskonzept keine spezifischen Aussagen. Dennoch kommt dem Umgang mit dem hohen Wohnungsdruck und der Erschließung neuer Wohnbauflächen eine bedeutende Rolle zu. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist daher in den dicht bebauten Stadtgebieten die Förderung von Wohnnutzung auf den städtebaulich integrierten und zeitnah brachfallenden Flächen vorgesehen.<sup>5</sup> Indem die leerstehende Gewerbefläche umgenutzt wird, schafft das Projekt „Aukammallee / Kirchbachstraße“ neuen Wohnraum in Wiesbaden, ohne dass hierfür neue Flächen versiegelt werden. Damit unterstützt das Vorhaben die nachhaltige Wohnraumentwicklung in der Landeshauptstadt.

---

<sup>5</sup> Landeshauptstadt Wiesbaden (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+. Wiesbaden.

### 4.3 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in der Begründung zur städtebaulichen Planung (Abschnitt II), zu den textlichen Festsetzungen (Abschnitt III) und zur Umweltplanung (Abschnitt V) erläutert.

#### Bodengutachten

Die „Dr. Hug Geoconsult GmbH“ hat ein Baugrundgutachten verfasst, das die Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie mögliche vorhandene Altlasten im Plangebiet untersucht.<sup>6</sup> Hierzu wurden im Herbst 2021 eine Maschinenkernbohrung sowie fünf kleinkalibrige Aufschlüsse mit der Rammkernsonde durchgeführt.

#### Artenschutzgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Zu diesem Zweck hat das Büro „Plan Ö“ einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>7</sup> erstellt. Die faunistischen Untersuchungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht als relevant eingestuft werden.

#### Verkehrsgutachten inklusive Mobilitätskonzept

Das Büro „Lademacher planen und beraten“ hat ein komprimiertes, auf den Standort angepasstes Verkehrsgutachten mit integriertem Mobilitätskonzept erarbeitet.<sup>8</sup> Das Konzept liefert verkehrsplanerische und mobilitätsmanagementbezogene Beiträge zum Planungs- und Entwurfsprozess sowie die im Bauleitplanverfahren erforderlichen Herleitungen, Begründungen und Nachweise. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die objektbezogenen Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität gelegt.

#### Schallgutachten

Das Schallgutachten<sup>9</sup> wurde von der „Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH“ erstellt, welches in Anlehnung an die DIN 18005 bzw. TA Lärm die Geräuscheinwirkungen des außenliegenden Verkehrslärms und des benachbarten Betriebshofs der Deutschen Klinik für Diagnostik (DKD) auf die schutzbedürftigen Nutzungen des neuen Plangebietes untersucht und bewertet. Zusätzlich wurden die Geräuschemissionen der zukünftig auf den Gebäuden des Plangebietes liegenden Wärmepumpen für das bestehende Umfeld und die geplanten Nutzungen untersucht, ermittelt und bewertet.

- 
- <sup>6</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2025): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.
- <sup>7</sup> Plan Ö GmbH (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebental-Fellingshausen.
- <sup>8</sup> Lademacher planen und beraten (2023): Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens. Erläuterungsbericht. Landeshauptstadt Wiesbaden. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Bochum.
- <sup>9</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Bebauungsplan „Aukammallee/Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Ludwigshafen/Rhein.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, ist keine nennenswerte Lärmeinwirkung durch die geplanten Wohngebäude auf die Nachbarschaft zu erwarten.

### **Klimagutachten**

Das Büro „Ökoplane“ hat ein Klimagutachten zum Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ erstellt.<sup>10</sup> Untersucht wurden die im Plangebiet und in dessen Umfeld auftretenden strömungsdynamischen und thermischen bzw. bioklimatischen Verhältnisse. Im Fachgutachten werden die resultierenden stadtklimatischen Folgeerscheinungen für das Vorhaben beurteilt und konkrete bauliche Maßnahmen und Empfehlungen zur städtebaulichen Anpassung erläutert.

### **Energiekonzept**

Zur Untersuchung der energetischen Gestaltung des Quartiers hat das Büro „GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen“ ein Energiekonzept für das Vorhaben „Aukammallee / Kirchbachstraße“ erarbeitet.<sup>11</sup> Die LH Wiesbaden hat sich ausgehend von den allgemein anerkannten Anforderungen des Klimaschutzes zur Vermeidung von Emissionen zum Ziel gesetzt, bei der Planung, der Neuentwicklung oder der Erhaltung bestehender Quartiere frühzeitig im Planungsprozess die energetische Qualität der Quartiere mitzudenken. Daraus resultiert die Anforderung des Stadtplanungsamtes und des Umweltamtes, ein Energiekonzept vorzulegen, welches die energetische Situation beschreibt und die ökologischen Auswirkungen bewertet.

### **Entwässerungskonzept**

Ziel der LH Wiesbaden ist es, bei der Planung von Baugebieten den hydrologischen Verhältnissen des un bebauten ursprünglichen Zustands (natürlicher Gebietsabfluss) möglichst nahe zu kommen. Vor dem Hintergrund der Zunahme von Starkniederschlägen, Hitze- und Trockenperioden im Zuge des Klimawandels sind die ökologischen und ökonomischen Potenziale einer wassersensiblen Stadt zu verbessern und Schäden zu vermeiden.

Auf Grundlage dieser allgemeinen Anforderungen hat das Planungsbüro Fantur begleitend zur Bauleit- und Objektplanung ein Konzept zum Niederschlagswassermanagement erstellt.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ökoplane (2025): Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Mannheim.

<sup>11</sup> GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH (2025): WAK Aukammallee Wiesbaden. Energiekonzept. Stuttgart.

<sup>12</sup> Planungsbüro Fantur (2025): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

## II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 Rahmenbedingungen des Vorhabens

#### 1.1 Umgang mit dem Bestand

Der bestehende Gebäudekomplex wurde im Jahre 1969 nach den damaligen Anforderungen an Schall und Brandschutz erbaut. Die Anforderungen an Ausbaulasten waren zum Zeitpunkt der Erstellung deutlich geringer als heute. Dies spiegelt sich auch in den aus heutiger Sicht stark unterdimensionierten Bauteilstärken und geringen Bewehrungsgraden wider.

Eine Optimierung des statischen Tragwerks hätte den Nachteil, dass eine flexible Nutzung des Gebäudes nach heutigen Bedürfnissen ausgeschlossen ist. Nicht nur die statischen Limitierungen, sondern auch die geringen Bauteildimensionen sind für die heutigen Anforderungen an den Schallschutz unzureichend. Auch die Schottenbauweise der Hotelzimmer verhindert eine sinnvolle Neuaufteilung des Bestandsobjekts. Zudem wäre das Grundstück bei einer Revitalisierung äußerst schlecht ausgenutzt.

Üblicherweise haben Gebäude einen Lebenszyklus von 50 Jahren. Da das Gebäude bereits 1969 erbaut wurde, wäre der rechnerische Lebenszyklus bereits im Jahr 2019 erreicht gewesen. Die Lebensdauer des Gebäudes würde durch eine Revitalisierung zwar verlängert, jedoch kann diese nicht mit dem Lebenszyklus eines Neubaus gleichgesetzt werden.

Aufgrund der zahlreichen technischen Limitierungen des Bestandsgebäudes ist eine Revitalisierung des Gebäudes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

Durch den geplanten Neubau von vier Punktwohnhäusern ergibt sich die Möglichkeit, die vorhandene Fläche für den vorgesehenen Zweck optimal auszunutzen. Es entsteht vielfältiger, dringend benötigter Wohnraum. Gleichzeitig wird das Grundstück entsiegelt und durchgrünt und die Gebäude entsprechen den Anforderungen an eine moderne Energieversorgung.

#### 1.2 Übergeordnete Planungsziele

Für die Hochbauplanung beauftragte der Projektträger das Architekturbüro „Huthwelker Stoehr & Partner“ (HS 02) zur Erstellung eines städtebaulichen Konzepts inklusive Objektplanung. Das Konzept dient dabei als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und ist in Abstimmung mit den Ämtern der LH Wiesbaden erarbeitet worden.

Übergeordnete Ziele der Planung sind die Schaffung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebots, eine bauliche und räumliche Bezugnahme auf die angrenzenden Strukturen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen mit urbanem Charakter.

### 2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bildet die Basis des aufzustellenden Bebauungsplans. Der Entwurf folgt der Idee, die Gebäudekörper harmonisch in die umgebende Bebauung einzufügen. Ähnlich wie die Nachbarbebauung stehen die geplanten vier Punktwohnhäuser abgerückt und gedreht zur „Aukammallee“, wodurch sich vielfältige Freiräume zur Straße und untereinander ausbilden. Die lockere Anordnung der Gebäude erlaubt Einblicke und Durchblicke in den begrüntem, autofreien

Innenbereich, der durch diverse Baum- und Strauchpflanzungen sowie kleinere Quartiersplätze geprägt ist. Im Südosten ist ein über 200 m<sup>2</sup> großer, naturnaher Spielbereich für die gesamte Bewohnerschaft angedacht. Die zentralen Platzbereiche werden durch kleinere Spielflächen mit insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> Flächengröße ergänzt.

In Anlehnung an die Höhen der Umgebungsbebauung ist eine Abstufung der Geschossigkeit von sieben Vollgeschossen im Nordosten bis zu vier Vollgeschossen im Nordwesten vorgesehen. Alle Gebäude verfügen über begrünte Flachdächer und zurückgesetzte Staffelgeschosse, wodurch sich großzügige Dachterrassen ausbilden. Darüber hinaus werden die fensterlosen Sockelbereiche der östlichen und westlichen Fassaden der Häuser B und C begrünt.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Südosten nach Nordwesten um circa acht Meter ab, in jenem Bereich, der bebaut werden soll, um etwa vier Meter. Die aktuelle Objektplanung sieht vor, diese Gefälleslage auszunutzen und die erforderlichen Stellplätze und Nebennutzungen in einer in den Hang geschobenen Tiefgarage unterzubringen. Darüber hinaus werden die beiden südlichen Gebäude ebenfalls in den Hang gebaut, wodurch sich ein Höhenunterschied von etwa einem Geschoss ergibt. Die daraus resultierenden Hanggeschosse sind derzeit für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, Müllcontainern und Abstellräumen vorgesehen. Um den Geländesprung in den unbebauten Bereichen im Süden abzufangen, ist eine begrünte Stützmauer geplant.

Die verschiedenen Höhenplateaus im Plangebiet werden über Treppenanlagen erschlossen. Der Eingang ins Quartier erfolgt im Norden von der „Aukammallee“. Dort liegen auch die Zufahrten in die Tiefgarage und für die Feuerwehr.

Die derzeitige Objektplanung sieht für die äußere Gestaltung der Gebäude Lochfassaden mit bodentiefen Fenstern vor. Über eine farbliche Akzentuierung der jeweiligen Sockelbereiche sollen die einzelnen Gebäude unterschieden werden. Unter Verwendung hochwertiger Materialien und vielfältiger Begrünungsmaßnahmen trägt die Gestaltung zur Adressbildung des neuen Quartiers bei.

Insgesamt soll ein neues, durchgrüntes Wohnquartier mit verschiedenen privaten und halböffentlichen Platzbereichen entstehen.



Lageplan Objektplanung  
© HS 02, 2025

### 3 Wohnstruktur

Die vier Punktwohnhäuser sind als Mehrfamilienhäuser angelegt. Es sind derzeit etwa 75 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant, um eine ausgewogene soziale Mischung des neuen Quartiers zu fördern.

Die Nutzung der Gebäude beschränkt sich vorrangig auf Wohnen. Eine gemischte Nutzung in dieser randstädtischen Lage, umgeben von Wohnbebauung, würde zusätzliche Verkehre verursachen, die nur schwer mit dem begrenzt leistungsfähigen Straßen- und Wegenetz zu vereinbaren wären. Zudem wird auf diese Weise ein wichtiger Beitrag zur Deckung der hohen Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt geleistet.

Der Anteil an geförderten Wohnungen liegt gemäß der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen WiSoBon-Richtlinie bei 22 %. Das bedeutet, dass nach aktuellem Planstand 17 Wohneinheiten mit Grundrissen gemäß der Richtlinie des Landes Hessens zur sozialen Mietwohnraumförderung angelegt werden.

### 4 Freiräume und Grünstrukturen

Die übergeordneten Ziele des Freiraumkonzepts, welches ebenfalls in Abstimmung mit dem Projektträger und den Ämtern der LH Wiesbaden auf Grundlage der Objektplanung erstellt wurde, beinhalten die Entwicklung einer Grünbrücke zwischen dem

Aukammtal und den südlich gelegenen Wohnquartieren sowie eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft.

Die Freiraumstruktur des Quartiers ist geprägt durch die Gefällelage sowie durch die punktartige Verteilung der Gebäude, die abgerückt und schräg zur „Aukammallee“ angeordnet sind. Dabei sind die Freiflächen in Abstufungen von halböffentlichen bis privaten Freiräumen gegliedert. Zur „Aukammallee“ ergeben sich angelagerte Freiflächen in Form grüner Aufweitungen. Sie dienen der repräsentativen Gestaltung und Begrünung mit hochwertigen Stauden, Sträuchern und Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straße.

Die grüne Verbindung von Norden nach Süden wird über kompakte Grünstrukturen entlang der westlichen und östlichen Grundstücksränder erreicht. Die dort vorgesehenen freiwachsenden Blütenhecken dienen auf der Ostseite zudem als Sichtschutz zum Anlieferhof der benachbarten Klinik und bieten auch für Bienen und Vögel einen Mehrwert. Ergänzt werden die Heckensträucher durch die Anpflanzung von Laubbäumen, welche auch grenznah platziert werden können. Auf der westlichen Seite können auch großkronige Bäume gepflanzt werden, da hier Flächen mit Bodenanschluss und an einigen Stellen auch ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück gegeben sind (mindestens vier Meter gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz).

Das Grundelement der Freiraumstruktur innerhalb des Quartiers bilden mehrere kleine, begrünte Plätze. Sie sollen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte für die Gemeinschaft dienen und gleichzeitig die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr bieten, wodurch eine unnötige zusätzliche Versiegelung vermieden wird. Daneben sorgen Mietergärten für private Freiräume im Geschosswohnen.

Im Rahmen der Errichtung des naturnahen Spielbereichs im südöstlichen Plangebiet sollen die vorhandenen Gehölze weitestgehend erhalten und so gut wie möglich in die Spielplatzgestaltung integriert werden. So dienen sie auch den benachbarten Grundstücken als Sichtschutz. Ebenso ist geplant, die vorhandene Böschung für die Gestaltung des Spielplatzes zu nutzen, um ein vielfältiges Spielerlebnis zu schaffen.

Die baulichen Anlagen und die Freiflächen des Plangebiets werden klimagerecht gestaltet, sodass ganzjährig gesunde Wohnverhältnisse im Quartier bestehen. Das Mikroklima innerhalb der Bebauung wird durch die begrünten Dächer aller Wohngebäude, die Verdunstungskühle der vorgesehenen Bäume und eine gezielt angebrachte Fassadenbegrünung in den Sockelbereichen geeigneter Gebäude positiv beeinflusst. So lässt sich die sommerliche Wärmebelastung reduzieren. Zudem wirken sich die begrünten Fassaden positiv auf das Stadtbild aus.

Daneben erzeugen die im Quartier vorgesehenen Bäume natürlich beschattete Bereiche, die im Sommer einen längeren Aufenthalt im Außenbereich ermöglichen. Die Struktur der Baumpflanzungen unterstützt den optischen grünen Übergang in das nördliche Aukammtal. Auf der Fläche der Tiefgarage ist eine ausreichende Überdeckung mit Substrat vorgesehen, um kleinkronige Bäume in jenen Bereichen zu pflanzen, die nicht für die Feuerwehraufstellflächen genutzt werden. Außerhalb der Tiefgarage ist in Bereichen mit Erdanschluss, soweit möglich, die Pflanzung von großkronigen Bäumen geplant, die sich dort qualitativ und langfristig stabil entwickeln können.



**Legende**

 Grundstücksgrenze	 Treppe	<b>Vegetation</b>
 Eingang	 Natursteinquader	 Baum, Neupflanzung kleinkronig mit Erdanschluss: 15 St ohne Erdanschluss: 27 St
 85.47 Höhe Planung	 Ausstattung	 Baum, Neupflanzung mittelkronig mit Erdanschluss: 15 St
 74.49 Höhe Bestand	 A-PL Pollerleuchte	 Baum, Neupflanzung großkronig mit Erdanschluss: 7 St
<b>Wege/Oberflächen</b>	 A-ML Mastleuchte	 Bestandsbaum
 W-BP Betonpflaster 1	<b>Entwässerung/Leitungen</b>	 V-HE Hecke
 W-PB Betonpflaster 2	 L-RS Revisionschacht	 V-HE Fassadenbegrünung
 W-WW Wassergeb. Wegedecke/ Kiesdecke	 L-RV Revisionskasten	 V-SP Strauchpflanzung
 W-TR Traufstreifen	 L-KR/L-FR Rinne	 V-ST Staudenpflanzung
 V-BG begrünter Belag, wasserdurchlässig	 L-ABL Ablauf	 V-RA Rasenfläche
 V-RW Rasenwaben, Kunststoff	 Fläche für die Feuerwehr	
 Verschattungselemente		

Lageplan Freianlagen mit Feuerwehrflächen und Legende  
© Plan° D, 2025

## 5 Mobilität / Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Wohnquartier wird über die im Norden liegende „Aukammallee“ erschlossen. Dort befinden sich neben der Tiefgaragenzufahrt auch zwei Zufahrten für die Feuerwehr sowie Wege für Fußgänger und Radfahrer.

### 5.1 Äußere Erschließung

#### Kfz-Verkehr

Über die „Aukammallee“ besteht eine schnelle Anbindung an die B 455 in Richtung Friedberg, die auf die Autobahnen A 3 und A 66 führt. Eine Anknüpfung an die etwa zwei Kilometer entfernte Wiesbadener Innenstadt erfolgt über die Bierstädter Straße.

Gemäß des Verkehrsgutachtens<sup>13</sup> weist das Plangebiet mit einer voraussichtlichen Verkehrserzeugung von rund 300 Kfz-Fahrten am Tag einen Anteil von deutlich unter 10 % am Verkehrsaufkommen der „Aukammallee“ auf. Dieses liegt auf dem Abschnitt im Bereich der Kliniken zwischen der „Kirchbachstraße“ und der „Von-Leyden-Straße“ aktuell bei rund 4.700 Kfz/24h.<sup>14</sup> Somit ist im Bereich der „Aukammallee“ von keinen signifikanten Veränderungen auszugehen. Der Anteil des Verkehrsaufkommens des Plangebiets an den weiteren, an das Hauptstraßennetz anschließenden Knotenpunkten, ist noch geringer, sodass dort keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten sind.

#### ÖPNV

Die nächsten Zugangspunkte zum ÖPNV sind die Haltestellen „Wartestraße“ in gut 450 Metern Entfernung und die Haltestelle „Thermalbad“ in rund 600 Metern Entfernung (reale Entfernung). Bedingt durch die Topografie und die Tallage des Plangebiets im Aukammtal sind bis zur Haltestelle „Wartestraße“ in der Bierstadter Höhe rund 25 Höhenmeter zu überwinden. Dafür ist dort ein hervorragendes Angebot vorzufinden. Die Haltestelle wird von sechs regelmäßig verkehrenden Buslinien bedient (Linien Nummer 17, 21, 22, 23, 24 und 37), welche werktags mindestens alle 7,5 Minuten eine Abfahrt ermöglichen. Zusätzlich hält an der Wartestraße eine Nachtexpress-Linie (N11). Die Wiesbadener Innenstadt wird in sechs Minuten erreicht. Der Weg zur Haltestelle „Thermalbad“ ist zwar weiter, dafür aber um rund 15 Höhenmeter abfallend. Hier verkehrt allerdings nur eine Buslinie, die werktäglich im 30-Minuten-Takt fährt. Für die Beurteilung der Erschließungsqualität nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans (NVP) der LH Wiesbaden ist die Luftlinienentfernung zu den Haltestellen relevant. Hier gilt ein Radius von 300 Metern als einzuhaltend für den Einzugsbereich (Luftlinie) von Bushaltestellen. Der Standort liegt in einem Radius von etwa 250 Metern zur Haltestelle „Wartestraße“ und von 450 Metern zur Haltestelle „Thermalbad“. Somit liegt nur die Haltestelle „Wartestraße“ innerhalb der Erschließungsvorgaben des NVP.

#### Fuß- und Radverkehr

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine besonderen Anlagen für Radverkehr vorhanden. Der Radverkehr nutzt innerhalb der Tempo-30-Zonen der umgebenden Straßen die Fahrbahn. Mit den Wegen im Aukammtal, dem Salzbachtal und dem

<sup>13</sup> Lademacher planen und beraten (2023): Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens. Erläuterungsbericht. Landeshauptstadt Wiesbaden. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Bochum.

<sup>14</sup> Analysenetz 2023 des Verkehrsmodells Wiesbaden (Basis: Verkehrsentwicklungsplan 2030). Tiefbau- und Vermessungsamt, Abteilung Verkehrs- und Straßenplanung. Landeshauptstadt Wiesbaden.

hieran anschließenden Kurpark besteht eine attraktive Anbindung an die Innenstadt abseits der von Kfz genutzten Straßen. Diese Wegstrecke beträgt rund 2,3 km.

Der straßenbegleitende Gehweg auf der südlichen Seite der „Aukammallee“ direkt am Projektgelände ist durch das dort ausgewiesene halbseitige Parken in seiner Nutzung für die Fußgänger erheblich eingeschränkt. Im Zuge des Bauvorhabens ist jedoch angedacht, diesen Randbereich der „Aukammallee“ inklusive der Grünfläche am Kreuzungspunkt zur „Kirchbachstraße“ aufzuwerten.

## 5.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Grundstücks beruht auf einem autofreien Konzept. Die Wohngebäude sind fußläufig über barrierefreie Wege erschlossen. Diese dienen zum Teil auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr. Durch den Einsatz von Rasenwaben sollen diese weitestgehend begrünt und in die Gestaltung der Außenanlagen miteingebunden werden.

Der ruhende Verkehr wird über die gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Quartier abgewickelt. Die Tiefgarage wird mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos ausgestattet. Zudem sind auch Abstellplätze mit Stromanschluss für Sonderfahräder vorgesehen. Die sonstigen Fahrradabstellplätze befinden sich voraussichtlich in den Kellergeschossen der Häuser A und D und ebenerdig zugänglich in den Hanggeschossen der Häuser B und C. Oberirdisch soll es über das Quartier verteilt weitere offene Abstellplätze für Fahrräder geben, um den Anreiz für Bewohner zu erhöhen, das Fahrrad zu nutzen. Außerdem bieten sie für Besucher eine unkomplizierte und kurzfristige Abstellmöglichkeit.

Insgesamt können dadurch im Plangebiet nach gegenwärtigem Planungsstand etwa 62 Pkw-Stellplätze und über 180 Fahrradabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. In Verbindung mit der nach § 52 Absatz 4 HBO möglichen Verringerung der notwendigen Pkw-Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder erfüllt das Bauvorhaben damit die Vorgaben der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden.

## 5.3 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept<sup>15</sup> als Teil der Verkehrsuntersuchung zielt auf die Förderung eines zeitgemäßen und umweltverträglichen Mobilitätsverhaltens der Bewohner des Quartiers ab. Die konsequente Ausrichtung auf eine hochwertige Infrastruktur der Fahrradabstellanlagen sowie ergänzende Sharing-Angebote für Autos und Fahrräder unterstützen hierbei den Ansatz einer reduzierten Stellplatzausweisung im Plangebiet. Für die Nutzung der Sharing-Angebote wurden geeignete Flächen im Plangebiet identifiziert, die die Möglichkeit bieten zwei Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge und mehrere Abstellanlagen für Sharing-Fahrräder zu schaffen.

Eine weitere Reduzierung der Pkw-Stellplätze analog der Ansätze in autoarmen Wohnkonzepten wird für dieses Projekt als nicht zielführend angesehen, da aufgrund der begrenzten Größe als einzelnes Baugrundstück und der Lageindikatoren des Standorts weitere Synergieeffekte mit den Verkehrsträgern des Umweltverbunds<sup>16</sup> nur äußerst begrenzt umsetzbar erscheinen. Zudem wäre zu befürchten,

---

<sup>15</sup> Lademacher planen und beraten (2023): Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens. Erläuterungsbericht. Landeshauptstadt Wiesbaden. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Bochum.

<sup>16</sup> Umweltverbund: Begriff aus der Verkehrsplanung. Wird als Kooperation der vergleichsweise umweltschonenden Verkehrsmittel definiert. Hierzu zählen die öffentlichen Verkehrsmittel, nicht motorisierte Verkehrsträger sowie Carsharing und Mitfahrzentralen.

dass die Bewohner ihre Autos im öffentlichen Straßenraum im Umfeld abstellen und den dort bereits heute erkennbaren Parkdruck erhöhen.

Verglichen mit aktuellen Mobilitätskonzepten für Wohnquartiere sind aber durchaus wesentliche Bausteine im vorliegenden Plangebiet enthalten: So sind die Flächen zwischen den vier Wohngebäuden autofrei und mit der Tiefgarage wird eine zentrale Anlage für den ruhenden Verkehr angeboten. Ergänzend können weitere Potenziale aktiviert werden. So sollte die Möglichkeit geschaffen werden, bei entsprechendem Bedarf nachweispflichtige Pkw-Stellplätze auch für Gemeinschaftsnutzungen im Rahmen von Car-Sharing zur Verfügung zu stellen oder als Abstellplätze für Lastenräder umzunutzen. Mit diesen Optionen kann die Tiefgarage auch zukünftig bei einem sich wandelnden Mobilitätsverhalten sinnvoll genutzt werden.

## 6 Schallschutz

Die Ansiedelung von Wohnen entlang der „Aukammallee“ und neben dem Betriebs- hof der DKD verlangt eine fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema Schall- schutz. Hierzu hat die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH ein Schallgutachten<sup>17</sup> erstellt, welches die Lärmemissionen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Plangebiet untersucht und bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen Verkehrslärms der be- nachbarten Straßen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 im Tages- und Nachtzeitraum etwas überschritten werden. Es sind passive Schallschutzmaßnah- men an den neuen Bebauungen des Plangebiets erforderlich, um innerhalb der Ge- bäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel zu erreichen. Die Dimensionie- rung der Außenbauteile erfolgt entsprechend DIN 4109.

Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte im Tages- bzw. Nachtzeitraum für den Gewerbelärm (TA Lärm) werden bei den hier relevanten gewerblichen Nutzungen in der maßgeblichen Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets einge- halten. Das Maximalpegelkriterium ist ebenfalls erfüllt.

Näheres zur Untersuchung findet sich in Abschnitt V - Kapitel 2.8.

## 7 Technische Infrastruktur

### Entwässerung

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser spielt in Bebauungsplänen eine immer größere Rolle, da aufgrund des Klimawandels Starkregenereignisse begünstigt wer- den. Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser gemäß dem „Schwammstadt- Prinzip“ möglichst vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und dadurch Nie- derschlagsabflüsse zu minimieren.

Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept<sup>18</sup> erfolgt die Regenrückhaltung über Retentionsboxen auf der gesamten Tiefgaragendecke. Ergänzt werden diese durch Retentionszisternen an Stellen, an denen die Rückhaltung über die Retentionsboxen

---

17 Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Bebauungsplan „Aukammallee/Kirchbach- straße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Lud- wigshafen/Rhein.

18 Planungsbüro Fantur (2025): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirch- bachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

konstruktionstechnisch nicht möglich ist. So kann die Vorgabe der ELW<sup>19</sup> zur Abflussbegrenzung von 7,5 l/s/ha in die öffentliche Kanalisation eingehalten werden. Eine mögliche alternative Einleitung in den etwa 30 Meter nördlich der Wohngebiete verlaufenden Aukammbach (südlichster Arm) wurde durch das Büro plan° D geprüft, jedoch ist der Anschluss einer Leitung an den Aukammbach aufgrund der Einbaugegebenheiten des Rückhaltebeckens bzw. der Zisterne sowie der Topografie nicht umsetzbar.

Auf Rigolen oder ähnliche Versickerungsbauwerke wird verzichtet, da gemäß Bodengutachten<sup>20</sup> aufgrund der Baugrundverhältnisse eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser nicht umzusetzen ist. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung der Grünflächen und Bepflanzungen genutzt werden.

Die Gebäudeentwässerung erfolgt teilweise innerhalb des Gebäudes im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über zwei getrennte Systeme gesammelt, in jeweils einem Revisionsschacht geführt, und danach als Mischwasser über zwei vorhandene Kanalanschlüsse der „Aukammallee“ an das öffentliche Mischwasserkanalnetz angebunden.

### **Energieversorgung**

Das Bauvorhaben in der „Aukammallee“ wird in Anlehnung an den Effizienzhaus-Standard-55 gemäß BEG-Förderung realisiert. Zusätzlich soll der Transmissionswärmeverlust voraussichtlich um 30% gegenüber den gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unterschritten werden. Ein wesentliches Ziel besteht demnach darin, den Primärenergiebedarf durch eine hohe Wärmedämmleistung der Bauteile zu reduzieren.

Dem regenerativen Anspruch aus dem GEG wird durch einen CO<sub>2</sub>-neutralen Energiemix Rechnung getragen. Über Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude in Verbindung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen wird die Energieversorgung des Wohnquartiers gewährleistet.

Gemäß den Vorgaben der LH Wiesbaden wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches die energetische Qualität und mögliche Versorgungsvarianten des geplanten Quartiers genauer untersucht und bewertet.<sup>21</sup>

### **Sonstige Leitungsinfrastruktur**

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung problemlos gewährleistet werden kann. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

---

19 Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden; Vorgabe im Rahmen des Scoping-Termins mit den Behörden am 7. Dezember 2021.

20 Dr. Hug Geoconsult GmbH (2025): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

21 GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH (2025): WAK Aukammallee Wiesbaden. Energiekonzept. Stuttgart.

### III FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung

###### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der größte Teil des Plangebiets wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird die Intention unterstrichen, auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche vorrangig Wohnen zu etablieren, um einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung haben allgemeine Wohngebiete die Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Das städtebauliche Konzept sieht im gesamten Baugebiet ausschließlich Mietwohnungen vor. Dessen ungeachtet soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage dafür schaffen, auch Wohnfolgeeinrichtungen etablieren zu können, z. B. in Form einer Betreuungseinrichtung für Kinder. Außerdem sollen kleinteilige und wohnungsnahе Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Ansiedlung nicht störender gewerblicher oder sozialer Nutzungen sowie von Dienstleistungen möglich sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dies liegt an der Unvereinbarkeit dieser Nutzungen mit der baulichen und verkehrlichen Struktur des wohnlich genutzten Quartiers sowie an dem Störgrad, der von diesen Nutzungen ausgeht und mit dem Schutzanspruch der Wohnnutzung nicht vereinbar ist.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe (OK) bestimmt. Ergänzend wird der Versiegelungsgrad des Wohngebiets durch die sogenannte „GRZ2“ begrenzt.

###### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung des Überbauungsgrades und der Baudichte legt der Bebauungsplan relative Maße für die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche in Bezug auf das jeweilige Baugebiet (WA1 und WA2) fest.

Aus der Planzeichnung gehen die Grund- und Geschossflächenzahlen der einzelnen Baugrundstücke hervor, welche sich direkt aus dem städtebaulichen Konzept ableiten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird für jedes Baugrundstück definiert, welcher Anteil der Grundstücksfläche maximal mit Gebäuden überbaut werden darf. Zur Fläche der Gebäude sind gegebenenfalls vorhandene Anbauten sowie die ebenerdigen (an das Gebäude angebauten) Terrassen<sup>22</sup> zu addieren. Die der Berechnung zugrundeliegenden Größen der Grundflächen wurden anhand von Funktionsgrundrissen der Erdgeschosse und der Regelgeschosse je Gebäude überprüft. Um mögliche Änderungen in der Objektplanung abzufangen, wurden die

---

<sup>22</sup> „Ebenerdige Terrassen“ ist ein gängiger Begriff, welcher als Abgrenzung zu Dachterrassen dient (siehe Kommentar zur BauNVO von Fickert/Fieseler, 13., erweiterte und überarbeitete Auflage, § 20 Abs. 4 BauNVO, RN 32). Im vorliegenden Plangebiet sind diejenigen Terrassen gemeint, die auf Höhe der Geländeoberfläche angebracht sind.

Grundflächenzahlen im Bebauungsplan mit einem geringfügigen Zuschlag auf die in der Objektplanung vorgesehenen Grundflächen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen ergeben sich rechnerisch aus den solchermaßen ermittelten Grundflächen je Bauteil, multipliziert mit der möglichen Zahl der Vollgeschosse in Bezug auf das jeweilige Baugebiet. Dazu zählen auch die Hanggeschosse. Stellplätzen und Garagen, welche sich in Vollgeschossen befinden, sind nicht hinzuzurechnen. Dagegen sind Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche anzurechnen (betrifft z. B. Staffelgeschosse). Dies führt zu einer GFZ, die höher als der Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete liegt. Trotz dieser Dichte sind aufgrund der qualitätvollen, begrünten Freiräume zwischen den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Da die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Bestandshochhaus zurückfallen, ist zudem von keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung auszugehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen je Baugebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte „Kappungsgrenze“; GRZ2). Dies ermöglicht insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen, die gebietsübergreifend von Bedeutung sind, wie beispielsweise die Feuerwehraufstellflächen mit ihren Zufahrten, technische Anlagen zur Energieversorgung, quartiersinterne Erschließungswege oder die Tiefgarage, welche insgesamt - also auch inklusive möglicher aufgrund der Hanglage über die Geländeoberkante herausragender Bauteile - zur GRZ2 gerechnet wird, da die Tiefgarage hier die Funktion eines Kellergeschosses erfüllt und nur maximal 1,40 m im Mittel über die Geländeoberkante hinausragt. Die Erforderlichkeit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ2 von 0,75 im allgemeinen Wohngebiet WA1 und bis zu einer GRZ2 von 0,55 im allgemeinen Wohngebiet WA2 ergeben sich aus den im städtebaulichen Konzept dargelegten Rahmenbedingungen zur Etablierung eines qualitätvollen, begrünten und autofreien Wohnquartiers. Insgesamt ergibt sich daraus eine maximal zulässige GRZ2 von 0,69 für das gesamte Wohngebiet (WA1 + WA2).

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung des Vorhabens wird über die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen gesteuert. Dadurch kann die im städtebaulichen Konzept angestrebte Höhenstaffelung für das gesamte Quartier umgesetzt werden (siehe Abschnitt II - Kapitel 2).

Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaß vertikal über einen in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt (BP) festgesetzt, welcher der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss entspricht (OKRB E00). Das Erdgeschoss ist jenes Geschoss, welches über den Hauptzugang des jeweiligen Gebäudes erreichbar ist (Ebene E00). Dieser Bezugspunkt gilt für das gesamte Plangebiet und vereinfacht damit die Nachvollziehbarkeit und das Abtragen der Gebäudehöhen sowie der Höhenlage der Tiefgarage (siehe Kap. 2.3). Gleichzeitig wird über die zusätzliche Definition der Höhenlage der Rohfußböden der Erdgeschosse das geplante, ebenerdige Plateau in der Quartiersmitte gewährleistet. Aufgrund des hängigen Geländes stellt die Verknüpfung mit dem Hauptzugang die zweifelsfreie Definition des Erdgeschosses sicher. Als oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhen und Abstandsflächen gilt aufgrund der gebietsübergreifenden Festsetzung von Flachdächern die Oberkante der Attika.

Für den Bau von notwendigen Technik- und Erschließungsanlagen auf den Dächern der Gebäude wie zum Beispiel Technikeinhausungen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenaufgängen darf die maximale Gebäudehöhe (OK) auf einer begrenzten Fläche um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen dabei jedoch mindestens einen Abstand zur Außenkante des Dachs einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Damit wird ein Sichtwinkel von mindestens 45 Grad gewährleistet.

Die Staffelung der Gebäudehöhen schafft Qualitäten, die mit einer durchgängigen Gebäudehöhe nicht zu erreichen wären. Um gleichzeitig städtebaulich an die umgebende Bebauung - die dreigeschossige Wohnbebauung im Westen und die fünfgeschossige Wohnbebauung im Süden sowie das sechsgeschossige Klinikgebäude im Osten - anzuschließen, bedarf es dieser differenzierten Festsetzung der Höhenentwicklung.

## **2.3 Höhenlage baulicher Anlagen**

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund des hängigen Geländes ist zur Absicherung der angestrebten Höhenstaffelung sowie zur eindeutigen Bestimmung der Abstandsflächen die Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese entspricht dem Schnittpunkt der nach der Verwirklichung der Planung hergestellten Geländeoberfläche mit der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes.

Die gemäß den textlichen Festsetzungen zu ermittelnde Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt damit als Geländeoberfläche für die Baugebiete und ist zum Beispiel im Rahmen der Berechnung der Abstandsflächen als unterer Bezugspunkt heranzuziehen. Dies soll Unstimmigkeiten im Baugenehmigungsverfahren vorbeugen, da ansonsten der natürliche Geländeverlauf als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen herangezogen werden kann. Dies kann jedoch zu erheblichen Verzerrungen führen, da nach dem Abriss des NH Hotels faktisch kein natürlicher Geländeverlauf mehr vorhanden ist. Wie der Kommentar von Allgeier/Rickenberg zur HBO<sup>23</sup> darlegt, ist eine Festsetzung der Geländeoberfläche über den Bebauungsplan auch rechtlich gesehen vorrangig.

### **Tiefgarage**

Durch die Festsetzung der Höhenlage der Tiefgarage wird gewährleistet, dass eine Tiefenlage von mehr als vier Metern unter Geländeoberfläche und damit eine Sprinklerung vermieden wird. Über die Angabe von Mindest- und Höchstmaßen in Relation zum festgesetzten Bezugspunkt wird ein Spielraum gewährleistet, um flexibel auf mögliche Veränderungen bezüglich Aufbauten zur Begrünung etc. reagieren zu können.

## **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus vier einzelnen mit Baugrenzen umschlossenen Baufenstern. Auf diese Weise wird das Grundgerüst des städtebaulichen Konzepts, welches diese aufgelockerte Bebauungsstruktur in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und zur Ausbildung großzügiger, differenzierter Freiräume vorsieht, planungsrechtlich umgesetzt. Die Baufenster gewähren an ausgewählten Stellen, die keinen Konflikt mit dem Abstandsflächenrecht nach der

---

<sup>23</sup> Allgeier/Rickenberg (2013): Die Bauordnung für Hessen, Kommentar. 9., überarbeitete Auflage, § 2 Abs. 5 HBO, RN 115.

Hessischen Bauordnung (HBO) erzeugen, einen Spielraum von ein bis zwei Metern im Vergleich zum städtebaulichen Konzept.

Neben den allgemein zulässigen geringfügigen Überschreitungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO definiert der Bebauungsplan weitere kleinräumige Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen, die städtebaulich verträglich sind und nachträgliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vermeiden. Dies bezieht sich auf besondere bauliche Elemente, wie beispielsweise gestalterische Fassadenelemente oder Anlagen zur Fassadenbegrünung. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten betreffen Vordächer, Fluchttreppen, vor die Gebäudeaußenwand hervortretende Loggien und Balkone, sofern sie nicht in Konflikt mit Baumpflanzungen stehen, sowie ebenerdige Terrassen (zur Begrifflichkeit siehe Kap. 2.1). Die genannten Elemente erfüllen wichtige funktionale und / oder gestalterische Aufgaben für das Quartier und werden daher bewusst begünstigt. Gleichzeitig werden sie fallbezogen exakt definiert und begrenzt, um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen. Die genannten Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind als additive Festsetzungen zu verstehen.

Die obersten Geschosse (Dachgeschosse) sind in Anlehnung an das städtebauliche Konzept jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Hierzu ist die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche für diese Geschosse auf drei Viertel der jeweiligen GRZ festgesetzt. Dies ermöglicht den Bau von Dachterrassen und damit eine hohe Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig wird die Wirkung der Kubatur und Höhe der Gebäude bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ dadurch etwas zurückgenommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schränken die sich aus den Baufenstern ergebende Gestaltungsfreiheit unter städtebaulichen und stadtklimatischen Gesichtspunkten ein und begrenzen sie auf das Maß, welches dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegt.

Von privaten Nachbargrenzen ist gemäß HBO immer ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter. Dabei dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte liegen, was hier die „Aukammallee“ betrifft.

#### **4 Nebenanlagen**

Aus einer hohen Nutzungsdichte resultiert zwangsläufig ein entsprechender Flächenbedarf für Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter. Diese dürfen innerhalb der Gebäude in oberirdischen Geschossen oder auf ebenerdigen Standorten mit geschlossenen Umhausungen untergebracht werden. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Versiegelungsgrad) sollte die Unterbringung in einer größeren baulichen Anlage vorgezogen werden.

#### **5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen besteht gemäß Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Abstellplätzen für Fahrräder.

Der Stellplatzbedarf, der sich durch die Wohnnutzung im Quartier ergibt, wurde durch ein projektbezogenes Verkehrsgutachten inklusive Mobilitätskonzept<sup>24</sup> ermittelt (siehe Abschnitt II - Kap. 5). Ziel des Bebauungsplans ist es, die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Wohnungen in der Tiefgarage zu realisieren, um ein autofreies Quartier ohne Durchgangsverkehr und damit verbundenen hohen Freiraumqualitäten zu schaffen. Daher sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Die Abstellplätze für Fahrräder werden sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage bereitgestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle ebenfalls auf die Erläuterungen zur verkehrlichen Erschließung in Abschnitt II - Kapitel 5 verwiesen. Zur Lage und Position der Abstellplätze für Fahrräder trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, da für diese im weiteren Verlauf der Freiflächenplanung Änderungen zu erwarten sind.

## **6 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Vorhabens erfolgt über die „Aukammallee“. Um auch hier Doppelungen zu vermeiden, wird ebenfalls auf die Erläuterungen zur verkehrlichen Erschließung in Abschnitt II - Kapitel 5 verwiesen. Festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche sichert der Straßenabschnitt der „Aukammallee“ im Bereich des Geltungsbereichs die Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen, einschließlich des Kanalnetzes und der sonstigen leitungsgebundenen Infrastruktur.

Die Grünfläche zwischen der „Aukammallee“ und dem Baugrundstück auf Höhe des Hauses A ist als Verkehrsgrünfläche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung dient neben dem Erhalt der vorhandenen Vegetation als Puffer zwischen der Straße und dem Wohngebiet.

## **7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

### **Leitungsgebundene Infrastruktur**

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung problemlos gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

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

### **8.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **Nistelemente für Fledermäuse**

Für die durch die Planung betroffene Fledermausart (Zwergfledermaus) werden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch das Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen auch nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im

---

<sup>24</sup> Lademacher planen und beraten (2023): Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens. Erläuterungsbericht. Landeshauptstadt Wiesbaden. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Bochum.

Siedlungsraum jedoch zunehmend eingeschränkt ist, werden zum Erhalt, der Aufwertung und der Funktion der Lebensstätten von Fledermäusen qualitative und quantitative Maßnahmen festgelegt, die unmittelbar aus dem Artenschutzgutachten<sup>25</sup> abgeleitet sind (Fledermauskästen).

### **Nistelemente für Vögel**

Aus den gleichen Gründen wird auch für den durch die Planung betroffenen Hausrotschwanz die Anbringung von Nistkästen festgesetzt. Aufgrund des günstigen Erhaltungszustands des Hausrotschwanzes wird ein vorlaufendes Anbringen der Nistkästen jedoch nicht für notwendig erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die betroffene Art aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Gehölzpflanzungen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfindet. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

### **Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag**

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft mit tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glaskonstruktionen oder spiegelnden Fassaden werden außerdem Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlicheren Fassadengestaltung führen. Die Festsetzung bezieht sich dabei insbesondere auf großflächige Glasfassaden von mehr als 20 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche, typische Lochfassaden sind von der Festsetzung in der Regel nicht betroffen. Übereckverglasungen und volltransparente Balkonbrüstungen sind jedoch generell unzulässig.

Der festgelegte maximale Reflexionsgrad von maximal 15 % orientiert sich an der Richtlinie der Schweizerischen Vogelwarte.<sup>26</sup>

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren um Lichtquellen erfordert viel Energie und führt regelmäßig zu ihrem Tod; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Um den durch Straßenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf ein begrenztes Maß möglich.

## **8.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen**

Neben einem attraktiven und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild des Wohngebiets dient die Festsetzung der Verbesserung des Strahlungs- und Temperaturhaushalts. Durch die helleren Farbtöne kann eine Überwärmung insbesondere während heißer Sommertage signifikant verringert werden. Dennoch bleibt ein ausreichender individueller Freiheitsgrad bei der Außengestaltung der Gebäude und der Oberflächen durch die eingeräumten Ausnahmen erhalten.

---

<sup>25</sup> Plan Ö GmbH (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.

<sup>26</sup> Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte. Sempach.

Hierfür werden zwei korrespondierende Werte (L\*-Wert des RAL Design Systems und entsprechender Hellbezugswert) festgesetzt, um die praktische Umsetzung zu erleichtern. Der Hellbezugswert (HBW) misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von einer Fassade reflektiert wird. Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100.<sup>27</sup> Gleiches gilt für die L\*-Werte, wobei es sich hierbei um eine empfindungsgemäß gleichabständige Helligkeitsskala handelt.<sup>28</sup> Das heißt nur die Farben Weiß und Schwarz haben in beiden Systemen die gleichen Werte (0 und 100). Die RAL GmbH weist für alle Farben des RAL Design Systems jedoch auch die zugehörigen Hellbezugswerte aus.<sup>29</sup> Die Farbnamen des RAL Design Systems sind ebenfalls auf der Herstellerseite zu finden.<sup>30</sup> Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

Ausnahmen von den festgesetzten Helligkeitswerten für Oberflächen und Fassaden werden für öffentliche Verkehrsflächen sowie zu einem gewissen Anteil für untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente vorgesehen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, um eine abwechslungsreiche Fassadenstruktur und -plastizität zu unterstützen.

Zusätzlich sollte an den Südfassaden die Verwendung künstlicher Verschattungselemente geprüft werden, um Aufheizungen an heißen Sommertagen weiter zu reduzieren.

### 8.3 Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Dachaufbauten und Nebenanlagen fachgerecht gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dachbegrünungen verringern die baubedingten Aufheizungseffekte und tragen zudem zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. So können sie gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich nicht zuletzt positiv auf das Ortsbild aus.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, einen hohen Begrünungsanteil zu erreichen, der jedoch auf die individuellen Möglichkeiten des jeweiligen Gebäudes abgestimmt ist. So werden von der Begrünungspflicht grundsätzlich nur jene Oberflächen ausgenommen, die objektiv nicht begrünbar sind, wie erforderliche technische Anlagen und Aufbauten, aber auch vorgesehene Dachterrassen. Diese Ausnahmen werden auf einen Anteil von maximal 70 % der Gesamtdachfläche pro Baufenster begrenzt. Als „Gesamtdachfläche“ im Sinne der Festsetzung ist die Projektion des Gebäudes, also das Dach der Staffelgeschosse inklusive der Flächen der Rücksprünge (hier: Dachterrassen) gemeint. Die Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen, die auch außerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen, wird gesondert geregelt.

---

<sup>27</sup> RAL GmbH, <https://www.ral-farben.de/downloads> (aufgerufen am 08.04.2025).

<sup>28</sup> RAL GmbH: <https://shop.ral-farben.de/de/farbfacher/ral-design-system-plus.html> (aufgerufen am 08.04.2025).

<sup>29</sup> RAL GmbH, <https://www.ral-farben.de/hellbezugswerte-ral-classic-2024.pdf?forced=true> (aufgerufen am 08.04.2025).

<sup>30</sup> RAL GmbH, <https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf> (aufgerufen am 08.04.2025).

Diese sind bis zu einer gewissen Dachneigung und ab einer gewissen Flächengröße, die eine Begrünung sinnvoll ermöglichen, mindestens zur Hälfte zu begrünen.

Durch die Festlegung von bestimmten Substrathöhen wird eine Mindestqualität der Dachbegrünung gewährleistet. Bereiche, die mit Photovoltaikanlagen überstellt werden, sind zur Gewährleistung einer dauerhaften Begrünung und der Funktionsfähigkeit der Solaranlagen extensiv zu begrünen. Dabei sind nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeignete Anlagen zu verwenden (z. B. Schmetterlingsaufbauten). Um eine Nutzung der Dachflächen als Freiräume, gerade in baulich verdichteten Gebieten, zu fördern, lässt der Bebauungsplan darüber hinaus auch explizit intensiv begrünte Dachflächen zu.

#### **8.4 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen**

Um den grünen Charakter des Quartiers zu unterstützen, sind auch die unbefestigten Oberflächen der Tiefgarage als Vegetationsflächen anzulegen und mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Als Bezugsgröße für die Ermittlung der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume auf der Tiefgarage ist die gemäß Planzeichnung eingetragene, nicht mit überbaubaren Grundstücksflächen überlagerte Tiefgaragenfläche heranzuziehen.

Für die Baumstandorte auf der Tiefgaragendecke wird ein ausreichend hoher Begrünungsaufbau vorgeschrieben, um frühzeitigen Abgängen vorzubeugen. Der Begrünungsaufbau umfasst neben der Substratschicht auch die vorgesehene Retentionschicht (siehe Kap. 8.6), die voraussichtlich etwa 27 cm des Begrünungsaufbaus einnehmen wird. Diese Kombination stellt eine durchgehende Befeuchtung der Bepflanzung und eine hohe Wasserspeicherkapazität sicher. Mit Hilfe von Kapillarsäulen, welche in den Stützen der Retentionsboxen eingebaut sind, kann das Wasser in das Begrünungssubstrat aufsteigen und steht so den Pflanzenwurzeln zur Verfügung. Hierbei entsteht auch ein mikroklimatisch vorteilhafter Effekt, da ein erheblicher Anteil des Regenwassers über die Pflanzen und die Substratoberfläche verdunstet werden kann.

#### **8.5 Fassadenbegrünung**

Die Fassadenbegrünung ist Teil des klimatischen Ausgleichskonzepts. Hierfür wurden gezielt Gebäudefassaden ausgewählt, die eine möglichst flächendeckende Begrünung erwarten lassen. Die Festsetzung beschränkt sich daher auf den Sockelbereich der beiden südlichen Gebäude, die aufgrund der Topografie Hanggeschosse ausbilden. Die vorgegebenen Qualitätsanforderungen an die Pflanzflächen unterstützen eine langfristige, qualitätvolle Begrünung.

Außerdem sind oberirdische Wände der Tiefgarage - soweit sie aufgrund der Geländeneigung über die Oberfläche hinausragen - sowie Stützmauern und mögliche oberirdische Abfallsammelanlagen aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten bis auf die vorgesehenen notwendigen Ausnahmen flächendeckend zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind wie alle anderen Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 8.6 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen

Nach dem Baugrundgutachten von Dr. Hug Geoconsult<sup>31</sup> ist aufgrund der Bauverhältnisse im Bereich des Plangebiets eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des DWA-Regelwerks nicht realisierbar. Daher gilt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, die sich über der Tiefgarage befinden, auf den Dächern der Gebäude bzw. auf der Decke der Tiefgarage einzustauen ist. Mit der Wahlmöglichkeit bleibt eine gewisse Flexibilität für die technische Ausführung. Alternativ kann das Regenwasser direkt in Retentionszisternen geleitet werden, falls es konstruktionstechnisch nicht anders möglich ist. Das eingestaute Wasser der Tiefgaragendecke bzw. Gebäudedächer ist anschließend ebenfalls in die Zisternen zu leiten. Das dort gesammelte Wasser ist soweit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden. Das übrige Wasser ist gedrosselt abzuleiten. Dies trägt dazu bei, den Gesamtwasserhaushalt positiv zu unterstützen und das städtische Abwassersystem zu entlasten. Um die darüber hinausgehende vorgesehene Regenwasserrückhaltung auf der Tiefgarage bzw. in den Retentionszisternen zu unterstützen, sind befestigte Flächen außerhalb der Tiefgaragenfläche mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Eine Ausnahme gilt für die Zufahrt in die Tiefgarage, die aus statischen Gründen auch vollversiegelt ausgeführt werden darf. Das überschüssige Niederschlagswasser dieser Flächen ist in Bodenrinnen zu sammeln und ebenfalls in die Zisternen einzuleiten.

## 9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Die dezentrale Erzeugung von Strom aus Solarenergie ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Die Dachflächen des Plangebiets bieten ein großes Potenzial, um Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu errichten. Mit einer zukunftsorientierten Energieversorgung durch PV-Anlagen lässt sich bei Neubauten der Zuwachs an klimaschädlichen Gasen begrenzen.

Die Pflicht zur Errichtung der Anlagen (Solarfestsetzung) wird daher unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtsverbindlich festgesetzt.

### Zur Solarfestsetzung im Einzelnen:

#### Nr. 1: Mindestfestsetzung der nutzbaren Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule in der Größe einer Modulfläche zu installieren, die mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche entspricht (Solarmindestfläche).

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

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in Quadratmetern) der Gebäude, die innerhalb der

<sup>31</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2025): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) des jeweiligen Baugebiets (WA1, WA2) des Bebauungsplans errichtet werden.

Technisch nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in Quadratmetern) abzuziehen - nicht nutzbar sind insbesondere:

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachterrassen, Gauben, Dach-einschnitte, notwendige Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den nachfolgenden Kriterien möglich ist);
- Flächen für Zugangswege und/oder notwendige Flächen zur Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und/oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume. Als erheblich verschattet gelten Teilflächen des Daches eines Gebäudes, wenn dort die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie um mehr als 20 % reduziert wird;
- intensiv begrünte Dachflächen.

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

#### Nr. 2: Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet geltende Solarfestsetzung ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche können auch Solarwärmekollektoren errichtet werden, die die Photovoltaikmodule ergänzen bzw. ersetzen.

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 Solarwärmenutzung 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.

#### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In Südhessen ist bei aufgeständerten PV-Anlagen, die dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen, bei Südorientierung (ca. 15° - 20° Aufständigung) mit einem Ertrag von ca. 950 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung zu rechnen. Bei einer Ost-West-Aufständigung mit einer Neigung von 10° werden jährlich noch über 850 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung erzeugt. Für 1 kWpeak wird eine Dachfläche von zwischen 6 und 8 m<sup>2</sup> benötigt. Aufgrund der gegenwärtigen Kosten für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. entfallende/reduzierte EEG-Umlage) ist, Stand 2024, die Eigenversorgung mit

Photovoltaik vom Gebäudedach für Anlagenbetreiber mit Kosten in Höhe von ca. 12-15 ct/kWh zu erzeugen (ohne Speicherlösung, Anlagenbetrieb 20 Jahre). Der selbst erzeugte Strom ist damit mehr als 50 % günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter (Kosten für Neukunden im April 2024 von etwa 30 bis zu 43 ct/kWh für Privatkunden in der Grundversorgung). 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 zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert durch die Nutzung die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden. 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 sozialgerechteren Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei, in dem durch die Multikodierung der Baufläche zusätzliche Flächenbedarfe auf Freiflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energie vermindert und somit die Nachfrage nach Flächen insgesamt reduziert wird. Dies wirkt im sich Allgemeinen mildernd auf die Bodenpreise aus, dient dem Wohl der Allgemeinheit und schützt die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Klima).

#### 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.

### **Zu den städtebaulichen Gründen 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 Stadt beschlossene sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) wie den Beschluss (StVV-Beschluss Nr. 0199 vom 17.05.2023), bis 2035 Klimaneutralität anzustreben.

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

Die Festsetzung schreibt mit PV-Modulen bzw. Solarkollektoren ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmekollektoren), die auf den geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (mindestens 50 % der technisch geeigneten Dachfläche als Modulfläche). Die Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Geltungsbereich verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Gebäudenutzer 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 solaren Strahlungsenergie im Geltungsbereich 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 solare Strahlungsenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

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

Mit der Bebauung des 0,76 ha großen Bruttowohnbaulands mit etwa 75 Wohneinheiten wird für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst. Hierdurch steigt der Energiebedarf innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs 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 sichern.

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

Im Jahr 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 (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 Bürgerschaft 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 Klimaschutzziele 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.

**10 Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen**

Zum Schutz der Gebäudenutzer vor schädlichen Geräuscheinwirkungen trifft der Bebauungsplan auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Schallschutzgutachten

des Büros Genest und Partner<sup>32</sup> Festsetzungen, wonach bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Gebäude definierte Schalldämm-Maße nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau einhalten müssen. Hierzu sind die in den textlichen Festsetzungen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen, die entsprechend dem Schallschutzgutachten für den Lastfall freie Schallausbreitung tags für Regelgeschosse und Dachgeschosse (Staffelgeschosse) getrennt gelten (siehe Anlagen Nr. 4.1 und 4.2 des Schallgutachtens).

Weitere Festsetzungen beziehen sich auf den Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, die in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart, der Raumgröße und des prozentualen Flächenanteils der Fenster zu ermitteln sind. Außerdem werden die Kriterien fixiert, nach denen Ausnahmen bei der Dimensionierung der Außenbauteile möglich sind.

Schlafräume sind Aufenthaltsräume mit einem besonderen Schutzanspruch, weshalb hier - unter bestimmten Voraussetzungen, die in den textlichen Festsetzungen näher definiert werden - die kontrollierte Wohnraumlüftung zum Einsatz kommen muss. Die definierte Voraussetzung von mindestens 51 dB(A) bezieht sich auf den Nachtbeurteilungspegel, der aus der DIN 18005 abgeleitet ist. Diese gibt für Mischgebiete (in welchen Wohnen zulässig ist) nachts einen Wert von max. 50 dB(A) als Orientierung vor. Dabei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Anforderungen an den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen gemäß VDI 2719:1987-08. Die Nachtbeurteilungspegel sind ebenfalls den textlichen Festsetzungen zu entnehmen und entsprechen den Anlagen 3.2 und 3.4 des Schallgutachtens von Genest und Partner.

Für Außenwohnbereiche ist nur die Geräuscheinwirkung während des Tages relevant. Der auch für Wohngebiete in diesem Fall heranzuziehende Tages-Beurteilungspegel von 64 dB(A) entspricht demjenigen der Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) für den Tageszeitraum in Mischgebieten. Der Außenlärmpegel von 67 dB(A) bezeichnet das gleiche Geräuschniveau; er wird aus dem Beurteilungspegel durch Addition von 3 dB(A) bestimmt. Da dieser Wert gemäß des Schallgutachtens im gesamten Plangebiet nicht überschritten wird, ist hier keine gesonderte Festsetzung notwendig, was bedeutet, dass Außenwohnbereiche im Plangebiet generell zulässig sind.

Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist sichergestellt, dass ein ausreichender Schallschutz für die neu entstehenden Wohnungen entsteht.

## 11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Entwicklung einer erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab - insbesondere hinsichtlich der Durchgrünung des Stadtbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets.

Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung von Pflanzstreifen entlang der östlichen und westlichen Ränder des Baugrundstücks (P1 und P2). Diese stellen einerseits eine Pufferzone zwischen bestehenden und zukünftigen Nutzungen dar und

---

<sup>32</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Bebauungsplan „Aukammallee/Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Ludwigshafen/Rhein.

bilden andererseits grüne Übergänge vom Quartier in die umgebende Landschaft aus. Die Bestimmung, zweireihige Gehölzreihen zu pflanzen, sorgt dafür, dass sich ein angemessen dichter Bewuchs entwickeln kann, der insbesondere am östlichen Grundstücksrand (P2) auch als Sichtschutz zum angrenzenden Betriebshof der DKD dient. Darüber hinaus soll die Festsetzung die Entstehung von blühenden Hecken bewirken, die auch Bienen und Vögeln einen Lebensraum und ein Nahrungsangebot bieten. Über die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von mittel- bis großkronigen Bäumen wird die grüne Verbindungsfunktion des Quartiers zwischen den südlichen Wohngebieten und dem nördlichen Aukammtal unterstützt.

Die Festsetzung zur Pflanz- und Erhaltungsfläche (P3) im südöstlichen Böschungsbereich des Plangrundstücks stellt sicher, dass das dort befindliche und durch Sukzession entwickelte, einheimische Gehölz erhalten wird, soweit es die bautechnischen und statisch notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudebestandes ermöglichen. Der Erhalt begründet sich durch die vorhandenen, gemäß Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden geschützten Bäume, sowie den höheren ökologischen Wert des Gehölzes, welches eine Schutzfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung bildet. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass unvermeidbare Abgänge in angemessener Qualität ersetzt werden.

Um eine qualitätvolle Durchgrünung des gesamten Wohnquartiers zu bewirken und gleichzeitig Gestaltungsspielraum zu gewähren, wird die Art der Begrünung der sonstigen nicht überbauten und befestigten Grundstücksfreiflächen textlich festgesetzt. Hierzu ist die Pflanzung von Wildstauden vorgesehen, wobei Unterbrechungen für bestimmte funktionale Flächen wie Mietergärten oder Spielflächen möglich sind. Ergänzend wird die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen III. Ordnung im Verhältnis zur sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt (Bezugsgröße zur Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jene Fläche gemäß Planzeichnung, die abzüglich der Pflanzflächen, der Tiefgaragenfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen übrigbleibt). Die Festsetzung von Bäumen I. und II. Ordnung auf diesen begrüneten Bereichen mit Bodenanschluss wird zeichnerisch geregelt. Aufgrund der klimatischen und ortsbildprägenden Bedeutung dieser größeren Bäume wird auf diese Weise die Verortung der Bäume stärker reguliert. So sind in Anlehnung an das Freianlagenkonzept von plan° D 22 solcher Bäume zu pflanzen, mindestens sieben davon als Bäume I. Ordnung.

Insgesamt ist somit sichergestellt, dass genügend Bäume in hoher Qualität gepflanzt werden, um den sommerlichen Wärmeschutz zu unterstützen. Insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen dem Wohnquartier und der „Aukammallee“ sind die geplanten Baumpflanzungen von hoher Bedeutung, um attraktive und beschattete Grünräume mit halböffentlichem Charakter auszubilden.

### **Qualitätsbestimmungen und sonstige Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen**

Die allgemeinen Qualitätsbestimmungen dienen der Sicherung von Mindestqualitäten der Pflanzmaßnahmen. Laubbäume I. Ordnung sind als Hochstämme zu pflanzen, Laubbäume II. Ordnung dürfen zu einem Anteil von 30 % auch als mehrstämmige Gehölze gepflanzt werden, um die Gestaltungsfreiheit der Objektplanung zu fördern. Laubbäume III. Ordnung dürfen grundsätzlich auch als mehrstämmige Gehölze gepflanzt werden.

Infolge der Option, zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte um bis zu 5 m verschieben zu dürfen, können nachträgliche Ausnahmen oder Befreiungen vermieden

werden, ohne die Grundkonzeption und das Gestaltungsziel des Bebauungsplans zu beeinträchtigen.

Aus der gleichen Überlegung heraus wird auch die Möglichkeit eingeräumt, befestigte Wege auf Pflanzflächen anzulegen, wenn dies entweder für den Zugang zum Gebäude oder für die Reinigung und Instandhaltung der Fassaden angrenzender Gebäude erforderlich ist. Die Begrenzung der Versiegelung durch derartige Flächen wird über die GRZ2 geregelt (siehe Kap. 2.1).

## **12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf der westlichen Grundstücksseite des Plangebiets verläuft eine Abwasserleitung, die an die östliche Grundstücksgrenze neben die Tiefgarage verlegt wird, um im westlichen Bereich großkronige Baumpflanzungen zu ermöglichen. Eine bestehende eingetragene Grunddienstbarkeit zu Gunsten des südlich gelegenen Grundstücks (Flurstück 75/11) wird planungsrechtlich über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert, sodass die Nutzung des Abwasserkanals und die Betretung des Grundstücks für Wartungs- und Reparaturarbeiten aufrechterhalten bleiben. Die exakte Planung der Leitungsverlegung erfolgt in den nachgelagerten Planungsphasen. Um die Pflanzungen entlang der östlichen Grundstücksseite so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist vorgesehen, die Leitung mit einem beidseitigen Abstand von mindestens 2,50 m zu führen. Sollte dieser Abstand in der voranschreitenden Planung nicht eingehalten werden können, werden betroffene Bäume mit Wurzelschutz gepflanzt.

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

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet weisen die Gebäude überwiegend Flachdächer auf. Um den Eindruck der Geschlossenheit zu erzeugen, wird die Dachform im gesamten Plangebiet damit ebenfalls auf Flachdächer beschränkt. Zudem ergibt sich damit einerseits die Möglichkeit Dachbegrünungen umzusetzen und Retentionsdächer auszubilden und andererseits die Dachflächen für eine regenerative Energiegewinnung zu nutzen. Diese Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und zum Klimaschutz. Gleichzeitig erleichtert die Festsetzung von Flachdächern die Nutzung der Dachflächen durch die Bewohner (Dachgärten und Dachterrassen).

### **2 Einfriedungen und Stützmauern**

Prägend für den Charakter des neuen Quartiers ist die aufgelockerte Bebauung mit Durchblicken auf die Quartiersplätze im Gebietsinnern. Aus diesem Grund sollen die Einfriedungen ebenfalls einen offenen Charakter haben. Die Errichtung von geschlossenen Mauern bzw. Zäunen wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich ausgeschlossen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus gestalterischen Aspekten nur Heckenbepflanzungen zulässig. Einfriedungen werden außerdem auf eine Höhe von max. 1,50 m über Gelände begrenzt und müssen zur Gewährleistung der Passierbarkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m aufweisen. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen ist auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten sinnvoll, da sie dazu beitragen kann, nicht einsehbare Bereiche zu vermeiden. Für Stützmauern, die zum Abfangen topografisch bedingter Geländeunterschiede erforderlich sind, gilt diese Höhenbegrenzung nicht. Vielmehr wird deren gestalterische Qualität durch Festsetzungen zur Materialität gesichert.

## **C Pflanzliste**

Die Pflanzliste ist ein Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Sie ist als Empfehlung zu verstehen und enthält differenzierte Vorschläge zur Bepflanzung mit für den Standort geeigneten Bäumen und sonstigen Pflanzen.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen sollen auf Belange aufmerksam machen, die im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans mit besonderer Sorgfalt zu beachten sind.

### **1 Denkmalschutz**

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

Im Rahmen der als Umweltplanung bezeichneten Teil der Begründung (Abschnitt V) werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das archäologische Kulturgut ermittelt, beschrieben und bewertet. Außerdem werden die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Dies gilt auch für vermutete Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind durch geeignete, langfristige sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erhalten.

### **2 Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel**

In Hinblick auf den Klimawandel werden Hinweise zur Nutzung von erneuerbaren Energien und zu Maßnahmen gegen sommerliche Hitze gegeben.

### **3 Artenschutz**

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in diesem Fall über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der LH Wiesbaden.

### **4 Sonstige Hinweise**

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

## IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse und bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Baureifmachung der Flächen abschließend geregelt. Es ist vorgesehen, dass die Fläche im Eigentum der DWK RM Projekt GmbH verbleibt.

### 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen

Zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Wiesbaden nach § 11 BauGB geschlossen.

Es liegt eine Vereinbarung über die unmittelbar mit der Vorbereitung des Baugebiets verbundenen Kosten vor.

### 3 Statistische Angaben

Flächenkategorie	Fläche		Flächenanteil
Fläche Plangebiet (BBL)	7.555 m <sup>2</sup>		
<b>Nettobauland</b>			
allgemeines Wohngebiet (WA)		5.727 m <sup>2</sup>	
<b>Σ Nettobauland (NBL)</b>	<b>5.727 m<sup>2</sup></b>		<b>76 %</b>
<b>Sonstige private Flächen</b>	-		-
<b>Öffentliche Flächen</b>			
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.694 m <sup>2</sup>	
Verkehrsgrünfläche (öffentlich)		134 m <sup>2</sup>	
<b>Σ Öffentliche Flächen</b>	<b>1.828 m<sup>2</sup></b>		<b>24 %</b>
<b>Σ Bruttobauland (BBL)</b>	<b>7.555 m<sup>2</sup></b>		<b>100 %</b>

## V UMWELTPLANUNG

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ beabsichtigt die Landeshauptstadt Wiesbaden die Schaffung von ca. 75 Wohneinheiten für den Ortsbezirk Bierstadt. Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplans werden in Abschnitt I - Kapitel 2 aufgezählt. Eine Berücksichtigung der übergeordneten Planungen findet durch Abschnitt I - Kapitel 3 und 4 statt. Die Inhalte der Planung werden in Abschnitt II und III erläutert.

#### 1.2 Hinweise zum Verfahren und Methodisches Vorgehen

Der Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten im Bereich der Umweltplanung gegenüber dem Regelverfahren aus:

- Keine Umweltprüfung:  
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:  
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans hervorgerufenen Umweltauswirkungen. Die Darstellung der umweltrelevanten Aspekte erfolgt schutzgutweise. Hierbei liegt jedem Schutzgut der folgende Aufbau zu Grunde:

#### **Ermittlung und Beschreibung**

Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale, ihrer Betroffenheit und des derzeitigen Umweltzustands.

#### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Abschätzung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und Einschätzung der Auswirkungen bei Umsetzung der Maßnahmen sowie Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung.

## 2 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen

### 2.1 Fläche und Boden

#### Ermittlung und Beschreibung

##### Fläche

Der ca. 0,76 ha große Geltungsbereich weist durch die Bestandsbebauung (Hotelgebäude und die dazugehörige Tiefgarage) einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Der Hotelbetrieb wurde vor einigen Jahren aufgegeben, weshalb der Gebäudekomplex leer steht. Im Westen der Bebauung befindet sich ein unversiegelter Grünstreifen mit mehreren Bäumen im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung. Im südlichen Bereich liegt eine zusammenhängende Gehölzstruktur.

##### Bodenaufbau

Nach der Geologischen Karte von Hessen im Maßstab 1:25.000, Blatt 5915 Wiesbaden, stehen im Plangebiet tertiärer Kalk und Mergel (Hydrobienschichten) an.<sup>33</sup> Über den anstehenden tertiären Hydrobienschichten sind quartäre Deckschichten und künstliche Auffüllungen zu erwarten.<sup>34</sup>

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens<sup>19</sup> liefern detaillierte Informationen zur Beschaffenheit des Bodens. Hierzu wurden im Herbst 2021 eine Maschinenkernbohrung sowie fünf kleinkalibrige Bohrungen mit der Rammkernsonde nach DIN EN ISO 22475-1 an verschiedenen unbebauten Orten im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde eine Aufschlusstiefe von 7,0 bis 10,0 m bei den kleinkalibrigen Bohrungen sowie 18,0 m mit der Maschinenkernbohrung erreicht. Nach jedem Schichtwechsel wurden Bodenproben entnommen und diese fotografisch festgehalten. Drei repräsentative Proben wurden außerdem im Rahmen eines bodenmechanischen Laborversuchs untersucht.

Die generell erwarteten Untergrundverhältnisse wurden im Wesentlichen bestätigt. In absteigender Richtung stellt sich der Aufbau des Untergrunds im Plangebiet grob gegliedert wie folgt dar, wobei Gehängelehme nicht einheitlich angetroffen wurden:

- Schicht 1: Künstliche Auffüllungen
- Schicht 2: Gehängelehme (Quartär)
- Schicht 3: Tone, Schluffe und Sande (Hydrobienschichten, Tertiär).

##### Versickerungsfähigkeit

Für Versickerungsanlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kommen nach dem anzuwendenden DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitswerte im Bereich zwischen  $k_f = 5 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse im Plangebiet, die geprägt sind von schwach durchlässigen bis sehr schwach durchlässigen Gehängelehmen, Schluffen und Tonen sowie darin unsystematisch eingelagerten, wasserführenden Sandschichten ist

---

<sup>33</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) GeologieViewer Hessen. Internet: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> (abgerufen am 26.01.2022).

<sup>34</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2025): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

gemäß Baugrundgutachten eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des DWA-Regelwerks nicht realisierbar.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der städtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrads erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle auf die Bodenfunktion eingegangen.

#### Altlasten und Kampfmittel / Nachsorgender Bodenschutz

Gemäß kommunaler Altflächendatei der LH Wiesbaden liegen keine Flächen mit Verdacht auf Bodenbelastungen im Plangebiet vor.

Auch die abfalltechnische Analyse der entnommenen Bodenproben (Mischproben) kommt zu dem Ergebnis, dass für keinen der untersuchten Schadstoffparameter eine Überschreitung des jeweiligen Grenzwerts für eine Zuordnung in die Einbauklasse Z 0 vorliegt. Sowohl die erfassten Auffüllböden als auch die tertiären Tone sind als schadstoffunbelastet zu betrachten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung<sup>35</sup> erfolgten jedoch bereits mehrere Bohrungen zwischen 7,0 und 18,0 m Tiefe. Vor den Bohrarbeiten wurde der Untergrund auf mögliche Kampfmittel von einem Kampfmittelinformationsservice untersucht und für die Erkundungsarbeiten freigegeben.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

#### Fläche

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans findet eine Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung statt.

Das Ausmaß der Versiegelung reduziert sich durch die Neuplanung etwas im Vergleich zur Bestandsbebauung. Lag der Anteil der versiegelten Flächen in der Bestandssituation bei etwa 77 %, ist gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan eine durchschnittliche GRZ2 von 0,69 für das gesamte Wohngebiet (WA1 + WA2) zulässig.

Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan eine ganze Reihe von Maßnahmen ergreift, die nachhaltig dazu beitragen die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Festlegungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Zudem führt der Erhalt der Gehölzstruktur im Südosten des Plangebiets sowie die festgesetzten Pflanzflächen dazu, dass der Anteil der Böden mit Erdanschluss möglichst hoch ist, indem diese Flächen weder überbaut und größtenteils auch nicht unterbaut werden können.

---

<sup>35</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2025): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

## Boden

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind weitestgehend mit Gebäuden überbaut oder versiegelt. Darunter befinden sich meist künstliche Auffüllungen, unter denen die natürlichen Bodenschichten aus Gehängelehmen und Tonen, Schluffen und Sanden anstehen. Daraus wird ersichtlich, dass im Plangebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, da zumindest der obere Bodenbereich durch Bebauung bzw. Versiegelungen stark anthropogen verändert worden ist. Die Böden im Untersuchungsgebiet haben hinsichtlich der im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten natürlichen Funktionen (z. B. Filter- und Pufferfunktion) nur eine geringe Bedeutung und werden aufgrund der starken Beanspruchung als nicht schutzwürdig eingestuft. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen jedoch zu einer Verbesserung der oberen belebten Bodenschicht bei, die Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tierarten ist. Dazu wird an dieser Stelle auf die Kapitel 2.3 und 2.4 verwiesen, in denen beide Schutzgüter ausführlich thematisiert werden.

Die im Plangebiet vorkommenden Bodenverhältnisse sind nicht für eine Versickerung geeignet, da sie nur schwach bis sehr schwach durchlässig sind. Daher wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen verzichtet. Stattdessen geschieht die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet mithilfe einer Regenwasserrückhaltung über Retentionsboxen und -zisternen und einer anschließend gedrosselten Einleitung in das öffentliche Mischwasserkanalnetz. Näheres zur Entwässerung findet sich in Abschnitt II - Kapitel 7 sowie in Abschnitt V - Kapitel 2.2.

Die festgesetzte Dachbegrünung kann die Bodenfunktionen zwar nur eingeschränkt übernehmen, dennoch unterstützt sie die Versickerungsfähigkeit des Plangebiets. Extensiv begrünte Dachflächen speichern Niederschlagswasser und geben es zeitverzögert ab, so dass bei auftretenden Starkregenereignissen der Einfluss in die Kanalisation reduziert bzw. zeitlich verzögert wird.

Erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens, die eine Flächenkennzeichnung erforderlich machen würden, konnten nicht festgestellt werden. Auch von einem Kampfmittelfund ist bisher nicht auszugehen. Im Rahmen der baulichen Realisierung werden weitere notwendige Sondierungen diesbezüglich vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten. Die Festsetzungen gewährleisten insgesamt, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf bodenschutzrelevante Funktionen verbleiben.

## **2.2 Wasser**

### **Ermittlung und Beschreibung**

#### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keinerlei Fließ- oder Stehgewässer. Im unmittelbaren Umfeld verläuft in einer Entfernung von ca. 30 Metern zu den Wohngebieten der Aukambach (südlichster von mehreren Armen) durch das nördlich gelegene Aukammtal und mündet in den westlich befindlichen Kuranlagen in ca. 650 Metern Entfernung in den Rambach.

### Grund- und Schichtwasser

Über die durchgeführten Erkundungsbohrungen im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens wurde mit Ausnahme einer Bohrsondierung Wasser im Baugrund festgestellt. Die Wasseranschnitte erfolgten innerhalb der sandigen Schichten ab einer Tiefe von 0,9 Meter.

Hinweise auf gespannte Wasserführungen fanden sich im Rahmen der Bohrungen nicht, können aber nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Geländesituation kann davon ausgegangen werden, dass Wasser aus höheren Hanglagen weitgehend rückstaufrei abfließt.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu langjährigen Grundwasserbeobachtungen vor. Das Gutachten<sup>36</sup> empfiehlt daher, zu erwartende Grundwasserhöchststände für die Planung zugrunde zu legen.

### Starkregenvorsorge

Aufgrund des Klimawandels werden Starkregenereignisse begünstigt und müssen in der Bauleitplanung umfassend mitgedacht werden. Hierzu hat die LH Wiesbaden eine Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet entwickelt.<sup>37</sup> Die Starkregengefahrenkarte zeigt simulierte Überflutungstiefen für das gesamte Stadtgebiet. Die maximale Überflutungstiefe wird anhand von Farbklassen in unterschiedlichen Blautönen sichtbar: je dunkler die Farbgebung, desto tiefer das Wasser. Dies ermöglicht eine erste Einschätzung, ob ein Gebäude oder eine Straße bei Starkregen gefährdet sein kann und ob nach einer konkreten Überprüfung vor Ort weitere Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Die Überflutungstiefen und demnach die Gefahr bei einem Starkregen hängen im Wesentlichen von der Niederschlagsintensität und der statistischen Wiederkehrzeit (Jährlichkeit) ab. In der folgenden Karte sind zwei Szenarien überlagert dargestellt:

- Intensiver Starkregen mit einer definierten Niederschlagsintensität (mm/60 min/m<sup>2</sup>) und einer statistischen Wiederkehrzeit von 30 Jahren
- Außergewöhnlicher Starkregen mit einer definierten Niederschlagsintensität (mm/60 min/m<sup>2</sup>) und einer statistischen Wiederkehrzeit von 100 Jahren.

Das Plangebiet weist kleinere Flächen mit geringen Überflutungstiefen auf. Im südöstlichen Bereich wird eine größere Gefahrenstelle mit der höchsten Kategorie von Überflutungstiefen höher als 0,5 Meter dargestellt. Ein Teil dieser Fläche befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück „Von-Leyden-Straße 25“.

---

<sup>36</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH (2025): Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnische Untersuchung. 1. Bericht. Oberursel.

<sup>37</sup> Landeshauptstadt Wiesbaden (2023): Geoportal Wiesbaden. Internet: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/starkregengefahrenkarten> (abgerufen am 18.12.2023).



Starkregengefahrenkarte mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2023

### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Der südlichste Arm des Aukammbachs verläuft zwar nur etwa 30 m weiter nördlich der geplanten Wohngebiete. Durch den sehr niedrigen Wasserstand (teilweise nur durchnässte Wiesen) besteht jedoch keine große Gefahr von Überschwemmungen durch Fließ- oder Stehgewässer im Plangebiet.

Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels spielt jedoch die Niederschlagsentwässerung in Baugebieten aufgrund der steigenden Bedrohung durch Starkregenereignisse eine große Rolle. Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine zuverlässige Versickerung nicht zulassen, setzt der Bebauungsplan das Einstauen von Regenwasser auf den begrünten Gebäudedächern bzw. der Tiefgaragedecke fest, um das Risiko von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse zu minimieren. Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig auch der Klimaanpassung bei Trockenheit und Hitze, indem im Plangebiet die Verdunstung gefördert und das Grün bewässert werden kann. Das eingestaute Wasser wird gemäß Entwässerungskonzept<sup>38</sup> in Zisternen geleitet. Ca. ein Drittel der Zisternenvolumen wird für die Bewässerung der Grünflächen vorgehalten. Sollten die Zisternen leerlaufen, wird mit Trinkwasser nachgespeist. Überschüssiges Wasser wird gedrosselt über zwei Bestandsanschlüsse in das öffentliche Mischwasserkanalnetz an der „Aukammallee“ eingeleitet. Eine mögliche alternative Einleitung in den nördlich

<sup>38</sup> Planungsbüro Fantur (2025): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark.

verlaufenden Aukambach (südlichster Arm) wurde durch das Büro plan° D geprüft, jedoch ist der Anschluss einer Leitung an den Aukambach aufgrund der Einbaugegebenheiten des Rückhaltebeckens bzw. der Zisterne sowie der Topografie nicht umsetzbar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die in der Starkregengefahrenkarte dargestellten Überflutungsbereiche nach Umsetzung des Bebauungsplans entfallen. Denn durch den voraussichtlich oberflächlich geringeren Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand sowie die umfassenden geplanten Begrünungsmaßnahmen kann das anfallende Niederschlagswasser besser abfließen bzw. wird in den vorgesehenen Rückhalteeinrichtungen eingestaut, die in ihrer Dimensionierung auf Starkregenereignisse ausgelegt sind. Die exakten Berechnungen werden im Rahmen des Antrags auf Einleitgenehmigung dargelegt.

Es ist zu erwarten, dass unter der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbleiben.

## 2.3 Pflanzen

### Ermittlung und Beschreibung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen und Baumstandorte zusammenfassend dargestellt. Eine erste Bestandsaufnahme fand im 2021/2022 statt. Eine weitere Begehung zur Erfassung des aktuellen Baumbestandes erfolgte im März 2025.



Tabelle der Biotoptypen	
Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen
02.000	Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume
02.500	Standortfremde Hecke
04.000	Einzelbäume, Baumreihen, Feldgehölz
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht
B#	Einzelbaum, Baumgruppe
B#	Einzelbaum, geschützt gemäß Baumschutzsatzung Wiesbaden
04.600	Feldgehölz (erhaltenswert)
09.000	Ruderaffur und krautiger Saum
09.124	Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation
10.000	Vegetationsarme und kahle Flächen
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche
10.520	Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster
10.710	Dachfläche, nicht begrünt
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt
11.000	Gärten
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten
11.222	Arten- und strukturreicher Hausgarten

**B#** Baumnummer (siehe Baumliste)

**#** Flächennummer  
**XX.XXX** Biotoptyp-Code

Kartierschlüssel: Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz; Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), vom 26.10.2018 (BVBl. S. 652).

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Biotoptypen gemäß „Wertliste nach Nutzungstypen“ © Stadt.Quartier, 2025

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche. Der größte Teil besteht aus dem Gebäudekomplex des NH Hotels mit angrenzenden versiegelten Flächen aus Betonsteinen und -platten sowie der asphaltierten Straße der „Aukammallee“ (1. Bereich). Im westlichen Bereich stehen mehrere Bäume (2. Bereich), von denen jedoch nur wenige der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets hat sich ein naturnaher Bereich entwickelt (3. Bereich).

### 1. Bereich:

Der östliche Teil des Gebäudekomplexes diente als Hauptgebäude des NH Hotels mit Empfangshalle und Hotelzimmern. Auf dem Gelände ist eine kreisrunde Sauna gebaut worden. Im westlichen Teil des Gebäudekomplexes stehen niedrige Gebäude mit Flachdächern, auf denen sich bereits eine lockere Ruderalvegetation eingestellt hat. Die Flächen um den Gebäudekomplex des NH Hotels sind mit Betonsteinen (Rechteckpflaster, Doppel-T-Pflaster) und Betonplatten (größtenteils Waschbeton Platten) befestigt. Im Bereich der Sauna sind auch Naturstein-Polygonalplatten verlegt worden. Um den Geländeunterschied von den höher gelegenen Flächen im Süden des Plangebiets zu den tiefer liegenden Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets zu überwinden, sind Treppenanlagen gebaut worden. Südlich des Gebäudekomplexes des NH Hotels befindet sich eine vernachlässigte, mit Bürgersteigplatten befestigte Fläche. In den Plattenfugen sind zahlreiche Arten ruderaler Standorte wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) oder Kleiner Pippau (*Crepis capillaris*) aufgekommen. Vor der Rezeption befinden sich kleine verwilderte Beete aus nicht heimischen Gehölzen, wie Rhododendron, Rosen etc. Hier ist ein Bachlauf ohne Wasser mit Kaskaden angelegt worden. An der

Terrasse westlich des Gebäudekomplexes liegt ein kleinflächiger, naturnah gestalteter Gartenbereich mit Gehölzen und Gräsern wie Walnuss (*Juglans regia*), Bambus (*Phyllostachys spec.*), Strauch-Wacholder (*Juniperus communis*) und Eibe (*Taxus baccata*) sowie ein kleinflächiges Teichbecken. Der Gartenbereich wird bereits seit Jahren nicht mehr gepflegt.

## 2. Bereich:

Am Westrand des Plangebiets wächst ein Gehölzstreifen aus größtenteils nicht heimischen Bäumen und Sträuchern. Die prägenden Sträucher in diesem Bereich sind: Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Großblättrige Berberitze (*Berberis julianae*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eibe (*Taxus baccata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Im offenen Bereich an der „Aukammallee“ hat sich eine recht artenreiche ruderaler Wiese eingestellt, die sich auch unter den Bäumen in südlicher Richtung fortsetzt. Bestandsbestimmend ist der Rot-Schwengel (*Festuca rubra*). Weitere Wiesenarten sowie Arten ruderaler Standorte sind beigemischt. Alle der acht Einzelbäume, die in diesem Bereich stehen, sind nach der Baumschutzsatzung<sup>39</sup> Wiesbaden geschützt. Die geschützten Arten umfassen drei Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*), einen Tartaren-Ahorn (*Acer tataricum*), eine Hemlocktanne (*Pseudotsuga menziesii*), eine Blutpflaume (*Prunus cerasifera`Nigra`*) und zwei Eiben (*Taxus baccata*).

## 3. Bereich:

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wächst auf einem nord-exponierten Hang ein Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Von den drei Einzelbäumen, die dort innerhalb der Plangebietsgrenze stehen, sind zwei gemäß der Wiesbadener Baumschutzsatzung geschützt. Darunter fallen eine Sal-Weide (*Salix caprea*) und eine Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Unter den Bäumen hat sich eine dichte Strauchschicht eingestellt. Ursprünglich sind auf dem Hang Schneebeeren (*Symphoricarpos chenaultii*) angepflanzt worden. Einige Sträucher dieser Bepflanzung sind noch vorhanden. Durch Sukzession haben sich jedoch zahlreiche Sträucher wie Hasel (*Corylus avellana*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) eingestellt. Insbesondere die Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) hat sich stark ausgebreitet.

Einige Mauerreste im Hangbereich zeugen noch von einer früheren Nutzung. Das Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort und wird als erhaltenswert eingestuft. Es besitzt aufgrund seiner Naturnähe einen höheren ökologischen Wert und eine Schutzfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung.

## **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Der größte Teil des Plangebiets ist stark versiegelt (NH Hotel und Tiefgarage). Von größerer ökologischer Wertigkeit sind mehrere gemäß der Wiesbadener Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume auf der Westseite des Plangrundstücks, die als Biotopvernetzung der südlichen Gehölzstrukturen mit dem nördlichen Aukammatal fungieren, sowie die naturnahe, heimische Gehölzstruktur im südöstlichen

---

<sup>39</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).

Randbereich inklusive dreier Einzelbäume. Davon liegt jedoch nur der nördliche Böschungsteil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Erhaltung der acht schützenswerten Bäume (drei groß-, zwei mittel-, drei kleinkronige) im Westen des Plangebiets ist aufgrund des Baus der Tiefgarage und der damit einhergehenden Verlegung der Abwasserleitung an den östlichen Grundstücksrand nicht möglich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan die Neuanpflanzung von 22 Einzelbäumen, davon mindestens sieben Laubbäume I. Ordnung, sowie weiterer kleinkroniger Bäume auf der Tiefgarage und den sonstigen Grundstücksfreiflächen festgesetzt wird. Über die festgesetzten Pflanzflächen am Ost- und Westrand des Plangebiets wird außerdem die Biotopvernetzung mit dem Aukammtal wiederhergestellt. Darüber hinaus kann die Gehölzstruktur im südöstlichen Bereich zum derzeitigen Stand der Planung erhalten werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen sonstigen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Entwicklung einer erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab - insbesondere hinsichtlich der Durchgrünung des Stadtbildes, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets. Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den zeichnerisch festgesetzten Standorten der Einzelbäume und innerhalb der Pflanzflächen sowie den Regelungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen werden größere zusammenhängende Vegetationsflächen und damit ein möglichst hoher Anteil an begrünter Flächen im Plangebiet gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wirken sich darüber hinaus positiv auf das Mikroklima aus. Sie verringern die baubedingten Aufheizungseffekte und tragen zudem zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich die Situation gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verbessert. Der Durchgrünungsanteil nimmt zu, erhebliche negative Effekte sind nicht erkennbar. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

## 2.4 Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund hat das Büro „Plan Ö“ aus Biebertal einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>40</sup> erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammenfassend dargestellt.

Die Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht durch die geplante Nutzung betroffen sind. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse und Reptilien als potenziell betroffene Artengruppen bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind aufgrund fehlender geeigneter Habitatbedingungen im Plangebiet nicht betroffen. Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten von Mai bis August 2021.

---

<sup>40</sup> Plan Ö GmbH (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015).

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Stufe III: Ausnahmeverfahren (falls erforderlich)

### **Ermittlung und Beschreibung**

#### Vögel

Reviervögel: Die Ergebnisse zeigen, dass sich im Plangebiet und dessen Umgebung sieben Vogelarten mit neun Revieren aufhalten: Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Darunter befinden sich keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Es handelt sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschland noch in der des Landes Hessens geführt werden. Generell können Eingriffe in Gehölzbereiche und Gebäude einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.

Nahrungsgäste: Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnte mit dem Turmfalke (*Falco tinnunculus*) eine streng geschützte Art (BArtSchV) festgestellt werden. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Der ebenfalls als Nahrungsgast identifizierte Mauersegler (*Apus apus*) weist in Hessen aktuell einen als ungünstig bis unzureichend bewerteten Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) auf. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und gegebenenfalls 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.

#### Fledermäuse

Im Untersuchungsraum konnten durch akustische Erfassungen zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Der Planungsraum erweist sich als Lebensraum für Fledermäuse. Erwartungsgemäß wird das Gebiet von den nachgewiesenen Arten unterschiedlich genutzt. Aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen sind Quartiere der Rauhautfledermaus innerhalb des Geltungsbereichs unwahrscheinlich.

Quartiere von Zwergfledermaus sind dagegen aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen und Nachweishäufigkeit innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

### Reptilien

Im Rahmen der Erfassungen konnten im Untersuchungsraum keine Reptilien nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise von Reptilien werden diese in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnten keine artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Vögel und Reptilien nachgewiesen werden. Die angetroffenen Fledermausarten sind hingegen artenschutzrechtlich besonders zu prüfen, da sie wie alle heimischen Fledermausarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen und damit zu den nach § 7 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen. Artenschutzrechtliche Konflikte zeigen sich jedoch nur im Zusammenhang mit der Zwergfledermaus.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Abbruchmaßnahmen entfallen maximal temporär genutzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Zwergfledermäusen. Damit wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zwar nicht gefährdet, weshalb auch keine CEF-Maßnahmen festgesetzt werden. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum jedoch zunehmend eingeschränkt ist, setzt der Bebauungsplan fest, geeignete Nistelemente anzubringen bzw. zu ersetzen, um den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten von Zwergfledermäusen zu sichern. Die im Bebauungsplan qualitativ und quantitativ festgelegten Maßnahmen sind dabei unmittelbar aus dem Artenschutzgutachten<sup>41</sup> abgeleitet.

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand wird aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt. 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. Hierzu sind im Bebauungsplan generelle Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna festgesetzt (Rudungspause zur Brutzeit, ökologische Baubegleitung, reflexionsarme Verglasungen). Für den Hausrotschwanz, der als Reviervogel im derzeit bebauten Plangebiet identifiziert wurde, ist jedoch die Schaffung von Ersatzlebensraum und die Anbringung von geeigneten Nistkästen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die sonstigen betroffenen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Gehölzpflanzungen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird daher nicht als notwendig erachtet.

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Mauersegler und Turmfalke, artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste, ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem moderaten Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur

---

<sup>41</sup> Plan Ö GmbH (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“. Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen.

eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und gegebenenfalls 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.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. 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. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

### **Weitere Maßnahmen zum Artenschutz**

#### Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen

Insgesamt werden durch die Dachbegrünung und die Pflanzmaßnahmen aus dem vorangegangenen Kapitel die Habitatbedingungen für einige Tierarten aufgewertet.

#### Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft mit tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glaskonstruktionen oder spiegelnden Fassaden werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelungswirkung und Durchsichtigkeit von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlicheren Fassadengestaltung führen.

So sollte für alle Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>, die nicht vermeidbar sind, die Durchsichtigkeit bzw. Spiegelungswirkung entweder durch die Verwendung reflexionsarmer Gläser (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) oder durch die Verwendung transluzenter Materialien bzw. durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) oder durch feste, vorgelegerte Konstruktionen, wie beispielsweise Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz), reduziert werden.

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

Bei entsprechender Beachtung der zuvor beschriebenen Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## 2.5 Luft und Klima

### Ermittlung und Beschreibung

#### Klima

In der Klimafunktionskarte der LH Wiesbaden (Stadt Wiesbaden - Umweltamt 2017) wird das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ (Üx-Gebiet) beschrieben.<sup>42</sup> Ausgehend von dieser klimafunktionellen Einschätzung wird das Gelände in der Klimabewertungskarte als „klimaökologische Sanierungszone“ ausgewiesen. Für das Plangebiet gilt der Planungshinweis, in den dichter bebauten Bereichen der Überwärmungsgebiete (Üx-Gebiete) gegensteuernde Maßnahmen vorzusehen. Als Beispiele werden eine Entsiegelung und anschließende intensive Begrünung aufgeführt. Dabei sollte die Durchströmung und die Abkühlungswirkung nicht eingeschränkt werden. Auch die Planungskarte 2018 zum Landschaftsplan der LH Wiesbaden strebt zur Aufwertung von Grün-Defizitbereichen zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet an.

Das vorliegende Klimagutachten<sup>43</sup> zum Bebauungsplan vom Büro „Ökoplana“ untersucht die im Plangebiet auftretenden strömungsdynamischen und thermisch-bioklimatischen Verhältnisse und beurteilt die aus den vorgesehenen Planungen resultierenden Folgeerscheinungen.

Die Analyse des ortsspezifischen Strömungsgeschehens zeigt, dass im Plangebiet im Allgemeinen Winde aus südwestlichen bis westlichen, nördlichen und östlichen bis ost-südöstlichen Richtungen vorherrschen. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt laut Messungen der HLNUG von 1977 - 1979 in Tallagen zumeist weniger als 2,0 m/s. Dabei sind am Tag durch den allgemein intensiveren vertikalen Luftaustausch gegenüber den Nachtstunden höhere Windgeschwindigkeiten zu erwarten. An Strahlungstagen mit geringer Bewölkung (ca. 22 % der Tage im Jahr) wird das Ventilationsgeschehen zunehmend durch lokal und regional angelegte Luftströmungen bestimmt, die am Planungsstandort und in dessen Umfeld einen markanten tagesperiodischen Windrichtungswechsel bewirken.

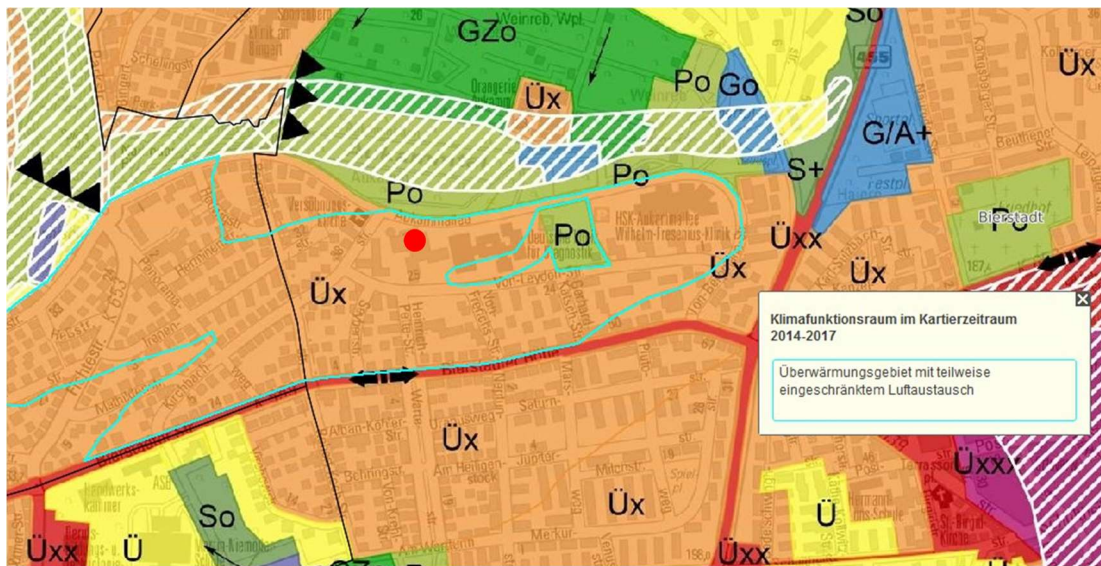
Laut Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes<sup>44</sup> nimmt in sommerlichen Strahlungsnächten die durchschnittliche Windgeschwindigkeit im Aukammtal ab und die Häufigkeit von Winden aus südöstlichen Richtungssektoren steigt deutlich an. Das Aukammtal fungiert als Kaltluftentstehungs-, Kaltluftammel- und Kaltluftabflussgebiet, wodurch ein auffallender Talabwind entsteht. Er forciert lokal den bodennahen Luftaustausch (= Frischluftzufuhr) und führt in seinem Einwirkungsbereich mit der abkühlenden Wirkung in den Nachtstunden zu einer Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung. Darüber entwickeln sich regional angelegte Effekte (Ausgleichströmung vom kühlen Taunus in die warme Rhein-Main-Ebene / Wiesbadener Bucht, wodurch Taunushangabwinde entstehen). Ihre abkühlende Wirkung in Bodennähe ist jedoch deutlich geringer als die der lokalen Kaltluftabflüsse.

<sup>42</sup> Umweltamt Wiesbaden: Klimafunktionskarten. Internet: Fachgutachten Stadtklima | Landeshauptstadt Wiesbaden (abgerufen am 02.08.2021).

<sup>43</sup> Ökoplana (2025): Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Mannheim.

<sup>44</sup> DWD - Deutscher Wetterdienst (2017): Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz. Berichte des Dt. Wetterdienstes Nr. 249. Offenbach am Main.

Die thermische / bioklimatische Situation am Planungsstandort ist insbesondere von der örtlichen Flächennutzung geprägt. Es herrschen gegenüber der Wiesbadener Innenstadt (Marktplatz) nur um ca. 1,0 - 1,5 K niedrigere Lufttemperaturen vor. Bioklimatisch sind zusätzliche Verschattungseffekte durch Bäume von hoher Bedeutung, da sie die erhöhte thermische Belastung durch die direkte Sonneneinstrahlung spürbar mindern. In den Nachtstunden befindet sich das Plangebiet außerhalb der innerstädtischen Wärmeinsel und ist damit als mäßig überwärmt einzustufen. Der Einfluss der Kaltluftbewegungen entlang des Aukammtals sowie die durchgrünte Wohnbebauung im Planungsumfeld machen sich thermisch / bioklimatisch positiv bemerkbar. Dennoch befindet sich der Planungsstandort „Aukammallee / Kirchbachstraße“ an stadtklimatisch besonders relevanten heißen Sommertagen in einer wärmebelasteten Stadtlage.



#### Städtische Klimafunktionsräume

- Üxxx** **Höchst intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch**  
Der sehr hohe Versiegelungsgrad (ca. > 90%) mit geringem Vegetationsanteil führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu sehr verzögerten und nur geringen Abkühlungen.
- Üxx** **Intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch**  
Der hohe Versiegelungsgrad (ca. 70-90%) mit geringem Vegetationsbestand führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.
- Üx** **Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch**  
Der mittlere Versiegelungsanteil (ca. 40-70%) mit mittlerem Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.
- Ü** **Geringfügig überwärmte Gebiete, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung**  
Der mittlere bis geringe Versiegelungsanteil (ca. 10-40%) mit hohem bis sehr hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen und weist damit auf bioklimatische Behaglichkeitszonen hin.  
*Anmerkung:*  
In der Darstellung der Überwärmungsgebiete sind die Luftbelastungen durch Kfz-Emissionen mit berücksichtigt

#### Klimatische Pufferzonen

- P** **Parkklimate**  
Parks, Grünanlagen oder Friedhöfe weisen aufgrund ihres hohen Gehölzbestandes (Schatteneffekt) und eigener Zirkulationsentwicklung insbesondere im Sommer auf bioklimatische Behaglichkeitszonen hin, die allerdings nur eine geringe Außenwirkung besitzen.
- GZ** **Klimate der Gartenbauzone**  
Die klimatische Wirkung der Gartenbauzone ist nur noch vereinzelt durch versiegelungsbedingte Überwärmungen bestimmt. So stellen die überwiegend durch Kleingärten oder Erwerbsgartenbau dargestellten Flächen eine Art Pufferzone zwischen dem städtischen Überwärmungsraum und den kallluftproduzierenden Flächen dar.  
*Anmerkung:*  
Die zusätzliche Symbolik bei den Parkklimaten (P) und Gartenklimaten (GZ)  
\* \* o, - weisen auf sehr hohe, hohe, mittlere und schwache Relieffolgen bzw. Hangneigungswirkungen hin

#### Klimafunktionsräume im Freiland

- S** **Potentiell kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Streuobstwiese**  
Die Streuobstwiesen stellen eine Übergangszone zwischen der städtischen Überwärmung und der Kallluftproduktion des agrarisch genutzten Umgebungsraumes dar. Andererseits steht dieser Klimatyp für Gehölzbestände, die der Klimawirkung von Streuobstwiesen entsprechen (z.B. lockerer Gehölzbestand mit - näherungsweise - Grundlandvegetation).
- WF** **Potentiell kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Weinbaufläche**  
Die in der Regel süd- bzw. südwestexponierten Weinanbau- bzw. Weinbergflächen erfahren insbesondere in den Sommermonaten tagsüber hohe Aufheizungen, kühlen in der Nacht jedoch stärker ab als beispielsweise die innerstädtischen Überwärmungsbereiche. In geringem Umfang werden auch andere Nutzungen (z.B. süd- bzw. südwestexponierte Streuobstwiesen) durch diesen Klimatyp repräsentiert.
- A** **Potentiell aktives kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Ackerland**  
Die überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen mit geringem Gehölzbestand stellen die besonders aktiven Kallluftentstehungsgebiete während nächtlicher Ausstrahlungsbedingungen dar. Dieser Klimatyp wird auch von einzelnen anderen Flächennutzungen bewirkt (z.B. junge Sukzessionsflächen, Jungbrachen, unversiegelte Sportplätze).
- G** **Potentiell aktives kaltes bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland**  
Die potentielle nächtliche Kallluftentstehung während günstiger Ausstrahlungsbedingungen wird für den Grünlandbereich mit geringem bis mittlerem Gehölzbestand initiiert. Diesem Klimawirkungsraum werden auch Ackerbrachen, Kleingärten sowie Rasenflächen zugeordnet.
- W** **Potentiell frisches Luftentstehungsgebiet Wald**  
Die strahlungsbedingte Frischluftentstehung der mit W gekennzeichneten Räume entwickelt sich über Wäldern (z.B. Laub-, Misch-, Nadelwald, Schonungen) oder größeren Gehölzbeständen.
- GK** **Potentielle Gewässerklimate**  
In der Regel entwickeln sich über Seen oder Fließgewässern eigene Klimate, die insbesondere während des Sommerhalbjahres in der Wechselwirkung zu den benachbarten Klimaräumen zirkulationsfördernd wirken.  
*Anmerkung:*  
Die dem Flächenkennbuchstaben (z.B. S für das potentielle Frisch- bzw. Kallluftentstehungsgebiet Streuobstwiese) in der Klimafunktionskarte nachgestellte Symbolik charakterisiert die Aktivität der über dieser Oberfläche entstandenen Frisch- bzw. Kallluft:  
\* bedeutet sehr hoch aktives Frisch- bzw. Kallluftentstehungsgebiet;  
+ bedeutet hoch aktives Frisch- bzw. Kallluftentstehungsgebiet;  
- bedeutet aktives Frisch- bzw. Kallluftentstehungsgebiet;  
o bedeutet schwach aktives Frisch- bzw. Kallluftentstehungsgebiet.  
Zwei bzw. drei der im Folgenden aufgeführten, in eine Fläche eingetragenen, Kennbuchstaben AG oder GA und WF/S oder SWF weisen auf eine Doppelnutzung dieser Flächen hin mit der vorrangigen klimafunktionalen Wirkung der ersten genannten Kennung

Klimafunktionskarte aus dem Fachgutachten „Stadtklima Wiesbaden“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2017



**Schutzzonen**

- Strömungsstrukturen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**  
Es handelt sich um Flächen der intakten Luft- und Ventilationsbahnen. Umnutzungen baulicher Art (z.B. Neubauten) müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Waldflächen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens**  
Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Kaltluftquellgebiete (hoher topographischer Gradient). Umnutzungen baulicher Art müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Wasserrflächen hoher klimatischer Empfindlichkeit mit großer Bedeutung für die Be- und Entlüftung Wiesbadens**  
Bei diesen Gewässerflächen, insbesondere von Rhein und Main, handelt es sich um Luftleitbahnen von lokaler bzw. regionaler Bedeutung. Umnutzungen baulicher Art müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Freiflächen hoher klimatischer Empfindlichkeit und mit großer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**  
Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Kaltluftquellgebiete. Umnutzungen baulicher Art sollten aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.

**Vorrangzonen**

- Waldflächen hoher bis durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit hoher Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens**  
Bei diesen Waldflächen in mäßig bis gering geneigten Hängen handelt es sich um mäßig aktive Kaltluftentstehungsgebiete. Umnutzungen baulicher Art sollten aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.
- Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens**  
Diese Flächen (sow. Nutzflächen, Kleingärten, Weinbaugebiete oder Streuobstweiden etc.) in mäßig geneigten Hangbereichen weisen sich als aktive Kaltluftquellgebiete aus; zudem können sie Filterfunktionen übernehmen und wirken entsprechend als Freiwaldquellgebiete. Nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen sollten aus klimafunktionaler Sicht Umnutzungen ermöglicht werden.
- Flächen mit geringer klimakologischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlichkeit**  
Diese Gebiete unterschiedlicher Nutzungen (Streuobstwiesen, Kleingärten, Parks, Weinbaugebiete etc.) in schwach geneigten Hängen oder Ebenen müssen hinsichtlich der Aktivität Kaltluftproduktion und -abflusses gering eingeschätzt werden; aber sie können, je nach Gehölzbestand und Strömung, aufgrund der Filterwirkung als Frischluftentstehungsgebiete wirken. Teilbereiche dieser Flächen können unter Auflagen aus klimafunktionaler Sicht genutzt werden (Beibehaltung der Belüftungsstrukturen, der Risikoparameter, des Versiegelungsgrades etc.).

**Sanierungszonen**

- Strömungsstrukturen mit Beeinträchtigungen und hoher klimatischer Empfindlichkeit, aber mit hoher potentieller Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens**  
In diesen baulich geprägten Zonen innerhalb der Leitbahnen sollen die Strömungsfunktionen durch Entkernungs-, Erlösungs- und Begrünungsmaßnahmen gefördert werden. Von weiteren baulichen Verdichtungen in diesen Zonen ist aus klimafunktionalen Gründen heterotopisch abzurufen.
- Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (B1)**  
Erdem hohe Versiegelungsanteile in diesen Flächen bewirken insbesondere im Sommer zu geringe nächtliche Abkühlungen und Feuchtezunahmen. Unter dem klimakologischen Sanierungsaspekt sollten gegenstrebende Massnahmen (insb. Entseelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Nachbesserungen zu tragen.
- Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (B2)**  
In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd und Baustrukturen belüftungseinschränkend. Unter dem klimakologischen Sanierungsaspekt sollten in den dichter bebauten Bereichen (D1-C) Gebiete der Klimafunktionalität gegenstrebende Massnahmen (insb. Entseelungen und anschließend intensive Begrünung) erfolgen. Umnutzungen werden unter der Berücksichtigung der klimafunktionalen Belange für möglich erachtet. Die Durchstößbarkeit und Abkühlungswirkung (Durchgrünung) sollte nicht beeinträchtigt werden. Sollten diese Aspekte bei zukünftigen Verdichtungen nicht berücksichtigt werden, ist eine Auszehrung der städtischen 'Wärmehaare' Richtung Siedlungsrand zu erwarten.

Klimabewertung aus dem Fachgutachten „Stadtklima Wiesbaden“ mit Verortung des Plangebiets  
© LH Wiesbaden, 2017

**Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Die Ergebnisse der durchgeführten Modellrechnungen zum lokalen Kaltluftabflussgeschehen dokumentieren, dass durch den Abriss der Bestandsbebauung und den Neubau von vier locker angeordneten Punkthäusern der lokale Kaltluftabfluss im Aukammtal leicht intensiviert wird. Der Kaltluftvolumenstrom in Richtung Rambachtal nimmt um ca. 0,1 bis 0,4 % zu. Die aus klimaökologischer Sicht erforderliche Zielsetzung „keine planungsbedingte Beeinträchtigung der kaltluftbedingten Durchströmbarkeit im Plangebiet“ wird eingehalten. Auch die Belüftungssituation am Tag wird bei Realisierung der Planung verbessert, wovon auch die westlich benachbarte Wohnbebauung „Kirchbachstraße 33-39“ / „Von-Leyden-Straße 27-29“ profitiert. Dort wird die kleinräumige Be- und Entlüftung forciert.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen und zum Bioklima belegen, dass von der geplanten Bebauung sowohl am Tag als auch in der Nacht gegenüber dem Ist-Zustand eine Entlastungswirkung ausgeht. Die zu erwartenden Gunsteffekte bleiben aufgrund der geringen Flächengröße

jedoch im Wesentlichen auf den unmittelbaren Nahbereich begrenzt. Innerhalb des Plangebiets wird durch die angestrebten Außenanlagen eine Vielfalt unterschiedlicher Mikroklimata geschaffen. In den Baumschatten ist die Wärmebelastung selbst an heißen Sommertagen gering bis moderat. Auch über den geplanten Spielflächen im Südwesten wird durch die grünordnerische Gestaltung eine sehr starke Wärmebelastung an heißen Sommertagen großflächig vermieden. Die Zielvorgabe der Klimabewertungskarte 2017 „die Abkühlungswirkung sollte nicht beeinträchtigt werden“ wird erfüllt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben unter Berücksichtigung der geplanten Klimaanpassungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

## 2.6 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

### Ermittlung und Beschreibung

Im Rahmen des Energiekonzepts<sup>45</sup> wurden bezüglich der Ausführung der Gebäudehülle der vier geplanten Wohngebäude zwei Varianten untersucht (Effizienzhaus 55- und Effizienzhaus 40-Standard). Dazu wurden vier unterschiedliche anlagentechnische Konzepte zur Wärmeversorgung des Plangebiets analysiert.

Seit Anfang des Jahres 2023 gilt die novellierte Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das eine Verschärfung der Neubauanforderung aus primärenergetischer Sicht um weitere 20 % vorschreibt. Das GEG stellt Anforderungen an den Gesamtenergiebedarf (Jahres-Primärenergiebedarf), den baulichen Wärmeschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Bilanzierung des Jahres-Primärbedarfs erfolgt nach der Normenreihe DIN V 18599.

Im Rahmen der Ausarbeitung wurde aufgrund der gleichartigen Baukonstruktion und Haustechnik der geplanten Wohngebäude nur das Haus D bilanziert. Die Ergebnisse wurden anschließend auf die restlichen Gebäude des Bauvorhabens hochgerechnet.

### Bilanzierungsergebnisse

Für die Bilanzierung wurden insgesamt vier Varianten in Betracht gezogen, die mit den für die Effizienzhaus 55 (Variante a) und den für die Effizienzhaus 40 (Variante b) geltenden Werten für die Bauteilaufbauten bilanziert wurden.

Variante 0, Gas-Brennwertkessel:

Die Anforderungen an den Primärenergiebedarf gemäß GEG für EH 55 kann durch den alleinigen Einsatz von Gas-Brennwertkesseln zur Wärmeerzeugung nicht eingehalten werden. Die Variante 0a erreicht keine Effizienzhausstufe. Auch die Variante 0b gemäß GEG für EH 40 erreicht keine Effizienzhausstufe.

Variante 1, Pelletkessel mit elektrischen Heizstab:

Die Anforderungen gemäß GEG für EH 55 und EH 40 werden eingehalten. Die Varianten 1a erreicht Effizienzhausstufe 55, die Variante 1b Effizienzhausstufe 40.

Variante 2, Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Pelletkessel:

---

<sup>45</sup> GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH (2025), WAK Aukammallee Wiesbaden, Energiekonzept. Stuttgart.

Die Anforderungen gemäß GEG für EH 55 und EH 40 werden eingehalten. Die Variante 2a erreicht Effizienzhausstufe 55, die Variante 2b Effizienzhausstufe 40.

Variante 3, Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Heizstab, Frischwasserstation:

Die Anforderungen gemäß GEG für EH 55 und EH 40 werden eingehalten. Die Variante 3a erreicht Effizienzhausstufe 55, die Variante 3b Effizienzhausstufe 40.

#### Variantenvergleich Energiebedarfe und CO<sub>2</sub>-Ausstoß

Um die möglichen jährlichen Einsparungen bei Primär- und Endenergiebedarf sowie dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verdeutlichen, wurden die Variantenergebnisse mit der Basisvariante 0a verglichen.

#### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Die Vergleiche zeigen, dass die Variante 1 bezüglich des Primärenergiebedarfs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes am besten abschneidet, jedoch bezüglich des Endenergiebedarfs sogar einen höheren Wert als die Basisvariante 0a aufweist. Dagegen erzielt die Variante 3 konstant gute Werte im Vergleich zur Basisvariante.

Der bauliche Effizienzhaus 40-Standard weist im Vergleich zum Effizienzhaus 55-Standard je Variante nur minimale Einsparpotenziale im Hinblick auf die Energiebedarfe auf. Hierfür werden jedoch geschätzte 460 m<sup>3</sup> zusätzliche Dämmung benötigt, für welche wiederum zusätzliche graue Energie aufgewendet werden müsste.

Das Energiekonzept spricht keine Empfehlung für eine konkrete Variante aus, da alle Varianten Vor- und Nachteile haben. Lediglich die Variante 0 mit einer rein fossilen Wärmeversorgung scheidet aufgrund der Nicht-Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen des GEG aus. Die Versorgung über einen Gas-Brennwertkessel ist darüber hinaus nicht mehr genehmigungsfähig.

Nach aktuellem Planungsstand wird die Variante 3a mit einer zusätzlichen Unterschreitung des Transmissionswärmeverlusts um 30 % gegenüber den gesetzlichen Anforderungen des GEG verfolgt. Näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag. Die Wärmeversorgung erfolgt für die vier geplanten Gebäude über eine einzelne zentrale Heizanlage.

## **2.7 Ortsbild**

### **Ermittlung und Beschreibung**

Das Ortsbild innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch vielfältige Bebauungsstrukturen geprägt. Dabei stellt das abzureißende NH Hotel auf dem Plangebiet das bisher höchste Gebäude in der Umgebung dar. Östlich angrenzend befindet sich mit dem Klinikgebäude der DKD ebenfalls ein gewerblich genutzter, mehrgeschossiger Flachbau mit einer großen Grundfläche. Hingegen schließen in südliche und westliche Richtung mehrgeschossige Mehrfamilienhausbauten mit deutlich geringerer Flächenausdehnung an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus befindet sich ein zweigeschossiger Kirchenbau der evangelischen Kirche in westlicher Richtung. Eine Gemeinsamkeit der Bebauung entlang der „Aukammallee“ ist die schräge Ausrichtung der Gebäude zur Straße hin, wodurch sich vielfältige, kleinteilige Freiräume ergeben. Nördlich an die „Aukammallee“, die den bebauten Bereich begrenzt, schließt die weitläufige Grünfläche des Aukammtals an.

### **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

Die geplanten Wohnbauflächen fügen sich in das von Wohn- und Mischbebauung geprägte Ortsbild ein. Mit den schräg zur „Aukammallee“ ausgerichteten und

punktartig verteilten Baufenstern ergeben sich in Anlehnung an die Umgebung sowohl zum Straßenraum als auch zum Quartiersinnern qualitätvolle Freiräume. Die gestaffelte Höhenabstufung der geplanten Gebäude fügt sich in die direkt angrenzenden Baustrukturen ein, indem die Gebäude zur DKD höher gebaut werden dürfen als jene an der Grenze zu den westlichen Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich liegt in randstädtischer Lage und ist von sanierungsbedürftigen, leerstehenden, großflächigen Gebäudestrukturen geprägt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten, vielmehr können durch die städtebauliche Neustrukturierung sowie die grünordnerischen Festsetzungen positive Effekte erzielt werden.

## 2.8 Mensch und seine Gesundheit

Das Umweltschutzgut Mensch und seine Gesundheit steht in engem Zusammenhang mit den Themenkomplexen Luft und Klima sowie Lärm. Die Umweltbelange Luft und Klima wurden bereits in einem eigenen Kapitel behandelt. Um eine Wiederholung zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Abschnitt V - Kapitel 2.5 verwiesen und mit der Behandlung des Themenkomplexes Lärm fortgefahren.

Verkehrs- und Gewerbelärm gilt als schädliche Umwelteinwirkung, daher verlangt die Ansiedelung von Wohnen entlang der „Aukammallee“ und neben dem Betriebs- hof der DKD eine fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema Schallschutz. Hierzu hat die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH ein Schallgutachten<sup>46</sup> erstellt, welches die Lärmemissionen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Plangebiet untersucht und bewertet.

### Ermittlung und Beschreibung

Im Zuge des Planverfahrens sind in Anlehnung an die DIN 18005-1<sup>47</sup> bzw. TA Lärm<sup>48</sup> die Geräuscheinwirkungen des außenliegenden Verkehrslärms und des benachbarten Betriebshofs der DKD auf die schutzbedürftigen Nutzungen des neuen Plangebiets für die Bestandssituation zu untersuchen sowie die Geräuschemissionen der zukünftig auf den Gebäuden des Plangebiets liegenden Wärmepumpen für das bestehende Umfeld und die geplanten Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten.

Zur Ermittlung und Beurteilung der prognostischen Verkehrslärm- und Gewerbelärmsituation innerhalb des Plangebietes wurden alle Fassaden der geplanten vier Gebäude berücksichtigt. Bezüglich der Geräuschbeurteilung für die geplanten Wärmepumpen innerhalb des Plangebiets wurden zusätzlich drei Nachweisorte außerhalb des Plangebiets festgelegt.

Der Lärm der Tiefgarage bedarf keiner gesonderten schalltechnischen Ermittlung. Sie wird ausschließlich von den Bewohnern der Wohnanlage genutzt. Die durch das Parken in Wohnanlagen selbst verursachte Geräuschentwicklung ist ortsüblich und grundsätzlich hinzunehmen. Externe Immissionsorte, die schutzwürdig und von der Tiefgaragenzufahrt betroffen sein könnten, gibt es nicht. Auf der

<sup>46</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Bebauungsplan „Aukammallee/Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Ludwigshafen/Rhein.

<sup>47</sup> DIN 18005-1:2002-07, Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berechnungsverfahren.

<sup>48</sup> TA Lärm:1998-08-26, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm einschließlich der darin benannten Normen und Richtlinien, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

gegenüberliegenden Straßenseite, die in bebauten Gebieten in der Regel beurteilungsrelevant ist, liegt das Aukammtal mit ausgedehnten Gehölzbeständen.

#### Verkehrslärm

Für Verkehrslärm gelten bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA): tags: 55 dB(A)  
nachts: 45 dB(A).

Der zu erwartende Straßenverkehrslärm wird nach den bundeseinheitlich eingeführten Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19<sup>49</sup> berechnet. Nach diesem Regelwerk sind die Schallemissionspegel der Straßen anhand vorgegebener Verkehrsdaten zu ermitteln und damit die Schallimmissionspegel im Plangebiet zu bestimmen. Die Verkehrsdaten der umliegenden Straßen wurden vom Tiefbau- und Vermessungsamt der LH Wiesbaden für das Jahr 2023 übermittelt. Im vorliegenden Fall wurde davon ausgegangen, dass die Verkehrsdaten des Bestandsverkehrs (Analyse-Nullfall) mit den Daten des Prognose-Nullfalls identisch sind und für das Prognosejahr 2030 herangezogen werden können.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Schallemissionspegel für den Straßenverkehrslärm wurden die Schallimmissionspegel mit dem Rechenprogramm SoundPLAN 8.2 im Plangebiet berechnet.

#### Gewerbelärm

Auf den Dächern der geplanten Wohngebäude sind künftig insgesamt vier Wärmepumpen geplant. Daneben ist der Gewerbelärm des Betriebshofs der DKD mit zwei Müllpressen und Anlieferungen an die Klinik eine relevante Schallquelle. Für Gewerbelärm gelten bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA): tags: 55 dB(A)  
nachts: 40 dB(A).

Für die Berechnung der Beurteilungspegel werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zugrunde gelegt, welche ebenfalls 55 dB(A) für den Tages- und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum vorgeben.

Die der Untersuchung zugrunde liegenden schalltechnischen Emissionsdaten für die Müllpressen beruhen auf Messwerten von vergleichbaren Aufgabenstellungen und liegen in einer ähnlichen Größenordnung wie entsprechende Angaben in der einschlägigen Literatur. Ein Müllpressvorgang dauert erfahrungsgemäß bis zu drei Minuten. Es ist davon auszugehen, dass die Müllpressen ausschließlich im Tageszeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr betrieben werden und insgesamt achtmal im Einsatz sind. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Müllpressen auch nachts betrieben werden könnten. Einer rein theoretischen Geräuschbelastung muss in der Bauleitplanung nicht nachgegangen werden. Maßstab der Beurteilung ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung der „realistische Worst Case“. Daher wurde auf eine Beurteilung verzichtet.

Für das Containerfahrzeug wird angenommen, dass dieses einen leeren Müllcontainer abstellt und den vollen Container aufnimmt. Die Angaben zum

---

<sup>49</sup> RLS-19; Richtlinien zum Einsatz der RLS-90 mit der Verabschiedung der Änderung der 16.BImSchV für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019.

Schalleistungspegel wurden aus dem Heft 1<sup>50</sup> (Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen) entnommen. Im Sinne einer oberen Abschätzung wurde angenommen, dass zwei Container an einem Tag gewechselt werden. Demnach beträgt die gesamte Dauer der Vorgänge insgesamt 6 Minuten. Über eine Verkehrserhebung an zwei verschiedenen Tagen im April und Juli 2023 wurden Annahmen über die Anzahl und Uhrzeit der Anlieferungs-Fahrten getroffen. Die Be- und Entladungen der Lkws erfolgen über die eigene Ladebordwand des Lkws. Es ist davon auszugehen, dass jeweils 30 Be- und Entladevorgänge mit Palettenhubwagen und Gitterboxen pro Tag stattfinden. Der angenommene Schalleistungspegel für die Entladevorgänge basiert auf dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Heft 192.<sup>51</sup> Das Entladen der Transporter bzw. Pkw erfolgt manuell, was nicht lärmintensiv und immissionsrelevant ist.

Für die Beurteilung der Wärmepumpen wurde ein durchgehender Betrieb (24 h) angenommen. Der Schalleistungspegel beruht auf den Angaben des Datenblatts des voraussichtlich ausgewählten Produkts.

Auf der Basis der angegebenen schalltechnischen Ausgangsdaten wurden mit dem Rechenprogramm SoundPLAN 8.2 Schallausbreitungsberechnungen nach DIN ISO 9613-2<sup>52</sup> an den geplanten Gebäuden durchgeführt. Es ist, basierend auf den Vor-Ort gewonnenen Eindrücken, keine gewerbliche Vorbelastung im Einwirkungsbereich vorhanden. Demnach können die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden.

## **Bewertung, Prognose und Maßnahmen**

### Verkehrslärm

An den geplanten Wohngebäuden sind Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB im Tageszeitraum und von bis zu 7 dB im Nachtzeitraum zu erwarten. Die maßgebliche Schallquelle ist dabei die Straße „Aukammallee“. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach der DIN 18005-1 sind Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel zu untersuchen, eine aus schalltechnischer Sicht städtebaulich verträgliche Planung bezüglich der Lärmquellen zu ermöglichen.

Im Allgemeinen sind im Rahmen der städtebaulichen Planung neben ausreichenden Schutzabständen folgende Maßnahmen möglich:

- aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst
- eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen führen im Plangebiet zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis. Selbst mit zehn Meter hohen Lärmschutzwänden, die direkt auf der nördlichen Grenze des Plangebiets in Ansatz gebracht würden, ist es nicht möglich, die Orientierungswerte gänzlich einzuhalten. Zudem ist eine Lärmschutzwand aus

---

50 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: 2002, Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, Heft 1.

51 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: 1995, Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Schriftenreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192.

52 DIN ISO 9613-2:1999-10, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.

städtebaulicher Sicht in dieser Höhe in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden schwer umsetzbar und auch aufgrund des „Kosten- Nutzen-Verhältnisses“ fraglich.

Der passive Schallschutz für die geplanten Wohnbebauungen beinhaltet eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume wie Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109-1<sup>53</sup>, mit der innerhalb des Gebäudes unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden können. Gemäß DIN 4109-1 werden dabei, abhängig von dem zu erwartenden Außenlärmpegeln und der zukünftigen Raumnutzung, die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung des Gesamtaußenbauteils aus Wänden, Fenstern und ggf. Dächern vorgegeben. Für die Bestimmung der erforderlichen Fensterschalldämmung ist außerdem die Schalldämmung der Außenwand  $R'_w$  sowie der prozentuale Flächenanteil der Fenster an der gesamten Außenbauteilfläche zu berücksichtigen. Der maßgebliche Außenlärmpegel, ausgehend vom Verkehrs- und Gewerbelärm, ergibt sich im Allgemeinen aus dem Tag-Beurteilungspegel vor der Fassade und einem Zuschlag von 3 dB. Danach ergeben sich für den Verkehrslärm an der Straße „Aukammallee“ orientierten Nordfassade maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 65 dB(A). Somit ist gemäß Berechnung nach DIN 4109-1 ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w,res} \leq 35$  dB für Aufenthaltsräume erforderlich. Diese Anforderungen erfüllen in der Regel bereits zweischalige Fenster, die aus Wärmeschutzgründen mindestens eingebaut werden müssen. Insofern führen bereits bauliche Mindeststandards zum Einhalten des notwendigen Schalldämm-Maßes. Bei Schlafräumen sind an den Fassaden beim Verkehrslärm mit Nacht-Beurteilungspegeln ab 51 dB(A) Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten, sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, da der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. Dieser Wert entspricht dem Tages-Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV<sup>54</sup> für Mischgebiete, der in diesem Fall auch für Wohngebiete heranzuziehen ist. Der Außenlärmpegel von 67 dB(A) bezeichnet das gleiche Geräuschniveau.

#### Gewerbelärm

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den Betrieb des Betriebshofs und der geplanten Wärmepumpen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum sowohl an den geplanten Wohngebäuden als auch an den nächstliegenden umliegenden Wohngebäuden deutlich eingehalten werden. Daher ist keine gesonderte Ermittlung der Geräuschbelastung durch die Wärmepumpen auf das benachbarte Klinikgebäude der DKD notwendig, obwohl für eine Klinik ein geringerer Immissionsrichtwert gilt (45 db(A) tags, 35 db(A) nachts). Zudem liegt das Klinikgebäude in größerer Entfernung zu den Geräuschquellen als die nächstliegende Fassade der betrachteten Wohngebäude („Von-Leyden-Straße 25“). Auch die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm werden für den Tageszeitraum durch den Betrieb des Betriebshofs der DKD an den geplanten Wohngebäuden eingehalten. Aufgrund der Betriebsweise von Wärmepumpen ist nicht zu erwarten, dass Pegelspitzen den Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel nachts um mehr als 20 dB

<sup>53</sup> DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen.

<sup>54</sup> 16. BImSchV:1990-06-12, sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) i.V.m. Änderung d. Art. 1 v. 18.12.2014, kein Datum.

überschreiten. Somit ist nicht davon auszugehen, dass das Spitzenwertkriterium an den Immissionsorten überschritten wird. Das Maximalpegelkriterium ist erfüllt.

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

## **2.9 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanzen sind ebenfalls nicht bekannt. Ein Auftreten solcher Funde kann grundsätzlich jedoch nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet bekannt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich demnach keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

### **3.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ beabsichtigt die Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) die Schaffung von ca. 75 Wohneinheiten für den Ortsbezirk Bierstadt. Das ca. 0,76 ha große Plangebiet befindet sich in städtischer Lage östlich des Zentrums von Wiesbaden. Nördlich schließt das Plangebiet an den Landschaftspark „Aukammtal“ an.

Das derzeit dort befindliche Hochhaus der NH Hotels steht seit mehreren Jahren leer und wird abgebrochen, da der Gebäudekomplex nicht adäquat für Wohnzwecke umgenutzt werden kann. Der Projektentwickler DWK RM Projekt GmbH plant eine Bebauung mit vier locker angeordneten Punktwohnhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Das Ziel ist die Entwicklung eines stark durchgrünten Quartiers, um einen Übergang in den nördlichen gelegenen Landschaftspark zu schaffen.

Für die Bewertung des Umweltzustands und der zu erwartenden Auswirkungen wurden umfassende Untersuchungen durch Fachplaner durchgeführt und in spezifischen Berichten zusammengefasst. Der Umweltplanungsteil stellt die Ergebnisse gebündelt dar und gibt Handlungsanweisungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

### **3.2 Ergebnisse der Umweltplanung**

#### **Fläche und Boden**

Der Geltungsbereich weist im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Für die Erfassung der Bodenschichten, der Versickerungsfähigkeit und möglichen Bodenbelastungen wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse zeigen unter anderem, dass keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung des Bodens vorliegen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkung der Flächeninanspruchnahme sowie zur Erhöhung des Anteils der Böden mit Erdanschluss getroffen. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrads (GRZ2) von 75 % für das WA1 und 55 % für das WA2. Die obere Bodenschicht wird durch Pflanzmaßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung und die Herstellung zweier Pflanzflächen an den Grundstücksrändern verbessert.

Mit Umsetzung der Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten.

### **Wasser**

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Fließ- und Stehgewässer. Etwa 30 Meter nördlich verläuft der mehrarmige Aukammbach, der aufgrund seines sehr niedrigen Wasserstands jedoch keine Gefahr für Überschwemmungen des Plangebiets darstellt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung zeigen, dass eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der vorhandenen schwach bis sehr schwach durchlässigen Bodenschichten nicht realisierbar ist.

Laut der Starkregengefahrenkarte der LH Wiesbaden weist das Plangebiet derzeit kleinere Flächen mit geringen Überflutungstiefen auf. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Überflutungsbereiche nach Umsetzung des Bebauungsplans entfallen. Denn durch den etwas geringeren Versiegelungsgrad als im Bestand, die umfassenden Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzung, dass nicht unterbaute Erschließungsflächen mit versickerungsfähigem Unterbau zu erstellen sind, kann das anfallende Niederschlagswasser gut abfließen und versickern. Das Niederschlagswasser der versiegelten (Dach-)flächen wird in den festgesetzten Rückhalteeinrichtungen auf den begrünten Gebäudedächern und der Tiefgaragendecke eingestaut. Diese sind in ihrer Dimensionierung auf Starkregenereignisse ausgelegt. Anschließend wird das Wasser in Zisternen gesammelt und von dort gedrosselt an den Kanal abgeleitet.

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (HQS-ID: 414-005) der LH Wiesbaden.

Es ist zu erwarten, dass unter der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbleiben.

### **Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich neben überwiegend versiegelten Flächen zwei Bereiche mit Bestandsgehölzen. Der eine Teilbereich umfasst Bäume und Sträucher am westlichen Gebietsrand, die als Biotopvernetzung der südlichen Gehölzstrukturen mit dem nördlichen Aukammtal fungieren. Die dort befindlichen acht Einzelbäume sind alle nach der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden geschützt. Der andere Teilbereich befindet sich am süd-östlichen Rand des Plangebiets. Dort wächst ein dichtes Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Zwei der drei dort befindlichen Einzelbäume sind ebenfalls geschützt. Das Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort und wird aufgrund seiner Naturnähe und seiner Schutzfunktion zur angrenzenden Bebauung erhalten.

Die acht Bäume im westlichen Teilbereich (3 groß-, 2 mittel-, 3 kleinkronige) können aufgrund des Baus der Tiefgarage in diesem Bereich nicht erhalten werden. Es ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan die Neuanpflanzung von 22 Einzelbäumen, davon mindestens sieben Laubbäume I. Ordnung, sowie weiterer kleinkroniger Bäume festgesetzt wird. Über zwei Pflanzflächen am Ost- und Westrand des Plangebiets wird außerdem die Biotopvernetzung mit dem Aukammtal wiederhergestellt. Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wirken sich darüber hinaus positiv auf das Mikroklima aus und bieten einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird einer hoher Durchgrünungsanteil sichergestellt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

## **Tiere**

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnten sieben Vogelarten mit neun Revieren festgestellt werden: Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Darunter befinden sich keine artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Vögel. Für den Hausrotschwanz wird jedoch die Schaffung von Ersatzlebensraum und die Anbringung von geeigneten Nistkästen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die sonstigen betroffenen sechs Vogelarten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit in den umliegenden bestehenden und geplanten Gehölzen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden.

Artenschutzrechtliche Konflikte zeigen sich bezüglich der zwei identifizierten, streng geschützten Fledermausarten nur im Zusammenhang mit der Zwergfledermaus. So entfallen durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Abbruchmaßnahmen temporär genutzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Der Bebauungsplan setzt daher fest, geeignete Nistelemente anzubringen bzw. zu ersetzen, um den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten von Zwergfledermäusen zu sichern.

Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan weitere Maßnahmen zum Artenschutz fest. Durch die Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen werden die Habitatbedingungen für einige Tierarten aufgewertet. Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung von Vogelschlag an Glaskonstruktionen werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelungswirkung von Fassaden führen. Um nachtaktive Insekten zu schützen, wird die Farbtemperatur und Bauweise von Außenbeleuchtungen beschränkt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

## **Luft und Klima**

Das Plangebiet befindet sich laut der Klimafunktionskarte der LH Wiesbaden in einem sogenannten „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“. Für das Plangebiet gilt demnach der Planungshinweis, gegensteuernde Maßnahmen, wie zum Beispiel Entsiegelungen und intensive Begrünungen vorzusehen.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen im Rahmen der Erstellung des Klimagutachtens dokumentieren, dass sich durch den Abriss der Bestandsbebauung und die geplante Neubebauung positive Effekte auf das lokale Kaltluftabflussgeschehen im Aukammtal, die Belüftungssituation am Tag und die Wärmebelastung ergeben. Dabei spielt insbesondere die lockere Anordnung der vier Gebäude sowie die Außenanlagenplanung mit einer Vielzahl von Bäumen eine zentrale Rolle. Die Zielvorgaben der Klimafunktionskarte werden damit erfüllt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben unter Berücksichtigung der geplanten Klimaanpassungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

## **Erneuerbare Energie und Energieeffizienz**

Im Rahmen des Energiekonzepts wurden bezüglich der energetischen Ausführung der vier geplanten Wohngebäude zwei Varianten untersucht (Effizienzhaus 55- und Effizienzhaus 40-Standard). Dazu wurden je vier unterschiedliche anlagentechnische Konzepte zur Wärmeversorgung des Plangebiets analysiert: ein Gas-

Brennwertkessel, ein Pelletkessel und eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Pelletkessel und mit Heizstab. Die Variante Gas-Brennwertkessel erreicht keine Effizienzhausstufe und hält auch die Anforderungen an den Primärenergiebedarf nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht ein. Alle anderen Varianten halten mindestens eine der Effizienzhausstufen ein.

Nach aktuellem Planungsstand und Vergleich wird die Variante Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Heizstab als Effizienzhaus 55 mit einer zusätzlichen Unterschreitung des Transmissionswärmeverlusts um 30 % gegenüber den gesetzlichen Anforderungen des GEG verfolgt. Die Wärmeversorgung ist für die vier geplanten Gebäude über eine einzelne zentrale Heizanlage geplant.

### **Ortsbild**

Das Ortsbild in und um das Plangebiet ist durch vielfältige Bebauungsstrukturen geprägt. Das abzureißende NH Hotel stellt das höchste Gebäude in der Umgebung dar, in der sich ansonsten unterschiedliche mehrgeschossige Bauten (Klinik, Mehrfamilienwohnhäuser, Kirche) befinden. Eine Gemeinsamkeit der Bebauung entlang der Aukammallee ist die schräge Ausrichtung der Gebäude zur Straße hin, wodurch sich vielfältige, kleinteilige Freiräume ergeben. Nördlich an die Aukammallee, die den bebauten Bereich begrenzt, schließt die Grünfläche des Aukammtals an.

Die geplanten, schräg orientierten Punktwohnhäuser mit hohem Durchgrünungsanteil fügen sich in die Umgebung ein. Die Höhenstaffelung reagiert auf die jeweils angrenzende Nachbarbebauung.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten, vielmehr können durch die städtebauliche Neustrukturierung sowie die grünordnerischen Festsetzungen positive Effekte erzielt werden.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Verkehrs- und Gewerbelärm gilt als schädliche Umwelteinwirkung, daher verlangt die Ansiedelung von Wohnen entlang der Aukammallee und neben dem Betriebshof der Deutschen Klinik für Diagnostik (DKD) eine fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema Schallschutz. Hierzu wurde Schallgutachten erstellt, welches die Lärmemissionen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Plangebiet untersucht und bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass an den geplanten Wohngebäuden geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum zu erwarten sind. Maßgebliche Schallquelle ist dabei die Aukammallee. Daher setzt der Bebauungsplan für die Ausführung der Fassaden und Fenster entlang von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schalldämmmaße entsprechend der geltenden DIN-Normen fest und fordert bei Schlafräumen mit erhöhten Nacht-Beurteilungspegeln Belüftungseinrichtungen.

Durch den Betrieb der geplanten Wärmepumpen auf den Dächern der neuen Gebäude und des Betriebshofs der DKD kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Mit Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.

### **Kultur- und Sachgüter**

Es sind keinerlei denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen und archäologischer Substanzen im Boden sowie Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet

bekannt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich demnach keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

**Fazit**

Der Bebauungsplan setzt gezielt verschiedene Maßnahmen fest, die dazu beitragen, dass durch die Neuplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Dazu zählen insbesondere Festsetzungen zur Versiegelungsbegrenzung, Regenrückhaltung, Begrünung, zum Artenschutz, zur Minderung der bioklimatischen Belastung, Nutzung erneuerbarer Energien und zum Schallschutz.

## 4 Quellenverzeichnis

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 300).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 88).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970; 3621), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 351).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52).
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch das Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 I Nr. 66).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 57).

- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

#### **Fachpläne und kommunale Plangrundlagen**

- Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011).
- Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2003.
- Landschaftsplan 2002 der Landeshauptstadt Wiesbaden inklusive der Teil-Fortschreibung der Planungskarte 2018 in der Fassung vom 19. Mai 2016.
- Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“, Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene, in der Fassung vom November 2011.

#### **Verwendete umweltbezogene Gutachten**

- Dr. Hug Geoconsult GmbH, Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, 1. Bericht. Oberursel: 08.04.2025.
- GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, WAK Aukammallee Wiesbaden, Energiekonzept. Stuttgart: 07.04.2025.
- Lademacher planen und beraten, Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Aukammallee/Kirchbachstraße“ der Landeshauptstadt Wiesbaden. Bochum: 16.06.2023.
- Ökoplana, Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Mannheim: 20.03.2025.
- Plan Ö GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“, Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Bierstadt. Biebertal-Fellingshausen: 17.04.2025.
- Planungsbüro Fantur, Entwässerungskonzept zum Bebauungsplanverfahren „Aukammallee / Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt. Rödermark: 11.11.2025.
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bebauungsplan „Aukammallee/Kirchbachstraße“ in Wiesbaden-Bierstadt, Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Ludwigshafen/Rhein: 21.11.2023.

## Anlage . Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen

### 1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.<sup>1</sup> Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z. B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (Galio-Fagetum) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) einstellen.<sup>2</sup> Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu. Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus dem großen Gebäudekomplex des NH Hotels. Viele angrenzende Flächen sind mit Betonsteinen oder Betonplatten befestigt. Im westlichen Bereich des Plangebiets stehen mehrere Bäume. Jedoch entspricht keiner der Bäume der potenziellen natürlichen Vegetation.

Ein naturnaher Bereich hat sich am südöstlichen Rand des Plangebiets entwickelt. Hier hat sich durch Sukzession ein dichtes Gehölz aus einheimischen jungen Bäumen und Sträuchern eingestellt.

### 2 Methodik

Im Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) Ende Juli 2021 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.<sup>3</sup> Die Begehungen erfolgten im Frühjahr 2021

- 
- <sup>1</sup> Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - *Angewandte Pflanzensoziologie* 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.
  - <sup>2</sup> Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.
  - <sup>3</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018.

und 2022. Eine weitere Begehung zur Aktualisierung der erhobenen Daten erfolgte am 25.02.2025.

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

### **3 Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Gebüsch, Hecken, Gehölzsäume**

##### **(02.500) Standortfremde Hecke**

###### Fläche Nr. 2:

Am Westrand des Plangebiets wächst ein Gehölzstreifen aus größtenteils nicht heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Bäume sind separat erfasst worden (siehe Tabelle 1). Die prägenden Sträucher sind: Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Großblättrige Berberitze (*Berberis julianae*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eibe (*Taxus baccata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

###### Fläche Nr. 12:

An der Aukammallee steht ein seit längerer Zeit nicht mehr zurückgeschnittener Gehölzstreifen aus sowohl nicht heimischen als auch heimischen Arten. Dazu gehören: Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Krüppel-Kiefer (*Pinus mughus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*).

#### **3.2 Einzelbäume und Baumgruppen, Feldgehölze**

##### **(04.110) Einzelbaum einheimisch, standortgerecht und nicht heimisch (04.120)**

In der Baumtabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden schützenswert sind.<sup>4</sup> Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm über dem Erdboden geschützt.

Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Von dieser Satzung nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling.

Die Vitalitätsstufe der Bäume wurde nach dem Faltblatt zur Beurteilung von Bäumen in der Stadt vom GALK (Deutsche Gartenamtsleiter-Konferenz) Arbeitskreis-Stadtbäume 2002 in insgesamt 4 Vitalitätsstufen unterteilt:

- 1 = gesund bis leicht geschädigt
- 2 = mittel bis stark geschädigt
- 3 = stark bis sehr stark gefährdet
- 4 = sehr stark gefährdet bis absterbend / tot

---

<sup>4</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).

Tabelle 1: Liste der im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Nr.	Baumart		Stammumfang in m	Höhe in m	Kronenbreite in m	Vitalitätsstufe	Baumschutzsatzung
B1	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	2,00	24	8	2	✓
B2	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	1,45	24	8	3	✓
B3	Apfel	Malus domestica	0,60	9	6	2	nein
B4	Acer tataricum	Tartaren-Ahorn	0,90	8	8	2	✓
B5	Hemlocktanne	Pseudotsuga menziesii	0,90; 1,00	12	8	3; 2-stämmig	✓
B6	Hemlocktanne	Pseudotsuga menziesii	0,90	10	6	4; abgestorben	nein
B7	Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	0,70; 1,00	8	6	4; 2-stämmig	✓
B8	Hemlocktanne	Pseudotsuga menziesii	0,65; 0,65	7	3	4; 2-stämmig; abgestorben	✓
B9	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	1,70	24	8	2	✓
B10	Eibe	Taxus baccata	0,80	10	4	3	nein
B11	Eibe	Taxus baccata	0,60; 0,60	10	6	3; 2-stämmig	✓
B12	Eibe	Taxus baccata	0,70; 0,45; 0,50; 0,85; 0,80	12	8	2; 5-stämmig	✓
B13	Omorika-Fichte	Picea omorika	0,80	10	3	4	nein
B14	Laubbaum	Laubbaum	1,25	7	7	4; abgestorben	✓
B15	Lärche	Larix decidua	0,70	10	7	3	nein
B16	Eibe	Taxus baccata	0,60; 0,50; 0,75	7	6	2; 3-stämmig	✓
B17	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,70	10	7	2	nein
B18	Vogel-Kirsche	Prunus avium	0,50	10	7	1	nein
B19	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,70	14	4	1	nein
B20	Laubbaum	Laubbaum	0,90	14	2	4; abgestorben	✓
B21	Hainbuche	Carpinus betulus	0,45; 0,35	10	6	2; 2-stämmig	✓
B22	Laubbaum	Laubbaum	0,44; 0,60	7	2	4; abgestorben	✓
B23	Esche	Fraxinus excelsior	0,50	14	4	1	nein
B24	Esche	Fraxinus excelsior	0,45	10	4	1	nein
B25	Sal-Weide	Salix caprea	0,63; 0,94	14	8	2; 2-stämmig	✓

Nr.	Baumart		Stammumfang in m	Höhe in m	Kronenbreite in m	Vitalitätsstufe	Baumschutzsatzung
B27	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	1,20	16	5	3	✓
B28	Hänge-Birke	Betula pendula	0,60	8	4	2	nein
	außerhalb						
B26	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	0,80	14	6	3	✓

Ausgegraute Bäume wurden gefällt.

Einzelbäume innerhalb des Plangebiets	11
<b>Geschützt nach Baumschutzsatzung</b>	<b>10</b>
Einzelbäume außerhalb des Plangebiets	1
Geschützt nach Baumschutzsatzung	1

Wie aus der Tabelle hervorgeht, stehen im Plangebiet von den ehemals 28 Einzelbäumen noch 11 Stück. Die erneute Begehung im Jahr 2025 hat gezeigt, dass sich Baum B26 außerhalb des Geltungsbereichs befindet. 16 Bäume wurden außerdem mittlerweile gefällt (ausgegraute Zeilen), darunter sechs nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, die jedoch bereits abgestorben oder stark beschädigt waren. Demnach befinden sich derzeit noch 10 geschützte Bäume auf dem Grundstück, von denen einer (B7) jedoch aufgrund eines starken Pilzbefalls mittlerweile die Vitalitätsstufe 4 aufweist.

#### **(04.600) Feldgehölz (Baumhecke), großflächig**

##### Fläche Nr. 14:

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wächst auf einem nord-exponierten Hang ein Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Bäume im Gehölz sind separat erfasst worden (siehe Tabelle 1). Unter den Bäumen hat sich eine dichte Strauchschicht eingestellt. Ursprünglich sind auf dem Hang Schneebeeren (*Symphoricarpos chenaultii*) angepflanzt worden. Einige Sträucher dieser Bepflanzung sind noch vorhanden. Durch Sukzession haben sich jedoch zahlreiche Sträucher wie Hasel (*Corylus avellana*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) eingestellt. Insbesondere die Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) hat sich stark ausgebreitet. Einige Mauerreste im Hangbereich zeugen noch von einer früheren Nutzung. Das Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort.

##### **erhaltenswert**

### **3.3 Ruderalfluren und krautige Säume**

#### (09.124) Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation

Der in Klammern gesetzte Buchstabe hinter den Pflanzenarten bezieht sich auf die Häufigkeitsklassen entsprechend der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK)<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK). Kartieranleitung Teil 1, Kartiermethodik. Stand 4/2019. 30 Seiten.

R = Einzelexemplar oder nur punktuell vorkommend oder im Saum auftretend  
(auf < 5 % der Fläche)

T = nur in Teilbereichen vorkommend (auf bis zu 50 % vertretend)

V = auf überwiegender Fläche vorhanden.

#### Fläche Nr. 1:

Am westlichen Rand des Plangebiets liegt ein seit längerer Zeit nicht mehr gemähter Rasen. Es hat sich eine recht artenreiche ruderale Wiese eingestellt. Bestandsbestimmend ist der Rot-Schwingel (*Festuca rubra*). Weitere Wiesenarten sowie Arten ruderaler Standorte sind beigemischt. Die ruderale Wiese befindet sich im offenen Bereich an der Aukammallee, setzt sich aber auch unter den Bäumen in südlicher Richtung fort.

Folgende Arten sind erfasst worden.:

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) (V), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) (T), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) (T), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) (V), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) (T), Braunelle (*Prunella vulgaris*) (T), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) (T), Weißes Labkraut (*Galium album*) (T), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) (T), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) (V), Waldrebe (*Clematis vitalba*) (T), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) (T), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) (T), Gemeine Quecke (*Elymus repens*) (T), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) (T), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) (R), Efeu (*Hedera helix*) (R), Knautgras (*Dactylis glomerata*) (R), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) (R).

### **3.4 Vegetationsarme und kahle Flächen**

#### **(10.510) Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche**

##### Fläche Nr. 4:

Am südlichen Rand des Gebäudekomplexes des NH Hotels befindet sich ein kleinflächiger, betonierter Innenhof.

##### Fläche Nr. 7:

Die Terrasse nördlich des Gebäudekomplexes ist ebenfalls betoniert. Die Terrasse ist zum Teil mit WPC-Terrassendielen überdeckt.

##### Fläche Nr. 16:

Nördlich an das Plangebiet grenzt die asphaltierte Aukammallee.

#### **(10.520) Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster**

##### Fläche Nr. 3:

Südlich des Gebäudekomplexes des NH Hotels befindet sich eine vernachlässigte, mit Bürgersteigplatten befestigte Fläche. In den Plattenfugen sind zahlreiche Arten ruderaler Standorte wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) oder Kleiner Pippau (*Crepis capillaris*) aufgekommen.

##### Fläche Nr. 5:

Die Flächen um den Gebäudekomplex des NH Hotels sind mit Betonsteinen (Rechteckpflaster, Doppel-T-Pflaster) und Betonplatten (größtenteils Waschbeton-Platten) befestigt. Im Bereich der Sauna sind auch Naturstein-Polygonalplatten verlegt worden. Um den Geländeunterschied von den höher gelegenen Flächen im Süden des

Plangebiets zu den tiefer liegenden Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets zu überwinden, sind Treppenanlagen gebaut worden.

#### **(10.710) Dachfläche nicht begrünt**

##### Fläche Nr. 9:

Im westlichen Teil des Gebäudekomplexes stehen niedrige Gebäude mit Flachdächern, auf denen sich bereits eine lockere Ruderalvegetation eingestellt hat.

##### Fläche Nr. 10:

Der östliche Teil des Gebäudekomplexes diente als Hauptgebäude des NH Hotels mit Empfangshalle und Hotelzimmern. Es handelt sich um ein Hochhaus mit vielen Etagen.

##### Fläche Nr. 13:

Auf dem Gelände ist eine kreisrunde Sauna gebaut worden.

##### Fläche Nr. 15:

Am Südost-Rand des Gebäudekomplexes steht ein flaches Lagergebäude.

#### **(10.720) Dachfläche extensiv begrünt**

##### Fläche Nr. 11:

Einige flachere Anbauten besitzen eine extensive Dachbegrünung aus eingesäten Sukkulenten-Arten und durch Sukzession aufgekommener Ruderalvegetation.

### **3.5 Äcker und Gärten**

#### **(11.221) Arten- und strukturarmer Hausgarten**

##### Fläche Nr. 8:

Vor der Rezeption befinden sich kleine verwilderte Beete aus nicht heimischen Gehölzen, wie Rhododendron, Rosen etc. Hier ist ein Bachlauf ohne Wasser mit Kaskaden angelegt worden.

#### **(11.222) Arten- und strukturreicher Hausgarten**

##### Fläche Nr. 6:

An der Terrasse westlich des Gebäudekomplexes liegt ein kleinflächiger, naturnah gestalteter Gartenbereich mit Gehölzen und Gräsern wie Walnuss (*Juglans regia*), Bambus (*Phyllostachys spec.*), Strauch-Wacholder (*Juniperus communis*) und Eibe (*Taxus baccata*) sowie ein kleinflächiges Teichbecken. Der Gartenbereich wird bereits seit Jahren nicht mehr gepflegt.

## **4 Zusammenfassung**

Das Plangebiet wird durch den Gebäudekomplex des NH Hotels geprägt. Die angrenzenden Flächen sind größtenteils mit Betonsteinen und -platten befestigt. Das Gelände fällt von Süd nach Nord (zur Aukammallee) ab. Der Geländeunterschied wird durch Treppen ausgeglichen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets stehen derzeit noch 8 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt sind. Es handelt sich überwiegend um Nadelbäume.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets hat sich durch Sukzession auf einem nord-exponierten Hang ein Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern

eingestellt. Noch vorhandene Mauerreste sind Zeugen einer früheren Nutzung. Dieses Gehölz setzt sich außerhalb des Plangebiets fort und sollte nicht allein deshalb erhalten bleiben. Es besitzt aufgrund seiner Naturnähe einen höheren ökologischen Wert und eine Schutzfunktion gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung.

Im Plangebiet befanden sich im Jahr 2022 insgesamt 27 Einzelbäume. Die meisten Bäume westlich des Gebäudekomplexes sind nicht heimisch. Größtenteils heimische Bäume befinden sich im Gehölz am südöstlichen Rand des Plangebiets.

Von den 27 Bäumen wurden mittlerweile 16 Bäume gefällt bzw. sind, die entweder nicht geschützt oder bereits abgestorben bzw. stark beschädigt waren. Von den restlichen 11 Bäumen unterliegen 10 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzsatzung von Wiesbaden. Ein Baum (B7) davon wird aufgrund eines starken Pilzbefalls jedoch der Vitalitätsstufe 4 zugewiesen.