

# Begründung

zum Bebauungsplan  
für den Planbereich „Östlich des Landeshauses“  
im Ortsbezirk Südost  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<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>Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan Südhessen	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
2.3.1	Rechtsverbindliche Bebauungspläne „Hauptpost-Hauptbahnhof“ und „Ehemalige Hauptpost/Lilienkarree- 2. Änderung“	6
2.3.2	Bebauung der Innenentwicklung - Anwendung des beschleunigten Verfahrens	6
<b>3</b>	<b>Bestand</b>	<b>7</b>
3.1	Baustruktur / Erscheinungsbild	7
3.2	Nutzung	7
3.3	Verkehr / Erschließung	7
3.4	Landschaftsplanung / Grün- und Freiflächen	7
<b>4</b>	<b>Erfordernis der Bauleitplanung</b>	<b>8</b>
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Emissionen / Lärmschutz / Luftschadstoffimmissionen</b>	<b>11</b>
10.1	Lärmschutz	11
10.2	Luftschadstoffimmissionen	12
10.3	Klimaökologische Situation	13
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>

<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>14</b>
1.1	Dachform	14
1.2	Fasadengliederung	14
1.3	Standplätze f. Müllbehälter, Werbeanlagen, Außenantennen	14
<b>2</b>	<b>Behandlung von Niederschlägen</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Grundstücksfreiflächen</b>	<b>15</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>Gewässerschutz</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Klimaschutz in der Bauleitplanung / Erneuerbare Energien</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>16</b>
<b>1</b>	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>Statistische Angaben</b>	<b>16</b>
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Mit dem Bebauungsplan „Östlich des Landeshauses“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der überwiegend denkmalgeschützten Gebäude im Planbereich geschaffen werden. Das ursprünglich mit dem Bebauungsplan „Hauptpost / Hauptbahnhof“ aus dem Jahre 1971 definierte Ziel, das Baugebiet in eine öffentliche Grünfläche umzuwandeln, wird nicht mehr weiter verfolgt, da dem Erhalt der gründerzeitlichen Villenbebauung heute eine besondere Bedeutung beigemessen wird. Weiter soll der Wohnungsbestand im Planbereich in Anbetracht der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig gesichert werden. Das Quartier ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von Wohn- und Büronutzungen.

Die beiden Grundstücke im Eckbereich Kaiser-Friedrich-Ring / Biebricher Allee sowie im südlichen Planbereich (heute Parkplatz) sollen im Sinne einer Stadtreparatur einer angemessenen Neubebauung mit überwiegend gewerblicher Nutzung (Büro) zugeführt werden.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Wiesbadener Hauptbahnhof und ist mit der Innenstadt hervorragend mit dem vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr (Bus) angebunden.

### 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich des Landeshauses“ weist eine Fläche von 16.403 m<sup>2</sup> incl. der angrenzenden Straßenverkehrsflächen auf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den Kaiser-Friedrich-Ring,
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Biebricher Allee und
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße „Am Landeshaus“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 579/119, 578/118, 577/118, 576/118, 575/118, 116/5, 116/6, 125/8 (teilweise), 115/10 (teilweise), 115/7, 115/4, 115/5, 124/6, 124/4 der Flur 58 in der Gemarkung Wiesbaden.

## 2 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan Südhessen

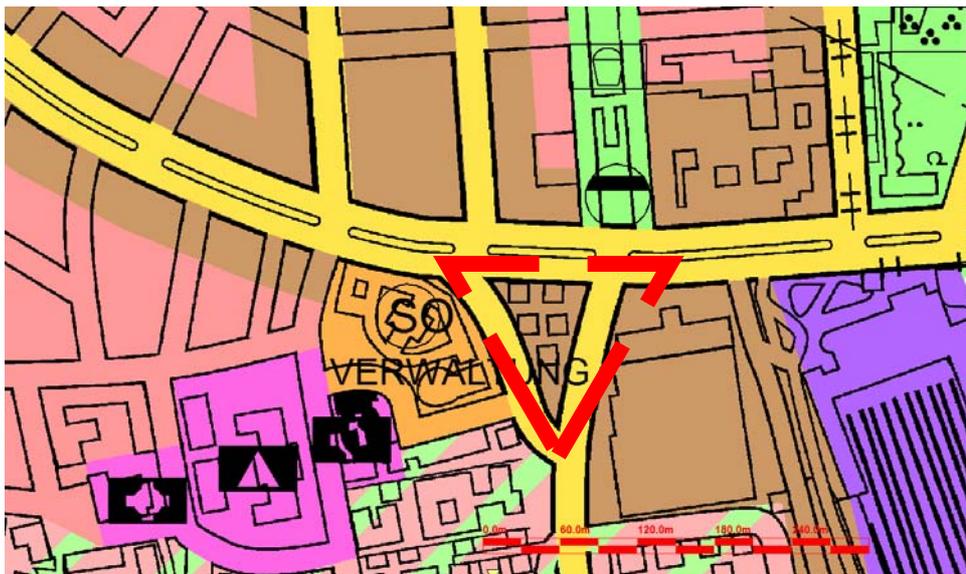
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Planbereich überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus. Im Norden des Bereichs sind eine „Bundesfernstraße, Bestand“ und eine „Fernwasserleitung, Bestand“ dargestellt.

An den Planbereich westlich angrenzend liegt eine „Hochspannungsleitung, Bestand“.

Für den Planbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand“ dargestellt.



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

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

### 2.3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne „Hauptpost - Hauptbahnhof“ und „Ehemalige Hauptpost / Lilienkarree - 2. Änderung“:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Landeshauses“ werden die bestehenden Bebauungspläne und deren Festsetzungen im Bereich des neuen Geltungsbereichs ersetzt.

### 2.3.2 Bebauung der Innenstadt - Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt, da sich der räumliche Geltungsbereich im beplanten Innenbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden befindet. Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen auf innerörtliche Bereiche, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schließung von zwei innerstädtischen Baulücken und ist somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung einzustufen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 - 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 2013 im Bebauungsplangebiet liegt mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf eine Gebietsnutzung, die als wohngebietsverträglich einzustufen ist.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung vom Plangebiet, so dass hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB sind somit gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkungen) findet auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Baustruktur / Erscheinungsbild**

Das Areal, umschlossen vom 1. Stadtring, Biebricher Allee und der Straße „Am Landeshaus“, zählt baugeschichtlich zu den späteren südlichen Stadterweiterungen (frühes 20. Jahrhundert) und weist 3 Stadtvillen mit jeweils der Schutzstufe eines Kulturdenkmals auf.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist durchweg gut. Stadträumlich weist das Quartier im Schnittpunkt der historischen Entwicklungsachsen (Stadtring / Biebricher Allee) eine markante Insellage auf, die im Stadtgrundriss ein Pendant an der Wilhelmstraße im Einmündungsbereich der Frankfurter und Bierstadter Straße hat. Aufgrund der baugeschichtlichen Bedeutung ist das gesamte Areal, eingebettet zwischen Hauptbahnhof und dem Landeshaus, einschließlich der Straßenräume als großflächige Sachgesamtheit unter Schutz gestellt.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde auf dem Eckgrundstück Kaiser-Friedrich-Ring 79 eine Tankstelle errichtet. Nach Abbruch und erfolgter Bodensanierung stellt sich heute dieses Grundstück als Brache dar mit städtebaulichen und denkmalpflegerischen Defiziten (Störung des Bauzusammenhangs) dar. Ein weiteres überwiegend versiegeltes Grundstück im Süden des Planbereichs wird als offener Parkplatz genutzt; auch diese Situation ist aus Sicht der Denkmalpflege und des Städtebaus nicht zufrieden stellend.

#### **3.2 Nutzung**

Die Bestandsgebäude werden gemischt genutzt; neben Gebäuden die ausschließlich Wohnzwecken dienen sind auch Gewerbeeinheiten (Büronutzung) untergebracht.

#### **3.3 Verkehr / Erschließung**

Als innenstadtnahes Quartier ist das Gebiet für den Individualverkehr, den öffentlichen Nahverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

#### **3.4 Landschaftsplanung / Grün- und Freiflächen**

Die Haltung des Umweltamts, aus landschaftspflegerischen und klimaökologischen Gründen die im Bebauungsplan „Hauptpost / Hauptbahnhof“ aus dem Jahre 1971 festgesetzte Grünfläche des Straßendreiecks „Kaiser-Friedrich-Ring / Biebricher Allee / Straße Am Landeshaus“ nicht aufzugeben, führt mit der Zielsetzung dieser Bauleitplanung zu einem Planungskonflikt.

Das Stadtplanungsamt plädiert für die Umsetzung der Leitidee dieser Bauleitplanung unter größtmöglicher Beachtung der vom Umweltamt geforderten Kompensationsmaßnahmen.

Die planungsrechtliche Sicherung des historischen denkmalgeschützten Gebäudebestands mit guter Bausubstanz stellt einen Beitrag dar, den historisch gewachsenen Stadtgrundriss im Sinne einer Reparatur wieder herzustellen bzw. den Erhalt zu sichern. Dieser Ansatz hat gegenüber den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts, als

historische Gebäude oft Verkehrsbauwerken oder damals modernen Gebäuden weichen mussten, heute einen völlig anderen Stellenwert. Dieser Paradigmenwechsel ist mit der Bewerbung Wiesbadens zum UNESCO- Weltkulturerbe deutlich.

Wenngleich die Wohlfahrtswirkung einer fiktiven Grünfläche innerhalb des Straßendreiecks nicht zu bestreiten ist, so erscheint dennoch die Umsetzung der ehemals geplanten Grünanlage aus folgenden Gründen obsolet:

1) Die Möglichkeit der Flächenverfügbarkeit an den privaten Grundstücken (Ankauf / Enteignung) erscheint nach über 40 Jahren der Nichtausübung des Planungsrechts rechtlich höchst fraglich.

2) Die Leitidee der autogerechten Stadt, die der Ausweisung der Verkehrsflächen sowie der Grünanlage in Insellage damals zugrunde lag, ist heute nicht mehr konsensfähig. Insbesondere könnte eine Parkanlage aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens dort keinerlei Aufenthaltsqualitäten entfalten.

3) Der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz bzw. der Wohn- und Gewerberäume in der Innenstadt bei maßvoller Ergänzung schont Freiflächen im Außenbereich.

Die Grundstücke weisen (bis auf das Tankstellengrundstück) durchweg eine relativ hohe Begrünung auf - und hier ist insbesondere der Baumbestand aufzuführen, wie er in den historisch gewachsenen Villengebieten Wiesbadens typisch und prägend ist. Weiter ist die denkmalgeschützte Alleebepflanzung (große Platanen) des 1. Stadtrings von gesamtstädtischer Bedeutung.

#### **4 Erfordernis der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich des Landeshauses“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gesicherten Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude inkl. Freiflächen geschaffen. Weiter wird die Möglichkeit eröffnet, die beiden Baulücken im Sinne einer Stadtreparatur noch mit zwei neuen Gebäuden in offener Bauweise schließen zu können.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich des Landeshauses“ wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 2013 festgesetzt.

Das Mischgebiet soll dem Wohnen dienen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der gewerblichen Nutzung ist vorrangig an tertiär-gewerbliche Betriebe (Büronutzungen) gedacht.

Unvereinbar mit den Nutzungen als auch der besonderen stadträumlichen Situation geschuldet, sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Um den angestrebten Charakter des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen, sind des Weiteren Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen, u. a. da sich diese betriebsbedingt in der Regel durch große, nicht einsehbare Fensterflächen auszeichnen, was mit der Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Stadtquartiers in Randlage zur

Innenstadt nicht vereinbaren lässt. Zudem ist bei derartigen Nutzungen sowie deren visuelle Wirkung im Stadtraum die Begünstigung von s. g. „Trading-Down-Effekten“ zu befürchten.

Aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrslärm am 1. Stadtring sowie im Kreuzungsbereich der Biebricher Allee mit der Straße „Am Landeshaus“, wird das Mischgebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung dahingehend gegliedert, dass in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen Wohngebäude oder Wohnungen in sonst anders genutzten Gebäuden nur ausnahmsweise zulässig sind. Ausnahmevoraussetzung ist, dass der erforderliche Schallschutz entsprechend der Festsetzung A 5 baulich realisiert wird und insgesamt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Hingegen sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die durch Wahrung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind, auf den mit „A“ gekennzeichneten Flächen allgemein zulässig sein.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Geschossigkeit**

In Anlehnung an den historischen und erhaltenswerten Gebäudebestand sowie der gewünschten räumlichen Fassung der Straßenprofile werden differenziert 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich können die Dachgeschosse ausgebaut werden, soweit diese keine Vollgeschosse nach Landesrecht sind.

### **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen werden so festgesetzt, dass diese den Bestand der Gründerzeitgebäude abbilden mit maßvollen Anbaumöglichkeiten im Rahmen der denkmalpflegerischen Bindungen. Die beiden unbebauten Grundstücke können damit mit Neubauten überstellt werden, die in Geschossigkeit, Kubatur und überbauter Fläche den Bestandsgebäuden entsprechen.

## **3 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da diese Bauweise prägend für die historische Villenstruktur Wiesbadens ist.

## **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien**

In dem Baugebiet ist für jeden Baukörper ein Baufenster vorgesehen mit teilweise maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten (Erker, Terrassen, Fassadensanierungen u. ä. m.). Die stadträumlich wichtigen Baufuchten am Kaiser-Friedrich-Ring und Ecke Biebricher Allee werden durch Baulinien fixiert.

## **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

### **Bestandsgebäude**

Bei den Bestandsgebäuden - z. B. das Gebäude Biebricher Allee 1 - sind Stellplätze und Garagen vorhanden, die aber in ihrer Anzahl in der Regel unter den Richtwerten der heutigen Stellplatzsatzung der Stadt liegen (Unterversorgung). Da die fehlenden Stellplätze aufgrund der baulichen Situation in der Regel nachträglich nicht mehr hergestellt werden können, sollte im Einzelfall von den betroffenen Grundstückeigentü-

mern geprüft werden, ob zusätzliche Stellplätze in dem fußläufig gut erreichbaren Parkhaus des Lilien-Carrés oder in der Tiefgarage Adolfsallee ersatzweise angemietet werden können.

#### Neubauten

Für die Neubauten sind die notwendigen Stellplätze entsprechend nach Stadtrecht in einer Tiefgarage (Eckbereich Biebricher Allee) oder im Gebäude (Kaiser-Friedrich-Ring / Ecke Biebricher Allee) auch alternativ auf einer Stellplatzanlage herzustellen.

Um eine Beeinträchtigung der Freiräume und des Villencharakters durch kleinteilige bauliche Anlagen zu vermeiden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Um im Hinblick auf nachhaltige und zukunftsorientierte technische Versorgungsinfrastruktur ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, sind allerdings Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine konkrete Festsetzung von Flächen für diese Anlagen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht möglich und auch nicht zwingend erforderlich.

### **6 Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen**

Um Konflikte mit dem fließenden Verkehr zu vermeiden, sind die Bereiche, die frei von Ein- und Ausfahrten sein müssen, im Bebauungsplan festgesetzt. Ansonsten sollen die Ein- und Ausfahrten in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt möglichst frühzeitig abgestimmt werden.

### **7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut und für die Erschließung des Quartiers geeignet. Ihre Flächen und Dimensionierungen bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

In den Bebauungsplan sind zugunsten des Artenschutzes Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag aufgenommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen dem Artenschutz und erfüllen damit die umweltschützenden Anforderungen an diese Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Spiegelnde Fassaden und großflächige transparente Glasflächen stellen eine potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch den Spiegeleffekt bzw. die Transparenz nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Die Festsetzungen dienen damit zur Vermeidung von Vogelschlag.

### **9 Anpflanzung und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

Mit den gewählten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhal-

tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden sowohl städtebauliche, stadtgesterische als auch ökologische Ziele verfolgt.

Konkret werden die 10 Bäume in der Straße „Am Landeshaus“ zum Erhalt festgesetzt; 2 Bäume sind nachzupflanzen. In der Biebricher Allee werden 12 Bäume zum Erhalt festgesetzt; zusätzlich sind 6 Bäume nachzupflanzen. Leitungsbedingt sind darüber hinaus keine neuen Baumpflanzungen im Straßenraum mehr möglich, d. h. das Potential ist damit ausgeschöpft.

Weiter werden die Baumfestsetzungen auf den privaten Grundstücken auf die Anforderungen und Bindungen der Alleebäume im Straßenraum abgestimmt und festgesetzt.

Aufgrund von Leitungsführungen und dem Erfordernis der jetzigen Fahrbahnbreiten können in der Biebricher Allee nicht alle Grünfestsetzungen des Bebauungsplans 1971/09 übernommen werden; soweit dies aber möglich ist, sind neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Die Bestandsbäume auf den Baugrundstücken, die keine nachbarrechtlichen oder sonstigen Spannungen auslösen können (Bauwerksschäden,...), werden zum Erhalt festgesetzt.

Weiter werden die vorhandenen Pflanzflächen zum Erhalt festgesetzt und ergänzend auch neue anzupflanzende Pflanzflächen ausgewiesen. Art und Maß der Pflanzmaßnahmen werden verbindlich geregelt. Die Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann verschoben werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern (Leitungstrassen, Ein- und Ausfahrten u. a. m.); die Anzahl und die Qualität der zu pflanzenden Bäume muss dabei aber erhalten bleiben.

Neben den positiven ökologischen und klimatischen Effekten, die Grünflächen im innerstädtischen Kontext entfalten, sind insbesondere auch Vorgärten für die Wiesbadener Villengebiete stilprägend. Aufgrund dieser Sachverhalte werden die Vorgärten im Bestand planungsrechtlich festgesetzt. Dort, wo der Vorgarten heute fehlt, wird die Neuanlage bzw. Wiederherstellung des Vorgartens festgesetzt. Bei dem Grundstück „Am Landeshaus 4“ wird dabei eine Reduzierung der versiegelten Flächen, die zum Parken genutzt werden, als angemessen und vertretbar eingestuft.

## **10      Lärmschutz / Luftschadstoffimmissionen**

### **10.1    Lärmschutz**

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche liegt auf einer „Verkehrinsel“ zwischen Biebricher Allee, Kaiser-Friedrich-Ring und der Straße „Am Landeshaus“ und ist dadurch hohen Schallemissionen ausgesetzt. Diese betragen nach der Lärmkartierung Straßenverkehr Hessen 2012 zwischen 65 bis über 75 dB(A) tags und 65 - 70 dB(A) nachts. Die zulässigen Werte für MI sind damit tags um bis zu 15 dB(A), nachts um bis zu 25 dB(A) überschritten.

Der erforderliche Schallschutz für die Bewohner sowie die in diesem Gebiet arbeitenden Menschen ist im Bebauungsplan zu sichern. Daher werden die vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden diesbezüglich vorgeschlagenen Festsetzungen hinsichtlich eines passiven Lärmschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Be-

rücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzwälle oder -wände u. a. m., können allerdings aus denkmalschutzrechtlichen als auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht zur Anwendung kommen.

## 10.2 Luftschadstoffimmissionen

Auf Basis des Gutachtens zur Umweltzone vom Ingenieur-Büro Lohmeyer (Dezember 2010) und anhand eigener Messungen mit dem Umweltmesswagen sind erhöhte Luftschadstoffbelastungen im Umfeld des Bebauungsplans „Östlich des Landeshauses“ festzustellen. Es werden schwerpunktmäßig die Belastungen durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) zur Beurteilung der Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) betrachtet.

Ein Hauptbelastungsschwerpunkt für Stickstoffdioxid in der Wiesbadener Innenstadt liegt im Bereich des 1. Ringes (Abschnitt: Biebricher Allee und Friedrich-Ebert-Allee). Hier wurden mehr als 50 % Überschreitung des seit 01.01.2010 gültigen Grenzwertes für NO<sub>2</sub> ermittelt. Aktuelle Messungen seit Einführung der Umweltzone liegen nicht vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Umweltzone lediglich Verringerungen der Schadstoffbelastung um 20 % ermöglicht. D. h., es ist im Planbereich nach wie vor von einer deutlichen Überschreitung der Grenzwerte (um 20 - 25 %) auszugehen. Soweit an den besonders verkehrsbelasteten Bereichen im Plangebiet (Kennzeichnung A) für die neu zu errichtenden Gebäude Wohnen im Wege der Ausnahme (Textl. Festsetzung A 5) zugelassen werden soll, sind neben der Untersuchung des Schallschutzes auch die wirksame Luftschadstoffbelastung als Ausnahmevoraussetzung zu prüfen.

Für Feinstaub sind dem Gutachten für das Umfeld des Bebauungsplans „Östlich des Landeshauses“ erhöhte Konzentrationen zu entnehmen. Im Umfeld des Lilien-Carrés wurden die im Gutachten berechneten PM<sub>10</sub> Jahresmittelwerte von mehr als 32 µg/m<sup>3</sup> durch Messung bestätigt. Der zulässige Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> für das Jahresmittel wird aber dennoch eingehalten.

Benzol als weiterer verkehrsbezogener lufthygienisch relevanter Schadstoff spielt heute im Innenstadtbereich praktisch keine Rolle mehr, da selbst in verkehrsnahen und hoch belasteten Straßenabschnitten nur noch ca. 50 % des seit 01.01.2010 gültigen Grenzwertes von 5 µg/m<sup>3</sup> (Jahresmittelwert) erreicht werden. Als Ursache ist die gesetzlich vorgeschriebene, deutliche Verringerung des Benzolanteils im Kraftstoff seit Anfang 2000 anzuführen.

Durch die zentrale Lage des Planbereichs am Rande der Kernstadt, allseitig von stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen umgeben, ist ein direkter Einfluss auf die verkehrsbedingten Emissionen in diesem Bauleitplanverfahren nicht möglich. Hier können nur übergreifende Maßnahmen, wie die bereits eingeführte Umweltzone, langfristig eine entlastende Wirkung entfalten.

### Hinweis

In diesem Sinne kann für die Bestandsbebauung auf die bereits wirksame (leichte) Verbesserung aufgrund der Einführung der Umweltzone hingewiesen werden.

### 10.3 Klimaökologische Situation

Der Bebauungsplan entfaltet grundsätzlich bestandsschützenden Charakter für die denkmalgeschützte Bausubstanz; eine weitere bauliche Verdichtung, die zu einer klimatischen Verschlechterung führen kann, wird nicht ermöglicht. Einzig auf zwei Grundstücken soll aus städtebaulichen Gründen eine maßvolle Ergänzung der Bebauung erfolgen. Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der landschaftsplanerischen und klimaökologischen Belange werden festgesetzt.

Das Rechtsinstrument, das der § 13 a BauGB den Kommunen für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden eröffnet, kommt bei diesem Bauleitplanverfahren sachgerecht und der Intension des Gesetzes folgend zur Anwendung. Ungeachtet, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, werden die tangierten Umweltbelange behandelt und in der Abwägung gewürdigt.

Im Innenbereich des Planbereichs wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 begrenzt und damit die Anregung berücksichtigt. Entlang des Kaiser-Friedrich-Rings und im südlichen Planbereich beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 bzw. 0,45.

Bei Neubauvorhaben sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Die Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,9 m (Ausnahme 0,6 m) herzustellen und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen.

Die erhaltenswerten großkronigen Bäume im öffentlichen Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen, soweit dies möglich ist, weitere Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Auch auf den Privatgrundstücken werden Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Da die Intension des Bebauungsplans auf den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz abzielt mit angepassten 2 neuen Ergänzungsbauten, sind steile geneigte Dächer bindend. Eine Dachbegrünung ist damit nicht möglich und gestalterisch nicht zielführend. Auch ist eine zwingend festgesetzte Fassadenbegrünung an den denkmalgeschützten Gebäuden nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar; hingegen sind bei den beiden Ergänzungsbauten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Fassadenbegrünungen grundsätzlich planerisch-konzeptionell möglich.

Weiter wird festgesetzt, dass für die Fassaden helle, in der Sättigung gedeckte Farben zu verwenden sind.

Hingegen sollen Bodenbeläge und -befestigungen nicht in hellen Farben oder Materialien ausgeführt werden, da dies dem Gestaltungskanon Wiesbadens sowie grundlegenden ästhetischen Gestaltungsregeln widerspräche.

Da der Bebauungsplan nur 2 Neubauten zulässt, sind die Klimaauswirkungen für die Stadt entsprechend zu relativieren. Der ökologische Ausgleich soll durch entsprechende Festsetzungen im Bauungsplan gewährleistet werden.

Die Forderung eines zusätzlichen Klimagutachten wird in Anbetracht des Erhalts des Status quo (mit maßvoller Ergänzung durch 2 Neubauten) als unverhältnismäßig gewertet, da davon ausgegangen werden kann, dass die Umsetzung der Planung die vorhandene klimatische Situation nicht wesentlich verändern wird.

## **11 Ver- und Entsorgung**

Die in öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation müssen erhalten bleiben und sind geeignet, das Quartier auch zukünftig zu erschließen.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO wird für die Bebauung eine Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen integriert. Sie hilft, wichtige Gestaltungselemente des Quartiers zu sichern.

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Dachform**

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung ist fast ausschließlich durch steile Dächer geprägt. Um dieses Bild auch bei Neuplanungen zu erhalten, werden die Dächer als Steildächer (Satteldach, Walmdach im Eckbereich) festgesetzt. Die Dächer müssen eine Mindestneigung von 40° haben. Die Traufbereiche (Bereich zwischen schräger Dachfläche und aufsteigender Außenwand) sind baulich zu gliedern und für den Betrachter deutlich auszuprägen.

#### **1.2 Fassadengliederung**

Die Fassadenstruktur und insbesondere die Kleingliedrigkeit muss bei einer Neubebauung aufgenommen werden und wieder erkennbar sein. Auch die vorherrschende Geschossigkeit, die entscheidend für die Kleinteiligkeit des historischen Bereichs ist, muss in der Fassadengliederung aufgegriffen und sollte in zeitgemäßer Formensprache wiedergegeben werden.

Großflächige Fassaden in dunklen und / oder gesättigten Farben sind nicht zulässig, da sie dem Charakter der umgebenden historischen Bebauung mit Lochfassaden widersprechen.

#### **1.3 Standplätze für Müllbehälter, Werbeanlagen, Außenantennen**

Da Müllbehälter, Werbeanlagen oder Außenantennen auf das äußere Erscheinungsbild einen nicht unerheblichen (negativen) Einfluss haben können, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Sicherung eines angemessenen Stadteingangs aufgenommen.

### **2 Behandlung von Niederschlagwasser**

Da im Planbereich aufgrund der festgesetzten Dachneigung und der Untergrundverhältnisse weder eine Dachbegrünung noch die Versickerung von Niederschlagswas-

ser festgesetzt werden kann, wird für die Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser nach § 37 Abs. 4 HWG folgende Festsetzung vorgesehen:  
Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden.

Mit der gewählten Festsetzung werden die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser in diesem konkreten Fall erfüllt.

### **3 Grundstücksfreiflächen**

Zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen enthält der Bebauungsplan Regelungen, die eine angemessene Begrünung der baulichen Anlagen gewährleistet sowie die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen unter städtebaulichen, stadtgestalterischen als auch ökologischen Zielen heraus verfolgt.

## **C HINWEISE**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise verfolgen insbesondere den Zweck, im Rahmen eines nachgeschalteten bauaufsichtlichen Verfahrens die umfassende und notwendige Prüfung eines Vorhabens zu ermöglichen und dabei auf relevante Sachverhalte, die im Bauleitplanverfahren bekannt wurden, aufmerksam zu machen.

### **1. Bodenschutz**

Aufgrund der Nutzung des Grundstücks Kaiser-Friedrich-Ring 79 als Tankstelle enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass bei einer Umnutzung oder Neubebauung das Regierungspräsidium Darmstadt / Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu beteiligen ist.

### **2. Gewässerschutz**

Soweit die Errichtung und der Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, wird vorsorglich auf die einschlägigen und zu beachtenden wasserrechtlichen Vorschriften hingewiesen.

### **3. Klimaschutz in der Bauleitplanung / Erneuerbare Energien**

#### **Dachbegrünung**

Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen und die Belange des Denkmalschutzes hinreichend Beachtung finden, können auch Dächer mit Neigung kleiner

40° errichtet werden. (Ausnahmeregelung: Textteil B 1.2). Soweit Dächer mit flacher Neigung oder Flachdächer errichtet werden, sind diese zu begrünen (Festsetzung: Textteil A 4.4)

#### **Helle Oberflächen**

Die textliche Festsetzung B 1.3 wird dahingehend ergänzt, dass mindestens 90 % der Fassadenoberfläche in einem hellen Farbton anzulegen sind. Auf die Bindung, helle Oberflächen auch bei Fußwegen oder anderen befestigten Flächen festzusetzen wurde verzichtet, da städtebauliche und denkmalpflegerische Belange dem entgegenstehen.

#### **Bäume**

Die erhaltenswerten großkronigen Bäume im öffentlichen Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken werden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen, soweit dies möglich ist, weitere Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Auch auf den Privatgrundstücken werden Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Der Erhalt der überwiegend großkronigen Straßenbäume, die außerhalb des Planbereiches stehen (insbesondere am Kaiser-Friedrich-Ring) sind schon heute bauplanungsrechtlich (Bebauungsplan Hauptpost) gesichert.

#### **Fernwärme**

Es wird auf die Tatsache hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Planbereich eine Fernwärmeverbundleitung verlegt ist verbunden mit der Empfehlung, die Nutzung dieses Energieträgers im konkreten Fall zu prüfen. Weiter werden Alternativen zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien aufgeführt.

### **4. Denkmalschutz**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass geplante Veränderungen an, in oder in der Umgebung von Einzelkulturdenkmalen grundsätzlich der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen. Weiter wird auf die Anzeigepflicht bei zutragende Bodendenkmälern verwiesen.

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

Durch die in diesem Bebauungsplan geregelten städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Wiesbaden keine Kosten.

### **2 Statistische Daten**

Fläche des Geltungsbereiches	16.403 m <sup>2</sup>
davon:	
- Fläche des Mischgebietes	3.985 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	12.418 m <sup>2</sup>
- max. GRZ / max. GFZ	0,45 / 1,2

#### IV UMWELTBERICHT

Vorprüfung des Einzelfalls: Der vorliegende Bebauungsplan „Östlich des Landeshauses“ sieht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Erhalt der Bestandsgebäude sowie eine Neubebauung auf 2 Grundstücken vor.

Die überbaubare Grundfläche innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt rd. 1.500 m<sup>2</sup>.

In der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben wird unter Punkt 18.7.2 in Verbindung mit Punkt 18.8 für den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen für Projekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> keine Vorprüfung des Einzelfalls verlangt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen, für das Vorhaben besteht keine UVP-Pflicht. Ein Umweltbericht ist damit nicht aufzustellen.

Diese vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollte Verfahrenserleichterung bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, soll bei diesem Bauleitplanverfahren zur Anwendung kommen.