

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„ORTSKERN SONNENBERG“**

**IM ORTSBEZIRK SONNENBERG**

**NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

- 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung**
- 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben**
- 3. Informationen zum Plangebiet**
- 4. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**
- 5. Abhandlung der Umweltbelange**
- 6. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans**
- 7. Ver- und Entsorgung des Planungsbereichs**
- 8. Hochwasserstudie „Rambach“**
- 9. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
- 10. Kosten**

**Anhang**  
**Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**

## **1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich „Ortskern Sonnenberg“ ist erforderlich, um die vorhandenen historischen Baustrukturen einerseits und die bestehenden und zukünftigen Nutzungen und Funktionen des Stadtteilzentrums andererseits planungsrechtlich zu sichern und unter städtebaulichen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen.

Das Plangebiet erfasst und überlagert den Bereich Schuppstraße – Ortsmitte, für den bereits 1978 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Grundsatz beschlossen wurde. Gegenüber dem in der grundsätzlichen Beschlussfassung aus dem Jahre 1991 (06.02.1991) dargestellten Geltungsbereich wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verändert.

## **2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben**

### **2.1 Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000)**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich überwiegend als "Siedlungsbereich -Bestand" dargestellt. Die im Westen des Planbereiches des Bebauungsplanes dargestellten "Gärten" und "Feldgehölze" sind als "Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege" sowie als "Regionaler Grünzug" dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Planbereich "Ortskern Sonnenberg" als "Gemischte Baufläche" - Bestand, "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" - Bestand, "Wohnbaufläche" - Bestand, "Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil" - Bestand mit den Zweckbestimmungen 'Schule', 'Öffentliche Verwaltung' und 'Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen', "Grünflächen" - Bestand mit den Zweckbestimmungen 'Grünanlagen z. T. mit Freizeiteinrichtungen' und 'Dauerkleingärten', "Grünanlagen" - Planung mit der Zweckbestimmung 'Grünanlagen z. T. mit Freizeiteinrichtungen' sowie "Fläche für Sport- und Spielanlagen" - Bestand, dar.

Im Flächennutzungsplan sind die Ortskerne aufgrund ihrer vielfältigen Nutzungsstruktur als "Gemischte Baufläche" – Bestand ausgewiesen. Im Ortsbezirk Sonnenberg wurde der Bereich zwischen der Gartenstraße und der Schuppstraße daher ebenfalls als "Gemischte Baufläche" – Bestand dargestellt. In den letzten Jahren hat sich die Nutzungsstruktur in diesem Planbereich von einer Mischnutzung in Richtung einer Wohnnutzung entwickelt. Zukünftig soll dieser Bereich, auch unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, einer Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich von "Gemischte Baufläche" - Bestand in "Wohnbaufläche" - Bestand geändert werden.

Da sich die Änderung des Flächennutzungsplanes nur auf einen Teilbereich des

Planbereiches des Bebauungsplanes bezieht erhält der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung die Bezeichnung "Gartenstraße".

## 2.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ überlagert folgende rechtsverbindliche Fluchtlinien- bzw. Bebauungspläne:

Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz von 1875:

Sonnenberg 1896/1, 1901/1, 1909/1, 1911/3, 1912/2, 1927/1, 1927/2, 1928/1, 1929/2, 1929/3, 1929/4

Da die Festsetzungen dieser Fluchtlinienpläne den planerischen Zielen des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ nicht entsprechen, wird für die oben genannten Fluchtlinienpläne ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Pläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) von 1948:  
Sonnenberg 1959/1, 1960/1

Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz (BBauG):  
Sonnenberg 1969/1

Die Festsetzungen dieser vorgenannten Pläne werden in den Teilbereichen aufgehoben, in denen sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ überlagert werden.

Im Nordwesten und Westen grenzen die in Aufstellung befindlichen, noch nicht rechtskräftigen Bebauungspläne "Nordöstlich der Hirtenstraße" und "Bornberg/Schlink" direkt an den Planungsraum an. In beiden Plänen ist die Festsetzung von Freizeitgärten und von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

## 2.4 Landschaftsplanung

Die detaillierte Landschaftsplanung liefert aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege einen wichtigen fachlichen Beitrag zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ in Wiesbaden - Sonnenberg wurden zwei selbstständige Landschaftspläne erstellt:

- Landschaftsplan „Am Berg / Gallenberg“ November 2000
- Landschaftsplan „Ortkern Sonnenberg“ Mai 2002

Die planerischen Inhalte sind weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet und finden sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wieder. Die nicht oder nicht vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ übernommen Aspekte der Landschaftsplanung sind unter Gliederungspunkt 4.2 näher beschrieben.

## **2.5 „Einfacher Bebauungsplan“ § 30 Abs. 3 BauGB**

In diesem Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Damit stellt der Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ keinen qualifizierten Bebauungsplan dar, weil die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

## **3. Informationen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans**

### **3.1 Zur Geschichte von Sonnenberg**

Die Burg Sonnenberg wurde um das Jahr 1200 von den Brüdern Heinrich II., dem Reichen und Ruppert dem IV. von Nassau erbaut, möglicherweise als Wohnsitz, sicher aber als Bollwerk gegen Eppstein und gegen das Bistum Mainz. Den darüber entstehenden Streit mit Mainz legten die Brüder bei, indem sie dem Mainzer Domkapitel 30 Mark für den Burgbezirk zahlten.

Unter Graf Gerlach, dem Sohn König Adolfs von Nassau, wurde die Burg weiter ausgebaut. Dessen zweite Gemahlin, Irmgard von Hohenlohe, erwirkte 1351 bei Kaiser Karl IV. die Verleihung städtischer Privilegien für Sonnenberg. Der Ort war nunmehr berechtigt, Mauern und Türme zur Befestigung zu errichten, einen Galgen aufzustellen als Zeichen der Blutgerichtsbarkeit und einen Wochenmarkt abzuhalten. Die Stadterhebungsurkunde von 1351 ist das älteste im Stadtarchiv überlieferte Schriftstück.

Eine richtige Stadt ist Sonnenberg nie geworden. Zum einen verhinderte die Enge des Tales eine räumliche Ausdehnung, zum anderen war die Lage Sonnenbergs abseits der großen Verkehrswege nicht dazu angetan dem Ort zu Wachstum und Blüte zu verhelfen. Gleichwohl pochten die Bewohner auf ihre Privilegien und ließen sich diese jeweils beim Regierungsantritt eines Fürsten stets aufs Neue bestätigen.

Bei einem Erbstreit zwischen Walram III. von Nassau-Idstein und Philipp I. von Nassau-Weilburg, die beide versuchten, Amt und Burg Sonnenberg in Besitz zu nehmen, kam es zu einer Teilung der Schlossgebäude. Nassau-Weilburg erhielt den oberen Burghof mit Wohnhaus und großem Turm, einen Pferdestall und den Viehhof, Nassau-Idstein erhielt die unteren Burgteile.

In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts wurde die Burg dem Verfall freigegeben; Holzbalken und Steine dienten als bequem zu erlangende Baumaterialien für die Sonnenberger Bevölkerung.

Der 30jährige Krieg, in dem Sonnenberg nahezu vollständig zerstört wurde, tat ein Übriges. An seinem Ende befand sich die Burg schon annähernd in dem Zustand, in dem sie sich heute befindet.

Sonnenberg war zu jener Zeit nahezu entvölkert. Aus dem Jahre 1637 wird berichtet, dass, als nach der Besitznahme der Herrschaft Wiesbaden durch Kurmainz erzbischöfliche Abgesandte auch nach Sonnenberg kamen, um die Huldigung der neuen Untertanen entgegenzunehmen, sie nur zwei Einwohner antrafen, die das Ausbleiben der übrigen vier mit deren Krankheit entschuldigten.

Nur allmählich erholte sich Sonnenberg von den Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges. 1684 zählte die Gemeinde 26 Familien mit 53 Kindern männlichen und 41 Kindern weiblichen Geschlechts. 1722 zählte man 68 Männer, 66 Frauen und 189 Kinder. Die Schulpflicht war eingeführt. Von der Mitte des 17. Jahrhundert an wurde das Lehramt in der Familie Bach vererbt. Für die Besoldung des Lehrers, der daneben noch als Glöckner fungierte, hatten alle Bürger aufzukommen. Im Winter hatten die Schulkinder für Brennholz zu sorgen. Als Schulgebäude diente ein kleines Haus neben der evangelischen Pfarrkirche, an dessen Stelle 1827 eine neue Schule errichtet wurde. Eine zweite Schule entstand 1904 auf dem Burgberg.

Die alte evangelische Pfarrkirche, die Liebfrauenkirche, geht in das 16. Jahrhundert zurück. Auf dem Türbogen ist das Baujahr 1535 angegeben. Im Jahre 1890 wurde in Sonnenberg für die mittlerweile auf etwa 2.500 Einwohner angewachsene Bevölkerung mit der Herz-Jesu-Kirche ein zweites Gotteshaus errichtet.

Seit der Gründung des Herzogtums Nassau im Jahre 1816 begann eine allmähliche Entwicklung Sonnenbergs zum bevorzugten Wohnsitz am Rande der Stadt Wiesbaden. Aus der Ruine der Burg durften nun keine Steine mehr herausgebrochen werden. 1873 übernahm die Stadt Wiesbaden die Burg und leitete Maßnahmen zur Erhaltung ein. Ein Promenadenweg vom Kurhaus bis nach Sonnenberg und zur Burg förderte die Verbindung zwischen der Weltkurstadt und seinem Vorort.

Im Burggelände wurde ein Lokal eröffnet, das zu einem der beliebtesten Ausflugsziele für die Wiesbadener und ihre Gäste wurde. Schon vor der Jahrhundertwende waren Wiesbaden und Sonnenberg durch eine nahtlose Bebauung miteinander verbunden. In jene Zeit fallen auch erste Bemühungen, die Gemeinde Sonnenberg nach Wiesbaden einzugemeinden.

Unmittelbarer Anlass war jedoch die Notwendigkeit, Wasserleitungen von der Idsteiner Gemarkung durch Sonnenberg hindurch nach Wiesbaden zu verlegen.

Nicht minder drängend war das Problem der Sonnenberger Abwässer, die ungeklärt in den Rambach nach Wiesbaden flossen. Schon seit 1901 verkehrte die elektrische Straßenbahn zwischen Wiesbaden und Sonnenberg, und es überrascht daher nicht, dass der in den Jahren 1912 bis 1915 von Professor Stübgen erstellte Generalbebauungsplan Sonnenberg in das Stadtgebiet Wiesbaden einbezog.

Der Erste Weltkrieg verhinderte zunächst die Durchführung dieser Pläne, und die Verhandlungen mit den übrigen Gemeinden des Landkreises Wiesbaden zogen sich bis in die Mitte der 20er Jahre hin, so dass erst am 01. Oktober 1926 der "Vertrag über die Vereinigung der Landgemeinde Sonnenberg mit der Stadtgemeinde Wiesbaden" nach Zustimmung des preußischen Landtags in Kraft treten konnte.

### **3.2 Städtebauliche Kenndaten**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 24 ha.

Davon entfallen ca. 3,3 ha auf Wohnbauflächen, ca. 6,5 ha auf gemischte Bauflächen sowie 1,6 ha auf Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Flächensumme der öffentlichen und privaten Grünflächen beträgt 4,7 ha.

Die restlichen Flächen teilen sich auf in Wasserflächen, Waldflächen, Verkehrsflächen und Versorgungsflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **4. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

### **4.1 Übergeordnete Ziele der Planung**

Herausragendes Ziel der Bebauungsaufstellung ist die Sicherung der reichhaltigen historischen städtebaulichen Strukturen des mittelalterlichen Ortskerns von Sonnenberg im Einklang mit einer angepassten Weiterentwicklung und Umnutzung vorhandener Baustrukturen.

Gleichzeitig damit verbunden ist die Notwendigkeit der Sicherung der vorhandenen Zentrumsfunktionen des Ortskerns, die sich durch Gewerbe, Handel und Dienstleistungsangebote und soziale Einrichtungen darstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ beinhaltet neben den im Wesentlichen bereits bestehenden Bauflächen einzelne Flächen, die eine Angebotsplanung für behutsame Nachverdichtungen im Ortskern vorsehen.

Durch die Festsetzung von klaren und verbindlichen Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan wird beabsichtigt, das Erscheinungsbild der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen im Ortskern von Sonnenberg mittelfristig zu verbessern.

Ein deutlich wahrnehmbares klimaökologisches Defizit besteht in dem sehr hohen Versiegelungsgrad der privaten, nichtüberbauten Grundstücksflächen vor allem im unmittelbaren Ortskernbereich.

Durch die Definition von differenzierten Versiegelungsobergrenzen in den Baugebieten wird eine deutliche Verbesserung des Kleinklimas erwartet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Sonnenberg“ umfasst neben den historisch bebauten Flächen auch zwei große zusammenhängende

Vegetationsbereiche an den westlichen Hängen des Rambachtales, die aufgrund ihrer topografische Lage und Ihrer Mischung von aufgelassener Garten- nutzung und Gehölzsukzession von großer Bedeutung für den Arten- und Bio- topschutz, das Landschaftsbild und die Kaltluftproduktion aber auch für Freizeit und Erholung sind.

Landschaftplanerisches Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Sicherung der naturräumlich und landschaftlich prägenden Struktur der Gärten und Suk- zessionsflächen der Hänge oberhalb der historischen Bebauung mit geeigneten grünordnerischen Festsetzungen.

Prägend für das Ortsbild und die Erlebbarkeit des Ortskernes von Sonnenberg sind die Vielzahl von Fuß- und Treppenwegen, die an kleinen Plätzen und Grünflächen vorbeiführend es ermöglichen, Sonnenberg auch unabhängig von den öffentlichen Straßenbereichen zu durchqueren.

Die weitgehende Erhaltung dieser einmaligen Wegestruktur findet sich im Be- bauungsplan durch die Festsetzung zahlreicher Fußwege wieder. Berücksich- tigt werden auch die historischen Wegebeziehungen und Verknüpfungen, z.B. von der Hofwiese über den Promenadenweg zur Burg.

## **4.2 Landschaftsplanerisches Konzept**

Die im landschaftsplanerischen Leitbild formulierten Zielsetzungen beinhalten vor allem die Sicherung der wertvollen Strukturen innerhalb des Planungsrau- mes, sowie die Entwicklung des Rambaches und eine Begrenzung bzw. lang- fristige Reduzierung der Versiegelung. Diese Ziele sollen im Rahmen der land- schaftsplanerischen Konzeption umgesetzt werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse konnten unterschiedliche Bio- topstrukturen im Plangebiet kartiert werden, die aufgrund ihrer Wertigkeit in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und zu erhalten sind. Hierzu zählen insbesondere die großen zusammenhängenden Grünflächen im Bereich der Sonnenberger Burg und die Gärten im nördlichen Planungsbereich, die neben ihren Funktionen für den Arten- und Biotopschutz von hohem stadtgesteri- schem Wert sind.

Geplant ist die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Vegetationsstruk- turen durch Festsetzungen entsprechend ihrer derzeitigen Funktion und Aus- prägung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentliche und private Grünflächen, Wald/ Entwicklung eines Waldrandes entlang der Mühlwiesen- und Mühlbergstraße im Bereich derzeitiger Gehölzflächen sowie des Baumbestandes, der im Rahmen der Be- standsaufnahme kartiert und als erhaltenswert eingestuft wurde.

### **Rambach**

Der Rambach stellt ein herausragendes stadtgesterisches, das Ortsbild prä- gendes Element dar, das aufgrund seines derzeitigen Erscheinungsbildes diese Funktion nur teilweise erfüllt. Das Bachbett ist stark befestigt und überformt, lange Abschnitte sind verrohrt und überbaut.

Der Landschaftsplan schlägt daher Festsetzungen vor, die den Rambach und seinen Uferbereiche mit beiderseits 5 m Breite als Fläche für die Wasserwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern sollen. Diese Festsetzungsvorschläge wurden nicht in den Bebauungsplan übernommen, da diese Festsetzungen einen erheblichen Eingriff auf die entlang des Rambachs gelegenen privaten Grundstücksflächen und die dort vorhandene auch bauordnungsrechtlich genehmigte Bebauung darstellen würden. In diesem Abschnitt des Rambachs mit der historisch gewachsenen Bachrandbebauung von Sonnenberg ist die Entwicklung eines Bachbettes mit natürlichem Böschungsverlauf nicht realistisch und nicht stadtbildtypisch.

In der Abwägung zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes und den privaten Interessen wurde die Definition eines Bereiches auf den privaten Grundstücksflächen in einer Tiefe von 1,50m parallel zur südöstlichen Bachparzelle als Fläche für Maßnahmen als vertretbar eingestuft. In diesem Bereich befindet sich lediglich ein Gebäude direkt am Bachrand, so dass die Umsetzbarkeit der Entwicklungsziele hier möglich ist. In den Bereichen, in denen sich benachbarte städtische Flächen befinden, die nicht für andere Nutzungen notwendig sind, wurde die Bachfläche erweitert.

Die von der Landschaftsplanung vorgeschlagene Offenlegung des Rambaches im Bereich des Hofgartenplatzes wird nicht in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Die konkrete Gestaltung des Hofgartenplatzes ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes sondern obliegt einer städtebaulichen Gestaltungs- und Ausführungsplanung. Die Einbeziehung von Wasserelementen in die Neugestaltung ist auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Auf eine weitergehende Determinierung wurde daher verzichtet.

### **Regelung der Versiegelungsgrade**

Die Bestandsanalyse hat insbesondere für den Ortskern von Sonnenberg einen sehr hohen Versiegelungsgrad (bis 100 %) festgestellt. Dies hat insbesondere negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse (Überwärmung) und auf die Versickerung und Grundwasserneubildung. Durch die Senkung des Versiegelungsgrades innerhalb des Planungsraumes kommt es im Planungsraum langfristig zu spürbaren Verbesserungen. Ausgehend vom derzeitigen Bestand soll baublockweise der vorhandene Versiegelungsgrad durchschnittlich um jeweils etwa 10 % zurückgenommen werden. Hierdurch wird auf die gewachsene, kleinteilige Baustruktur des Sonnenberger Ortskernes Rücksicht genommen. Durch ein Pflanzgebot bzw. als prozentualer Mindestanteil an Vegetationsfläche je Baugrundstück soll eine Begrünung der zurückgebauten Flächen gewährleistet werden.

## **5. Abhandlung der Umweltbelange**

## **5.1 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie**

Das Bebauungsplanverfahren „Ortskern Sonnenberg“ beinhaltet kein Vorhaben, das gemäß der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt. Es liegt nicht im Außenbereich, es liegt im Innenbereich und das Vorhaben versiegelt auch keine Grundfläche in nennenswerter Größe. Die Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Es geht größtenteils um die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes.

Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung ist erforderlich. Diese Auswertung ist in die Begründung zum Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ eingearbeitet worden.

## **5.2 Umwelterheblichkeitsprüfung**

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes am 04.09.1991 vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführt.

Das Ergebnis ist als Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Einige Prüfungserfordernisse sind aufgrund veränderter Planung (Veränderung des Geltungsbereiches) nicht mehr erforderlich. Die anderen Erfordernisse wurden seitens des Umweltamtes durch Stellungnahmen abgearbeitet, sind im Landschaftsplan enthalten und in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage übernommen worden (siehe Punkt 6.7 „Begründung der grünordnerischen Festsetzungen“, Punkt 8 „Hochwasserstudie Rambach“, und Punkt 9 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“).

# **6. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

## **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen im Geltungsbereich werden die Bauflächen wie folgt unterteilt:

### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

Der Teilbereich Hirtenstraße im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist charakterisiert durch seine entlang der Hirtenstraße bandförmig verlaufenden Wohnhäuser. Dieser Charakter soll im Bebauungsplan gesichert werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind deshalb für die Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen.

Für die Bereiche östlich der Gartenstraße sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch hier ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der topografischen Situation die Wohnnutzung als maßgeblich zu betrachten.

### 6.1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Der gesamte historische Ortskern von Sonnenberg wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Regelung erlaubt ein größeres Nutzungsspektrum als das Allgemeine Wohngebiet und bildet am ehesten sowohl die vorhandene als auch die geplanten Nutzungsmischung für den Ortskern ab. Aus städtebaulichen Gründen wurden für die Mischgebiete die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

In den Mischgebieten unmittelbar am Hofgartenplatz ist das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig. Diese Regelung dient der Belebung und Reservierung der Erdgeschosszone am zentralen Sonnenberger Platz durch Geschäfte und Dienstleistungen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Obergrenzen der Grundflächenzahl sehr differenziert festgesetzt. Die Mischgebiete sind in insgesamt 14 Teilbereiche mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen unterteilt. In Verbindung mit anderen Regelungen wie z. B. der Definition der Versiegelungsobergrenzen, kommt der Festsetzung der GRZ in diesem Bebauungsplan die entscheidende Bedeutung hinsichtlich der Steuerung einer städtebaulich verträglichen Dichte, einer Verbesserung der klimaökologischen Verhältnisse und der Gewährung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse zu.

Die sehr kleinteilige Gliederung basiert auf einer lückenlosen Analyse der bestehenden Bebauungsdichten (siehe Anhang Analyse GRZ - Plan). Die Wohngebiete WA 1 bis WA 6 und die Mischgebiete MI 1 bis MI 14 bilden jeweils Gruppen ähnlicher städtebaulicher Strukturen.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist auf max. 25% reduziert worden. Damit wird das Ziel verfolgt, bei den vorhandenen hohen Bebauungsdichten die hohen Versiegelungsgrade im Ortskern nachhaltig zu reduzieren.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist in den meisten Bereichen die Multiplikation der GRZ mit der Zahl der Vollgeschosse. Die Flächen in den Nichtvollgeschossen werden generell nicht auf die GFZ angerechnet. Unter Vollgeschoss ist der in der jeweils aktuellen Hessischen Bauordnung (HBO) definierte Vollgeschossbegriff zu verstehen.

### 6.2.3 Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die max. Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die eine Zweigeschossigkeit als prägend vorgeben. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist die Geschossigkeit auf max. ein Vollgeschoss reduziert, weil die dort vorhandenen Gebäude außerhalb des Siedlungszusammenhangs in empfindliche Bereiche der Hangvegetation eingreifen und eine städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklung darstellen. Aufgrund der Genehmigungsgeschichte genießen die Gebäude einen Bestandsschutz, eine Vergrößerung oder Ausweitung der Wohnnutzung ist nicht möglich.

### 6.2.3 Zahl der Wohneinheiten

Für die rückwärtigen Gebäude in den historischen Höfen und im Bereich der Hirtenstraßenbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Gebäude beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass die vorhandenen Freiflächen und Höfe als reine PKW Stellplätze umfunktioniert werden.

### 6.2.4 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

## 6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Für die Bereiche, in denen ein Denkmalschutz als Gesamtanlage besteht, sind keine Garagengebäude oder Carports zulässig. Diese Regelung unterstützt die Intention, in den überwiegend denkmalgeschützten Gebäudestrukturen keine untypischen Gebäudeteile und Merkmale wie Flachdachgaragen oder Garagentore zuzulassen.

## 6.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Der Ortskern von Sonnenberg verfügt über zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Gemeindezentren, Kirchen, Schulen, Ortsverwaltung, usw., die einen großen Teil der vitalen Zentrumsfunktionen darstellen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert. Im östlichen Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe der Konrad-Duden-Schule

ist die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geplant. Die dafür vorgesehene Fläche ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

## **6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

### 6.6.1 Verkehrsflächen

Zwischen dem Ende der Straße „Am Schlossberg“ und der Kloppenheimer Steige ist eine Einbahnstraße als Entlastung für die bestehende Sackgasse geplant. Diese Entlastungsstraße dient der geordneten Abwicklung des MIV, der durch die Konrad-Duden-Schule und die geplante Kindertagesstätte verursacht wird.

### 6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Marktplatz

Mit dieser Festsetzung wird der zukünftige geplante Charakter des Hofgartenplatzes beschrieben. Neben der Gestaltung einer vielseitig nutzbaren Platzfläche werden in geordneter und neuorganisierter Form auch Flächen für den ruhenden Verkehr in diesem Bereich zur Verfügung gestellt.

### 6.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Öffentliche Parkfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkflächen tragen dem vorhandenen Bedarf an öffentlichen Parkflächen in diesem Gebiet Rechnung.

### 6.6.2 Fußwege/Wirtschaftswege

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fußwege sind zu unterhalten bzw. wieder herzustellen und für die Öffentlichkeit freizuhalten. Damit kann das einmalige Fußwegnetz von Sonnenberg wirksam gesichert werden und bereits zerstörte Weganschnitte wieder instand gesetzt werden.

## **6.7. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Zur textlichen Festsetzung 5.1 und zeichnerischen Festsetzung „Grünanlagen“

Öffentliche Grünflächen sind in ihrem Bestand als Vegetationsfläche zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Soweit Gründe der Verkehrssicherungspflicht nicht entgegenstehen, sind Wege und Sitzplätze mit

wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind zu 70% heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden.

Zur textlichen Festsetzung 5.2.1 und zeichnerischen Festsetzung Hausgärten

Der Erhalt von Hausgärten dient, insbesondere im dicht bebauten Sonnenberger Ortskern,

- dem Erhalt von Erholungsflächen für die Bevölkerung
- dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes
- dem örtlichen Klima
- der Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft oder zu Grünzügen/öffentlichen Wegen (Bereich Promenadenweg).

Zur textlichen Festsetzung 5.2.2 und zeichnerischen Festsetzung Freizeitgärten

Mit dem Erhalt und der Legalisierung der Gärten soll zur Deckung des Bedarfes an Kleingärten im Stadtteil Sonnenberg beigetragen werden.

Die Gärten liegen an einem Steilhang, der sowohl aus der Tallage des Sonnenberger Ortskernes heraus, als auch vom Gegenhang stark einsehbar ist und das Sonnenberger Ortsbild dominiert. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Bepflanzung dienen dem Schutz des Landschaftsbildes. Darüber hinaus soll die städtebauliche Funktion der Gärten im Rahmen der Ortsrandgestaltung gefördert werden. Überdimensionierte Gartenlauben, Wochenendhäuser und Häuser, die inmitten des Steilhanges liegen, beeinträchtigen das Landschaftsbild und sollen auf Dauer in diesem Bereich nicht erhalten bleiben. Genehmigte bauliche Anlagen genießen dabei Bestandsschutz.

Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Errichtung baulicher Anlagen einhergehen, kompensiert werden. Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist aus Kostengründen nicht möglich, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweisem oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

Zur textlichen Festsetzung 5.3

Auf Grund der engen Talsituation wurde der Rambach im Zuge der Siedlungsentwicklung zunehmend naturfern ausgebaut. Seine Funktionen für den Wasserhaushalt sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden dadurch erheblich eingeschränkt. Die Problematik des Baches wurde spätestens mit dem Hochwasserereignis im Frühjahr 1999 deutlich. (siehe 8. Hochwasserstudie „Rambach“) Der naturnahe Ausbau der Uferbereiche des Rambaches, dort wo die Möglichkeit besteht, führt zu positiven Effekten im Sinne der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes.

Zur textlichen Festsetzung 5.4

Auf Grund der steilen Hanglage ist die Nutzung verschiedener Flächen aufgegeben worden. Durch die Hanglage besitzen diese Flächen große Bedeutung für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und für den Bodenschutz, da der Vegetationsbestand der Bodenerosion entgegenwirkt.

Gehölze sind generell wichtige Landschaftsbelebende Elemente und wichtige Ausgangselemente für die Vernetzung von Lebensräumen.

Zur textlichen Festsetzung 6.

Der Erhalt von Bäumen, Gehölzgruppen und Sträuchern dient zum einem dem Erhalt ihrer Funktion für das Orts- und Landschaftsbild, zum anderen dem Erhalt ihrer Funktionen für das Kleinklima. Zusätzlich zu den zeichnerisch als „zu erhalten“ festgesetzten Bäumen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt, da der Baumbestand im Plangebiet eine hohe städtebauliche Bedeutung zukommt. Die Eigenart des mittelalterlichen Ortskerns von Sonnenberg entsteht durch die räumliche Verbindung der historischen Siedlungsteile entlang des Rambaches mit den Grünräumen des Burgberges und des Steilhanges im Westen mit ihrem dichten Gehölzbestand. Die Festsetzungen zum Baumschutz gewährleisten einen dauerhaften Schutz der für das Gebiet prägenden Gehölzstrukturen der auch das Wachstum der Bäume berücksichtigt.

## **6.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der HBO 2002**

### **6.8.1 Gestaltungsfestsetzungen**

Die festgesetzten Gestaltungsregeln dienen der mittelfristigen Verbesserung des Ortsbildes d.h. sie sind bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen zu beachten.

Geregelt werden lediglich die grundsätzlichen stadtbildprägenden Elemente von Gebäuden und Grundstücken, z. B. die Dächer, Fassaden, Fensterformate und Einfriedungen bezogen auf das jeweilige Baugebiet.

Im direkten Zusammenhang mit den Regelungen des Denkmalschutzes, dessen räumliche Geltungsbereiche ebenfalls in den Bebauungsplan eingetragen sind, stellen die Gestaltungsregeln die Basis für wirksame und praktikable stadtbildpflegerische Maßnahmen dar.

### **6.8.2 Grundstücksfreiflächen**

Die Regelungen der Mindestanteile an Vegetationsflächen in den Baugebieten dienen der wirksamen Verbesserung des Kleinklimas. Sie sind differenziert nach Baugebieten, analog den Vorschlägen des Landschaftsplans und berücksichtigen die bestehenden städtebaulichen Verhältnisse.

## **7. Ver- und Entsorgung des Planungsbereichs**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

### **7.2 Elektrizitätsversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

### **7.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird durch die ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) sichergestellt.

### **7.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW).

### **7.6 Öffentlicher Personen Nahverkehr**

Das Plangebiet ist durch zahlreiche Buslinien und Bushaltestellen an das Busnetz der ESWE Verkehr angeschlossen.

## **8. Hochwasserschutz am Rambach**

In den Jahren 1999 und 2001 führten Hochwasserereignisse im Gewässersystem des Rambaches in den Gemarkungen Sonnenberg und Wiesbaden (Kurhausbereich) zu Überschwemmungen und Hochwasserschäden an den Gewässerbetten, den Ufern (Ufermauern) und an Gebäuden (Geschäfte, Wohnhäuser, Kurhaus). Ähnliche Hochwasserereignisse können sich jeder Zeit wiederholen, auch größere Ereignisse sind nicht ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurde mit Magistratsbeschluss vom 18.12.2001 eine

wasserwirtschaftliche Rahmenplanung für das Rambachsystem (Rambachstudie) beschlossen.

Die Rambachstudie (Teil 1 Gewässerentwicklung, Büro für ökologische Fachplanungen Dipl. Ing. Hager, Heuchelheim; Teil 2 Hochwasserschutz, Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt) wurde 09/2003 fertig gestellt.

Beim Rambach im Ortskern Sonnenberg kommt es durch die Einengungen im Bachlauf und bei den vorh. Brücken derzeit bereits bei 5-jährlichen Hochwasserereignissen zu Schäden im Straßenraum und den anliegenden Grundstücken.

Ziel ist es gemäß eines Magistratsbeschlusses (11.01.2005, Nr. 0013) im Ortskern Sonnenberg eine Hochwasserschutzhöhe für ein 100-jährliches Hochwasserereignis zu erreichen. Dazu sind Hochwasserschutz- und Hochwasserlenkungs-Maßnahmen erforderlich.

Es liegt eine Entwurfsplanung vor, die Lösungen zum Hochwasserschutz im Ortskern Sonnenberg bietet und gleichzeitig die bestehenden Mängel im öffentlichen Verkehrsraum (u.a. Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer) behebt.

Weiterhin liegt ein Konzept für eine Hochwasserlenkung über den Hofgartenplatz vor, das zu einer weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Ortskern Sonnenberg führen kann. Das Ergebnis dieser Planungen wird dem Magistrat im Juni 2006 zur Beschlussfassung vorgelegt, die Realisierung soll in den Jahren 2006/2007 erfolgen..

## **9. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aufgrund der (Vor-) Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Die Informationen hierüber entstammen dem Altflächenkataster DESA der Landeshauptstadt Wiesbaden; dabei handelt es sich vornehmlich um ungeprüfte Einträge umweltrelevanter Gewerbe aus dem Gewerberegister.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB beauftragte das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Ingenieurbüro mit einer gezielten und detaillierten Recherche über die Nutzungsgeschichte der betreffenden Grundstücke durch (Historische Recherche Ingenieurbüro UMGIS Informatik vom Mai 2001), um die Wahrscheinlichkeit tatsächlicher Kontaminationen aufgrund der laut Altflächenkataster ehemals vorhandenen Nutzungen der Grundstücke zu überprüfen. Die Durchführung der Recherchen erfolgte nach den Vorgaben der Handbücher

„Altlasten“, Bd. 3, Teil 1 und Bd. 5, Teil 1 der HlfU (heute: HLUG - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie).

Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor: Hinweise für tatsächlich ausgeführte Nutzungen in einem umweltrelevanten Umfang konnten nicht gefunden werden. Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, welche einer Kennzeichnung im Planwerk bedürften, ist nach den Ergebnissen der Historischen Recherche nicht zu erwarten. Evtl. auftretende, meist kleinräumige Belastungen des Untergrundes (z.B. bei künstlichen Auffüllungen) bleiben hiervon unberührt. So können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechtes oder des Wasserrechtes aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

## 10. Kosten

Der Bebauungsplan „Ortskern Sonnenberg“ überplant im Wesentlichen bestehende Siedlungsflächen, bereits hergestellte Straßenverkehrsflächen bzw. Gartenbereiche und Grünflächen. Eine geplante, noch zu errichtende Verkehrsfläche befindet sich im Bereich der geplanten Kita Kloppenheimer Steige als Entlastungsstraße für die Straße „Am Schlossberg“. Die Kosten für diese Straßen-trasse betragen ca. 580.000 €. Hiervon verbleiben ca. 380.000 € bei der Landeshauptstadt Wiesbaden, der Rest wird durch einen Nachlass finanziert. Ferner muss bei der Umsetzung der Planung für den Eingriff in die Natur eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 7.119 € geleistet werden (Berechnung siehe Anlage der Begründung).

Bei Umsetzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten bezüglich der geplanten Schulerweiterung der Konrad-Duden-Schule muss für den Eingriff in die Natur von der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 9.976 € geleistet werden (Berechnung siehe Anlage dieser Begründung).

Bei Umsetzung der neuen Kindertagesstätte an der Straße „Am Schlossberg“ muss für den Eingriff in die Natur von dem zukünftigen Vorhabenträger mittels städtebaulichem Vertrag eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 14.996 € geleistet werden (Berechnung siehe Anlage der Begründung).

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine direkten Entwicklungskosten für die LHW (Erschließungskosten, Grundstücksankaufskosten usw.). Die Kosten für die Instandhaltung der im Geltungsbereich befindlichen,

bestehenden und festgesetzten Fußwege sind in den Budgets der verantwortlichen Fachämter zu berücksichtigen.

#### Planungskosten

Die Planungskosten für den Bebauungsplan Ortskern im Ortsbezirk Sonnenberg wurden gemäß §§ 40 und 41 der Verordnung über Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortskern“ beträgt ca. 24 ha. Aufgrund des durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades der Planungsaufgabe wird die Honorarzone III, Mindestsatz angesetzt. Das Honorar für die Erbringung von 100% des Leistungsbildes für Planungsleistungen bei Bebauungsplänen beträgt demnach 53.911 €.

Landeshauptstadt Wiesbaden,  
Der Magistrat – Stadtplanungsamt  
Im Auftrag

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor

#### Anhang

1. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)
2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen
  - für die geplante öffentliche Straße und Stellplätze
  - für die geplante Schulerweiterungsfläche
  - für die geplante Kindertagesstätte