

Begründung zum Bebauungsplanentwurf
Landeshauptstadt Wiesbaden

"Südlich der Mauritiusstraße"



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan „Südlich der Mauritiusstraße“ in der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Bearbeitung:

WerkStadt

Architekten + Stadtplaner

Magdalenenstraße 17, 64289 Darmstadt

Tel.: 06151-74091

E-mail: office@werkstadt-architekten.de

im Auftrag

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft

Wiesbaden mbH

in Abstimmung mit

Stadtplanungsamt

der Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden

September 2008

INHALT

1. Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung
2. Planungsanlass
3. Lage im Stadtgebiet
4. Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation
 - 5.1 Regionalplan Südhessen
 - 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 5.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)
 - 5.4 Fluchtlinienpläne
6. Weitere Fachplanungen und Gutachten
 - 6.1 Rahmenplanung „Westliche Innenstadt“
 - 6.2 Fußgängerzone Wiesbaden
 - 6.3 Ratgeber zur Fassadengestaltung/Bereich Innenstadt
7. Bestand
 - 7.1 Baustruktur / Erscheinungsbild
 - 7.2 Nutzung
 - 7.3 Verkehr / Erschließung
 - 7.4 Grün- und Freiflächen
 - 7.5 Altlasten
 - 7.6 Denkmalschutz
8. Erfordernis der Bauleitplanung
9. Entwurf „City Passage“
 - 9.1 Projektbeschreibung „City Passage“
 - 9.2 Verkehr / Erschließung / ÖPNV

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 10.1 Art der baulichen Nutzung
- 10.2 Maß der baulichen Nutzung
- 10.3 Höhe baulicher Anlagen
- 10.4 Bauweise
- 10.5 Überbaubare und nicht überbaubare
Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
- 10.6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 10.7 private Freiflächen

11. Denkmalpflege

12. Emissionen / Lärmschutz / Luftschadstoffimmissionen

13. Wasserschutzgebiet

14. Nutzung regenerativer Energien

15. Altlasten

16. Ableitung Oberflächenwasser

17. Ver- und Entsorgung

- 17.1 Elektrizitätsversorgung
- 17.2 Wasserversorgung
- 17.3 Gasversorgung
- 17.4 Abwasser

18. Baulasten

19. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

20. Statistische Daten

21. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

1. Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

Mit dem Erhalt und der Entwicklung seiner Multifunktionalität wird der Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden seine Bedeutung als lebendiges Stadtzentrum beibehalten und weiter ausbauen. Zur Erreichung und Sicherung dieses Zieles sind die Grundnutzungen wie Arbeiten, Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Verkehr, Kultur und öffentliche Verwaltungen vorhanden und müssen in ihrer jeweiligen Entwicklung zueinander in einem ausgewogenen Verhältnis weiterentwickelt werden.

Eine Einzelhandelsuntersuchung der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahre 1999 ergab, dass in Wiesbaden auch in Zukunft noch steigende Kaufkraftvolumina zu erwarten sind. Bis zum Prognosehorizont 2010 errechnet die Studie einen Verkaufsflächenbedarf von mehreren zehntausend Quadratmetern.

Die Reaktivierung, Aufwertung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt wird einer erheblichen Flächenausweisung und Zersiedelung der Landschaft in den Außenbezirken vorbeugen.

Die Kerngebietsnutzung erstreckt sich über den gesamten Innenstadtbereich zwischen Kirchgasse und Schwalbacher Straße. Dieses Gebiet soll auch zukünftig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen. Das Wohnen bleibt zulässig, um einer möglichen Monofunktionalität entgegenzutreten und Identifikationsmöglichkeiten mit dem städtischen Zentrum zu ermöglichen.

2. Planungsanlass

Konkreter Planungsanlass ist die Entwicklungsbereitschaft der Markland Ltd., Irland, den Umbau und die Neugestaltung der Citypassagen zu planen. Die Projektsteuerung wird durch Rothenberg & Frank GmbH&Co KG durchgeführt.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,65 ha. Der überwiegende Teil mit einer Fläche von ca. 7.418 m² wird von den Flächen der zukünftigen City Passage eingenommen.

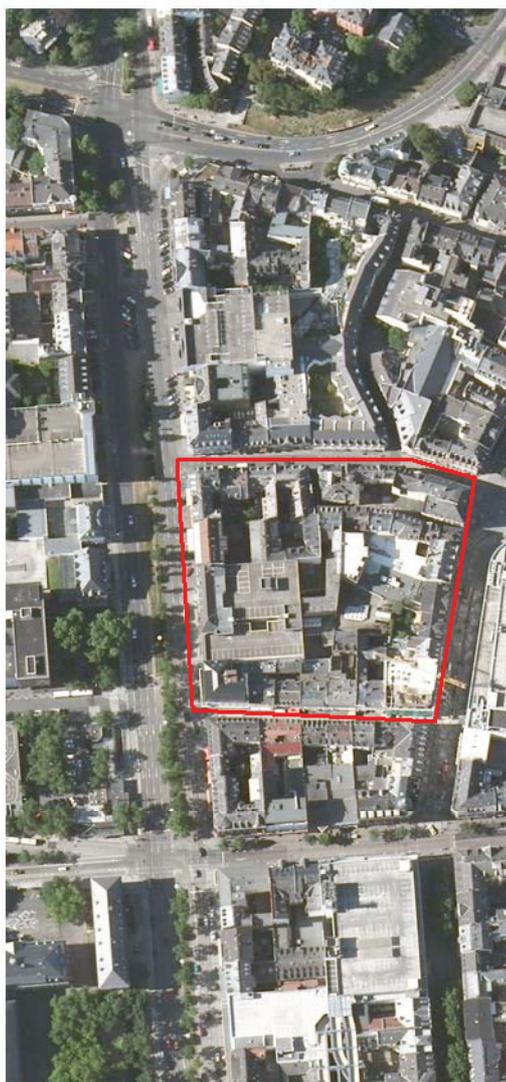
Die Inhalte und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Kirchgasse–Faulbrunnenstraße–Schwalbacher Straße–Mauritiusstraße“ entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen dieses innerstädtischen Bereiches. Die Schaffung eines öffentlichen Straßenstückes als Erschließung des Blockinnenbereiches wird nicht mehr benötigt. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden auch die nachbarschaftlichen Aspekte geklärt und berücksichtigt.

Aus diesen Gründen wird für diesen Entwicklungsbereich und die direkt angrenzenden Grundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan wird die Bezeichnung „Südlich der Mauritiusstraße“ Landeshauptstadt Wiesbaden tragen.

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Aufwertung der Innenstadt in diesem räumlich und gestalterisch wichtigen Quartier. Er dient somit der Innenentwicklung des Citybereiches von Wiesbaden. Da die zulässige Grundflächenzahl im Sinne der Baunutzungsverordnung eine Grundfläche von 20.000 m² nicht übersteigt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers gesichert und eine Grundlage für zukünftige Bauvorhaben geschaffen.

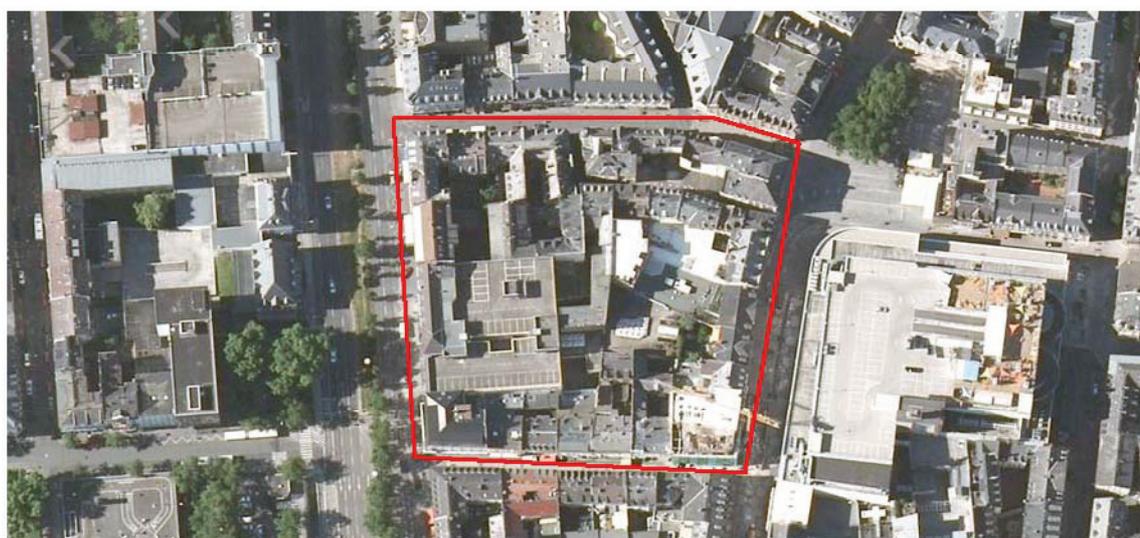
3. Lage im Stadtgebiet



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der westlichen Grenze der Kernstadt von Wiesbaden zwischen Kirchgasse im Osten, Faulbrunnenstraße im Süden, Schwalbacher Straße im Westen und Mauritiusstraße im Norden.

Die Schwalbacher Straße, die das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung tangiert markiert die Grenze zwischen Innenstadt und dem Westend. Als innerstädtische Hauptverkehrsstraße bildet sie gleichzeitig die westliche Grenze des „historischen Fünfeckes“ von Wiesbaden.

Die Kirchgasse an der Ostseite ist als Fußgängerzone eine der besten Geschäftslagen Wiesbadens und verbindet als fußläufige Achse den Geltungsbereich funktional mit der Innenstadt und den südlich der Rheinstraße angrenzenden Stadtgebieten. Mit dem Platz der deutschen Einheit im Westen und dem Mauritiusplatz im Nordosten liegt dieses Gebiet im Kernbereich der publikumsintensiven Innenstadtnutzungen und verbindet mit der Mauritiusstraße und der Faulbrunnenstraße wichtige Wegebeziehungen.



4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Mauritiusstraße“ liegt in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 103. Der Geltungsbereich hat folgende Grenzen:

Im Norden :

die nördliche Grenze der Mauritiusstraße (Flur 103, Flurstück 83/223 und 208/63)

Im Osten :

die Ostseite der Kirchgasse (Flur 112, Flurstück 70/1 teilweise und 29/1 teilweise)

Im Süden :

die südliche Grenze der Faulbrunnenstraße (Flur 103, Flurstück 16)

Im Westen :

die östliche Grenze der Schwalbacher Straße (Flur 103, Flurstücke 105/17 teilweise)



Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.500 m². Auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfällt ein Anteil von ca. 4.300 m².

5. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

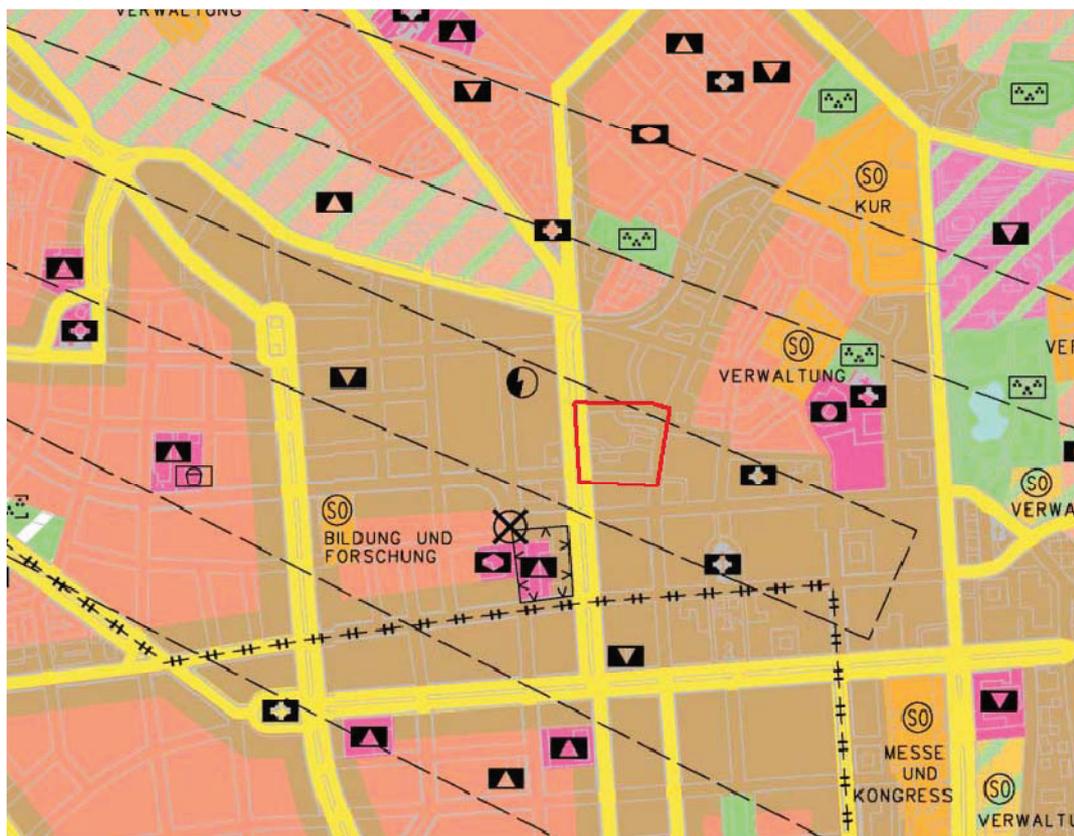
5.1 Regionalplan Südhessen

Die vorliegende Planung ist den bestehenden Zielen der Raumordnung angepasst. Im Jahre 2000 festgestellten und im Staatsanzeiger veröffentlichten Regionalplan Südhessen ist die Fläche des Geltungsbereichs als „Siedlungsfläche Bestand, Oberzentrum“ dargestellt. Auch im Entwurf zum Regionalplan 2020 ist die Fläche als „Siedlungsfläche Bestand, Oberzentrum“ dargestellt. Somit sind die beabsichtigten Planungsziele den Zielen der Raumplanung und Landesplanung angepasst.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden weist die in ihrer Nutzung sehr heterogene Fläche mit Geschäften, Kaufhäusern und Wohnungen als „gemischte Baufläche“ aus.

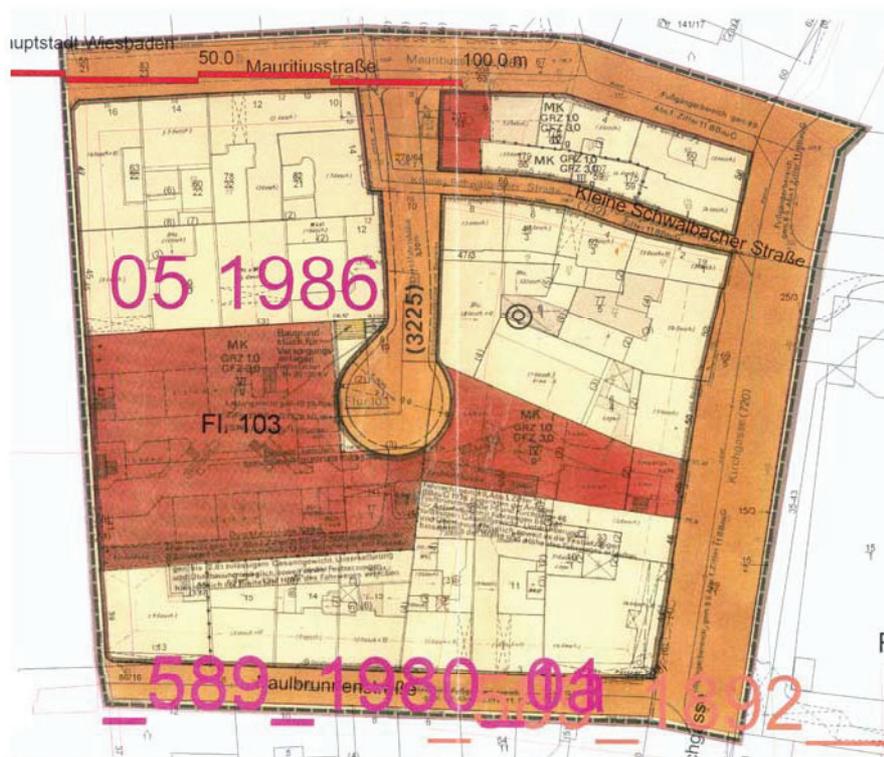
Die Ziele und der vorliegenden Planung lassen sich aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.



5.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirschgasse - Faulbrunnengasse - Schwalbacher Straße - Mauritiusstraße“. Mit Ausnahme der Parkhausnutzung orientieren sich die Ziele und Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes an den bestehenden Ausnutzungen und Nutzungsaussagen des bestehenden Bebauungsplanes. Das Parkhaus in der Schwalbacher Straße wird nicht mehr festgesetzt, sondern durch eine andere Nutzungsausweisung ersetzt.

Die Geltungsbereiche des neuen und des alten Bebauungsplanes sind deckungsgleich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Mauritiusstraße“ wird der bestehende Bebauungsplan und seine Festsetzungen im Bereich des neuen Geltungsbereiches ersetzt (siehe Anlage: Bebauungsplan „Kirschgasse-Faulbrunnengasse-Schwalbacher Straße-Mauritiusstraße“).



5.4 Fluchtlinienpläne

Für den Bereich des neuen Bebauungsplanes bestehen keine Fluchtlinienpläne.

6. Weitere Fachplanungen und Gutachten

6.1 Städtische Rahmenplanung "Westliche Innenstadt"



Im Jahre 2000 wurde von der Stadt Wiesbaden der Beschluss gefasst, für die westliche Innenstadt zwischen der Kirchgasse im Osten, der Rheinstraße im Süden, der Hellmundstraße im Westen und der Schulberg- bzw. der Philippsbergstraße im Norden einen städtebaulichen Rahmenplan zu erstellen.

Dieser Entwurf zum Rahmenplan wurde vom Planungsbüro AS+P ausgearbeitet. Die erste Fortschreibung des Rahmenplanes wurde im Dezember 2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Als Ergebnis des Verfahrens steht ein informelles Planwerk zur Verfügung, in dem alle maßgeblichen städtebaulichen, verkehrlichen, grünordnerischen und sozialen Fragestellungen gegeneinander abgewogen und bewertet sind.

Der Rahmenplan ist zudem die fachliche Grundlage für anschließende, vertiefende Planungsverfahren, wie z.B. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Mauritiusstraße“.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

6.2 Fußgängerzone Wiesbaden

Die Kirchgasse ist der südliche Beginn der Wiesbadener Fußgängerzone. Die Gestaltung dieses öffentlichen Raumes entsprach nicht mehr den gestalterischen Ansprüchen einer Einkaufsstraße. Deshalb wurde 2002 ein Gestaltungswettbewerb durchgeführt, zu dem mehrere Architekturbüros eingeladen wurden.

Am 5. September 2002 hatte die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, auf der Grundlage des Entwurfs des Büros "St raum A" eine Überarbeitung zu beauftragen.

Der Entwurf wurde im Februar 2003 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Entwurf wird seit Mitte 2004 in mehreren Bauabschnitten umgesetzt. Der Teilabschnitt zwischen Luisenstraße und Römertor wurde bereits umgestaltet. Die weiteren Baumaßnahmen bis zur Webergasse werden voraussichtlich bis Ende 2009 beendet werden.

6.3 Ratgeber Fassadengestaltung / Bereich Innenstadt

Der Ratgeber zur Fassadengestaltung wurde 2005 veröffentlicht. Der Ratgeber ist eine Entscheidungs- und Arbeitshilfe für alle Betroffenen (Eigentümer, Pächter, Bewohner), die im innerstädtischen Kernbereich des „historischen Fünfecks“ durch bauliche Veränderungen (Umbau, Renovierung, Neubau) das Erscheinungsbild der Gebäudeanlage verändern und verbessern wollen.

An Hand einer umfangreichen Analyse des Bestandes und einer Vielzahl von Beispielen werden die Gebäude lokalisiert und typisiert. Damit wird es möglich, Umbaumaßnahmen und Neubauvorhaben abgestimmt und harmonisch in die bestehende Umgebung zu integrieren und damit das ganze Ensemble zu bereichern.

Neben Aussagen zur Gebäudetypisierung und den Fassadenstrukturierungen macht der Fassadenratgeber Aussagen zur Gebäudefarbe, Material, Dächer, Beleuchtung, Werbeanlagen, Eingänge und Fenster.

Auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind diese Aussagen ein Leitfaden für den gestalterischen Umgang innerhalb des historischen Ensembles.

7. Bestand

7.1 Baustruktur, Erscheinungsbild

Das innerstädtische Gebiet ist mit seiner geschlossenen Blockrandbebauung ein typischer Teil des historischen Fünfeckes der Wiesbadener Innenstadt. Zum öffentlichen Raum hin schließen die Grundstücke mit geschlossenen Gebäudefronten ab. Grundstückszufahrten und Zugänge sind meistens in den Gebäuden integriert. Mit Ausnahme der Häuserfront an der Schwalbacher Straße ist das Gebiet durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur geprägt, die in der Gebäudegliederung ablesbar ist. Die straßenbegleitende Bebauung ist relativ homogen, auch wenn die Gebäudehöhen differieren. Die Hauptgebäude entlang der Straßen sind überwiegend 3-5-geschossig und haben geneigte Dächer (Satteldach, Mansarddach). Das 4-geschossige Parkhaus an der Schwalbacher Straße fällt in seiner Erscheinung und Proportion aus dem Rahmen, auch wenn in der Fassade versucht wurde, eine kleinflächige Gliederung der Nachbarbebauung aufzunehmen. Mit ihrem recht einheitlichen Baumaterialien, den Dachformen und den Lochfassaden vermittelt das gesamte Gebiet noch ein einheitliches Erscheinungsbild. Der Neubau an der Ecke Kirschgasse/Faulbrunnenstraße integriert sich in das bauliche Umfeld.

Vor allem die Gebäude in der Kleinen Schwalbacher Straße sind in einem schlechten baulichen Zustand. Nach Augenschein sind einige Objekte leerstehend.

Der gesamte Blockinnenbereich ist fast vollständig überbaut oder versiegelt. Im westlichen Bereich der Mauritiusstraße und in der Faulbrunnenstraße sind die rückwärtigen Grundstücksflächen sehr dicht mit Nebengebäude als einseitige Grenzbebauung ü-

berdeckt. Die relativ kleinen verbleibenden Hofflächen sind vollständig versiegelt. Neben einseitigen, 3 bis 4-geschossigen Nebengebäuden, die zum Teil bewohnt oder leer stehen, überwiegen niedrigere Bauwerke.

Im mittleren Bereich wird eine große Grundfläche zwischen der Schwalbacher Straße und der Kirchgasse mit ca. 3.000 m² von der 1 bis 2-geschossigen City Passage überdeckt. Der westliche, an die Schwalbacher Straße angrenzende Teilbereich liegt im Basement der Passage, integriert in das ca. 4-geschossige Parkhaus an der Schwalbacher Straße.

Auf der Nordseite der Kleinen Schwalbacher Straße wird zur Zeit die verbliebene Grundstücksfreifläche überbaut, sodass die gesamten Flächen zwischen Mauritiusstraße und Kleiner Schwalbacher Straße in Zukunft vollflächig überbaut sein wird. Die Neubebauung orientiert sich an der umgebenden bestehenden Bebauung.



7.2 Nutzung

Im Innenbereich zwischen der Schwalbacher Straße und der Kirchgasse dominieren schon heute die innerstädtischen Kernnutzungen mit einer großflächigen Einkaufspassage, einer Vielzahl von kleinen Läden und weiteren Einrichtungen. Der heutige Bestand in der City Passage stellt sich für Einzelhandelsnutzungen als unattraktiv dar: die Struktur ist unübersichtlich und inhomogen, darüber hinaus steht ein hoher Modernisierungsbedarf an. Dies wird der attraktiven innerstädtischen Lage dieses Bereichs in keiner Weise gerecht. Auch aus diesem Grunde soll die vorhandene City Passage abgerissen und neu gebaut werden.

Auch in der Blockrandbebauung dominiert im EG-Bereich eine Vielzahl von kleineren Geschäften und Betrieben. In den Obergeschossen befinden sich auch Büros und Arztpraxen.

Als Wohnstandort spielt der gesamte Bereich eine untergeordnete Rolle. Es befinden sich zwar teilweise Wohnungen in den oberen Geschossen der Gebäude, aber auf Grund der beengten Bestandssituation, fehlender Freiflächen, hohen Verkehrsaufkommens und teilweise unattraktiver Nachbarschaften besteht keine befriedigende Wohnqualität.

Eine sehr dominante Nutzung innerhalb des Quartiers ist das an der Schwalbacher Straße gelegene Parkhaus, unter dem sich auch die City Passage befindet. Das 4-geschossige Gebäude (Splitlevel) mit einer Gebäudehöhe von ca. 15,0 m über Straßenniveau reicht tief in den Blockinnenbereich. Das Parkhaus ist offen, mit einem Parkdeck auf dem Dach. Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung sind nicht zu vermeiden.

7.3 Verkehr / Erschließung

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

Haupteerschließungsstraße ist die westlich tangierende Schwalbacher Straße, die eine Belastung von ca. 33.000 Kfz/Tag aufweist. Mauritiusstraße, Kirchgasse und Faulbrunnenstraße sind Teil der innerstädtischen Fußgängerzone und niveaugleich ausgebaut. Andienungen und Anliegerzufahrten sind möglich.

Das bestehende Parkhaus auf dem Grundstück Schwalbacher Straße Nr. 41/43 liegt in 4 Geschossen (Splitlevel) über der heutigen City Passage. Das Parkhaus wird über die Schwalbacher Straße erschlossen.

Im motorisierten Individualverkehr wie im öffentlichen Personennahverkehr bildet die Schwalbacher Straße eine wichtige Schnittstelle der verkehrsbedeutenden Magistralen. Neben dem "Platz der Deutschen Einheit" dient auch die am Knotenpunkt gelegene Busstation „Schwalbacher Straße“ als zentraler Umsteigeort für den öffentlichen Nahverkehr auf der Nord-Süd-Achse und in West-Ost-Richtung.

7.4 Grün- und Freiflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein sehr geringes Angebot an Frei- und Grünflächen. Der Anteil der Grünflächen an der Gesamtfläche liegt unter 5 %.

Die kleinen privaten Freiflächen (Höfe) werden überwiegend als Andienungshöfe oder als befestigte Höfe mit Nebengebäuden genutzt. Im gesamten Geltungsbereich sind keine Anpflanzungen zu finden. Die privaten Freiflächen machen in einigen Fällen einen ungepflegten Eindruck und kommen über die Qualität von Abstandsflächen nicht hinaus.



8. Erfordernis der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Mauritiusstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung dieses wichtigen innerstädtischen Quartiers gesichert und eine Grundlage für zukünftige Bauvorhaben geschaffen.

Dabei kommt der Neuplanung der City Passage in nächster Zukunft eine besondere Bedeutung zu. Die Umgestaltung und zum Teil Umnutzung einiger Gebäude werden das stadträumliche Erscheinungsbild am westlichen Zugang der Innenstadt entscheidend verändern und aufwerten.

Ziele und Inhalte der Gebäudeplanung sind den planungsrechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes angepasst.

9. Entwurf „City Passage“

9.1 Projektbeschreibung „City Passage“

Ziel ist die Schaffung einer Mall als System aus „Gasse und Hof“ analog eines historischen Stadtbildes. Die neu geschaffenen Durchwegungen des Quartiers und die Anbindung der Passage an die Kleine Schwalbacher Straße sind städtebaulich gewünscht und historisch begründet. Ebenso soll eine Anbindung zur Faulbrunnenstraße hergestellt werden, um diese historische Straße stärker in die Nutzungsentwicklung einzubinden.

Ausnutzung:

Entsprechend der innerstädtischen Lage und der umgebenden Ausnutzungen im Kerngebiet wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 3,0 ausgegangen.

Nutzungen:

Vorgesehen ist ein Neubau in der Art einer Shoppingmall. Es sind insgesamt 60 – 70 Läden (Einzelhandelsnutzung) mit insgesamt maximal 20.000 m² Verkaufsfläche mit

einem möglichen Schwerpunkt im Textilbereich vorgesehen. Im Dachgeschoss ist eine Praxis-, Büro- und Wohnnutzung angedacht.

Insgesamt sind sechs Ebenen, davon 3 Vollgeschosse, ein Basement/UG und in Teilbereichen ein Staffelgeschoss mit den Nutzungen Mall/Handel geplant. Über dem Staffelgeschoss befindet sich das Technikgeschoss.

Es ist keine PKW Zufahrt mehr geplant, da die Parkhausnutzung auf dem Grundstück entfällt. Die notwendigen Stellplätze für die neue City-Passage werden innerhalb des angrenzenden Umfelds an der Schwalbacher Straße nachgewiesen. Der Nachweis über die notwendigen Stellplätze wird Inhalt des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor/Eigentümer und der Stadt Wiesbaden, bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die fußläufige Haupteinschließung der City Passage erfolgt von der Kirchgasse. Dieser Zugang soll über eine großzügige Fassadenöffnung als Adresse der Mall verstanden werden.

Über eine großflächige interne Aufweitung werden die Ebenen Basement, Erdgeschoss und Obergeschoss mit Aufzügen und Rolltreppen erschlossen.

Die städtebaulich gewünschte Anbindung der Kleinen Schwalbacher Straße erfolgt über einen Seitenarm der Mall. Die Anbindung an die Ecke Schwalbacher Straße / Faulbrunnenstraße kann durch den Zugang über einen Großmieter umgesetzt werden. Diese Zugänglichkeit liegt ca. 1,80 m höher als das Eingangsniveau an der Kirchgasse.

Die Warenandienung der Passage ist über die Schwalbacher Straße geplant. Die Erschließung der Büros erfolgt von der Faulbrunnenstraße. Die Erschließung der Wohnungen wird im Rahmen des Entwurfskonzeptes entschieden.

Gestaltung/Erscheinungsbild:

Bei der Gestaltung der Fassaden wird im Bereich der Faulbrunnenstraße gezielt auf die Kleinteiligkeit der Umgebung und die historischen Baukörperstruktur eingegangen, an der Schwalbacher Straße wird auf die Situation am gegenüberliegenden „Platz der Deutschen Einheit“ durch eine moderne zeitgenössische Architektursprache reagiert. Die Gebäudehöhen der angrenzenden Baukörper werden zum Maßstab der äußeren Gebäudehöhen angenommen.

In den Blockrandbereichen, an denen die Bebauung der neuen Passage an die öffentlichen Straßengrenzen angrenzen, werden die Gebäudehöhen der angrenzenden Gebäude und die Dachform aufgenommen und in den neuen Entwurf integriert.

Bei einer 3-Geschossigkeit unterscheidet sich die Gebäudehöhe mit Flachdach von der Höhe der sie umgebenden Blockrandbebauung. In Teilflächen des Innenbereichs werden oberhalb des Flachdaches Staffelgeschosse ausgebildet. Sie überdecken nicht

mehr als 75% der darunter liegenden Geschoßfläche und nehmen gestalterisch und räumlich vorhandene Baustrukturen seitlich angrenzender Nebengebäude auf.

9.2 Verkehr / Erschließung / ÖPNV

Die gestalterisch aufgewertete Fußgängerstraße Kirchgasse sowie die anderen Straßen der Fußgängerzone bleiben unverändert. Der im alten Bebauungsplan ausgewiesene Straßenstich von der Mauritiusstraße nach Süden wird zugunsten einer Überbauung durch die neue City Passage aufgehoben.

Die Andienung der Passage soll über die Schwalbacher Straße in Höhe des Grundstücks Nr. 45 erfolgen. Zugänge zur neuen City Passage erfolgen über die Ecke Schwalbacher Straße/Faulbrunnenstraße, die Faulbrunnenstraße, die Kirchgasse und über die Kleine Schwalbacher Straße.

Über die zentrale Umsteigestation am „Platz der deutschen Einheit“ sowie der angrenzenden Schwalbacher Straße ist das Quartier gut durch dem ÖPNV angebunden.

Notwendige Stellplätze im Gebiet können nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden.

Die im Rahmen des Baus der City Passage geforderten Stellplätze werden in dem gegenüberliegenden Parkhaus (Schwalbacher Straße Nr. 38; Flurstück Nr. 34/37) auf der Westseite der Schwalbacher Straße ausgewiesen.

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich von Wiesbaden und seiner heutigen Nutzungsschwerpunkte als Teil des Wirtschaftslebens, der Dienstleistung und des Geschäftsumfanges wird das Gebiet weiterhin als **Kerngebiet** (MK) ausgewiesen. Die zukünftigen Planungen und Neustrukturierungen unterstützen und manifestieren die Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsstandortes innerhalb der Stadt.

Gemäß der Festsetzung als Kerngebiet (§ 7) BauNVO sind gemäß § 7 (1) und (2) Nr. 1.-4. und 6.-7. zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die unter § 7 (2) Nr. 5. (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern) aufgeführte Nutzung wird nicht Bestandteil der Festsetzungen. Die Möglichkeit, eine Tankstelle errichten zu können, widerspricht den stadtpolitischen und verkehrsplanerischen Intentionen, den Individualverkehr zugunsten einer Stärkung des ÖPNV's innerhalb des Innenstadtbereiches einzuschränken. Innerhalb des dicht besiedelten und bebauten Stadtquartiers rechtfertigen die potentiellen Gefahrenmomente nicht die Ausweisung einer Tankstelle.

Die Aufnahme der unter § 7 (3) Nr. 2. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6. und 7. fallen) dient dazu, die im Gebiet vorhandene Wohnnutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern und auch weiterhin Ansiedlungen von Wohnungen, die den Rahmenbedingungen der Innenstadt angepasst sind, zu ermöglichen.

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt Wiesbaden, auch in den Kernbereichen der Stadt das Wohnen zu erhalten und zu fördern. Gerade in der Durchmischung mit Wohnnutzungen kann das dominante Angebot an Verkaufs- und Geschäftsflächen sinnvoll ergänzt und attraktiver gestaltet werden. Das Wohnen in der Innenstadt, welches sich vornehmlich auf die Obergeschosse konzentrieren wird, leistet einen wichtigen Beitrag gegen die Monofunktionalität und die Entleerung der öffentlichen Räume in den Abend- und Wochenendzeiten.

Die gemäß § 7 (3) Nr.1. ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Begründung zu § 7 (2) Nr.5).

10.2 Maß der Nutzung

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, eine effiziente und wirtschaftliche Flächenausnutzung im Innenstadtbereich zu ermöglichen. Eine effiziente Flächenausnutzungen ermöglicht für die Gesamtstadtentwicklung den Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle und die Sicherung von wichtigen Versorgungseinrichtungen im zentralen Innenstadtbereich.

Mit den Festsetzungen der max. GRZ = 1,0 und der max. GFZ = 3,0 im zentralen Bereich des Geltungsbereiches werden die Höchstwerte der im § 17 BauNVO festgesetzten Ausnutzungen übernommen. Damit wird der bereits heute vorliegende Zustand, bezogen auf den Versiegelungsgrad des Bodens und die Überbauung aufgenommen und planungsrechtlich festgeschrieben. Flächen in Nicht-Vollgeschossen (Basement/UG/Staffelgeschoss/Technik) sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen hier den festgesetzten Werten des bestehenden Bebauungsplanes, der durch die Neuaufstellung ersetzt werden soll.

Im Bereich zwischen Mauritiusstraße und der südlichen Bebauung an der Kleinen Schwalbacher Straße wie auf dem Eckgrundstück Faulbrunnenstraße/Kirchgasse liegen die Ausnutzungswerte der GFZ bereits im Bestand über 3,0. Da kein planerisches Interesse besteht, diese Ausnutzungen zu verändern und dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind, wird in diesen Bereichen die max. GFZ von 4,0 festgelegt.

Neben der Festsetzung der Obergrenze der Geschosshöhen, wird in Teilbereichen, in denen der städtebauliche Schwerpunkt auf der Anpassung der Neuplanungen an den Bestand liegt, die max. zulässige Gebäudehöhe oder Gebäudetiefe in Meter über N.N. festgesetzt.

Diese maximalen Gebäudehöhen (OK_{max}) orientieren sich an den Bestandshöhen der umgebenden intensiven Innenstadtbebauung.

Die Betonung der Eckgebäude (Ecke Kirchgasse / Faulbrunnenstraße, Ecke Faulbrunnenstraße / Schwalbacher Straße, Ecke Schwalbacher Straße / Mauritiusstraße), die bereits im Bestand vorzufinden ist, wird in die Festsetzungen aufgenommen und mit entsprechend höheren First- oder Traufhöhen gesichert.

Zur Integration in die bestehende historische Gebäudestruktur wird in den Randbereichen zusätzlich die vorherrschende Dachform des Steildaches (Satteldach) festgesetzt.

Im Blockinnenbereich wird für die flächige Bebauung Flachdächer (FD) vorgeschrieben, um ein möglichst überschaubares und niedriges Erscheinungsbild zu erreichen.

In der Faulbrunnengasse wird als Traufhöhe die Höhe der bestehenden Bebauung übernommen und festgeschrieben. Mit der Festlegung der Dachform und der max. Gebäudetiefe für diesen Teilbereich durch Baugrenzen wird auch bei einer Zerstörung einzelner Gebäude das äußere Erscheinungsbild der historischen Bebauung aufgenommen und das Erscheinungsbild wieder hergestellt.

Besonders bei den als konstituierende Denkmäler ausgewiesenen Gebäude Faulbrunnenstraße Nr. 3 - Nr. 11 und Kirchgasse Nr. 48 werden mit diesen Festsetzungen nicht nur der Erhalt der Fassade, sondern darüber hinaus auch der Gebäude sichergestellt.

Die weitere Sicherung einzelner Gebäudedetails für diesen Bereich wird in den bauordnungsrechtlichen Festlegungen (Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen) geregelt.

Mit der Festlegung der vorderen Gebäudekanten durch Baulinien werden die vorhandenen Straßenfluchten aufgenommen und die Blockrandbebauung innerhalb des Quartiers gesichert. Die Baulinien sind gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Mauritiusstraße Nr. 10 bis Nr. 16 und der seitlichen Grundstücksgrenze Schwalbacher Straße Nr. 45

wird auf die innerstädtische Situation mit der Festlegung von Grenzbebauungen reagiert. Durch die Ausweisung von Baulinien wird eine Bebauung an bestehenden Grenzbebauungen festgeschrieben. In Bereichen mit angrenzenden Freiflächen wird mit der Festlegung einer geringeren Gebäudehöhe und einer Abstufung der Obergeschosse den Anforderungen an ausreichender Belichtung und Belüftung Rechnung getragen.

Im rückwärtigen Bereich der Faulbrunnenstraße wird die überbaubare Fläche des Blockinnenbereiches bis an die bestehende Vordergebäude, die als konstituierende Gebäude der Gesamtanlage gesichert sind, herangeführt. Damit ist bei Erhalt der historischen Randbebauung für diese Anwesen eine adäquate Ausnutzung gesichert. Zur baulichen und optischen Differenzierung und Betonung des Bestandes, wird im rückwärtigen überbaubaren Bereich eine 5,0 m breite Zone festgeschrieben, die mit max. 128,50 m ü. N. N. deutlich unterhalb der bestehenden Traufe liegt. Eine gleiche Festsetzung mit Hilfe von differenzierten Baugrenzen wird im rückwärtigen Bereich der Kirchgasse gewählt. Hier beträgt die Breite der Zone mit einer geringeren Gebäudehöhe 3,0 m. Eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen und im Dachgeschoss ist mit dieser Ausnutzungsgliederung weiterhin möglich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu berücksichtigen.

Mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen wird für die ansässigen Handels- und Geschäftseinrichtungen die notwendigen Voraussetzung geschaffen, das vorhandene Nutzungsangebot an die Anforderungen des heutigen Standards, an den Komfort und die Gestalt eines modernen und konkurrenzfähigen Dienstleistungsunternehmens anzupassen und damit den wichtigen Standort im Innenstadtbereich (Fußgängerzone Kirchgasse) zu sichern.

10.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhen, Firsthöhen) ergänzen die Festsetzungen der Geschosshöhen. Sie haben entscheidend Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers. In Bereichen mit Wohnhäusern und Geschäftsgebäuden, die ganz unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen, ist die Festsetzung der Geschosshöhe oft nicht ausreichend. Hier ist die Festsetzung von absoluten Höhenangaben, bezogen auf N.N. und auf die angrenzenden Bebauungen wesentlich wichtiger, um das gewünschte städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild zu sichern oder zu erreichen.

Das Gelände weist ein sanftes Gefälle in östlicher Richtung zur Kirchgasse auf. Die Ausgangshöhen sind in der Schwalbacher Straße 119,0 m N.N., in der Kirchgasse 117,0 m N.N.

Auf Grund der Höhendifferenz zwischen Schwalbacher Straße und Kirchgasse liegt das Kellerniveau der bestehenden Passage im Westen ca. 4,5 m unter dem Straßenniveau, im Osten an der Kirchgasse ca. 3,5 m unter dem Straßenniveau.

Die max. Eingriffstiefe für die geplante City Passage soll bei der vorgesehenen Unterkellerung des Gebäudes an der Schwalbacher Straße ca. 112,5 m N.N. und an der Kirchgasse ca. 111,0 m N.N. liegen. Diese Tiefwerte des Bauwerks werden planungsrechtlich durch die Festsetzung von absoluten Höhenzahlen festgelegt (max. Tiefe der Gebäudesohle).

Auf Grund der geplanten Eingriffe in den Untergrund und auf Grund der hydrogeologischen Situation werden somit neben der Festlegung der max. Gebäudehöchstwerte auch Festsetzungen zu den max. Eingriffstiefen festgelegt.

10.4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Sie orientiert sich am Bestand der innerstädtischen Blockrandbebauung. In dieser geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, d. h. unmittelbar an die durch eine Baulinie definierte Grenze oder an die Nachbargrenze. Das städtebauliche Ziel ist der Anbau der Gebäude auf benachbarte Grundstücke Wand an Wand, sodass sich die einzelnen Gebäude zu einem Gebäudekomplex zusammenschließen. Der im § 22 Abs. 3 BauNVO geforderte Grenzsanbau ist insofern als ein Mittel zu sehen, um das städtebauliche Ziel – den Anbau Wand an Wand – zu erreichen.

10.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die Bauflächen werden gegenüber der öffentlichen Straßenfläche allseitig mit Baulinien festgesetzt. Damit wird die vorhandene und in der Kernstadt typische Blockrandbebauung sichergestellt. Alle privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich überbaubar. Die Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen, Gebäudehöhen und Ausnutzungen erfolgt über Baulinien. Sie definieren vor allem die Randbereiche des Quartiers, in denen eine höhere Bebauung, die sich am Bestand orientiert, möglich sein soll.

Mit der Ausweisung von Baulinien sind die im § 6 HBO festgesetzten Abstandsflächen nicht bindend, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben dort eine Grenzbebauung vor. Zur Sicherung einer verdichteten Bebauung und zur Unterstützung des Planungszieles, hier die Realisierung einer intensiven und tragfähigen Innenstadtnutzung, müssen die Gebäude gemäß der Festlegung der Baulinien auf den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrößen unter Wahrung der maximal zulässigen Gebäudehöhen errichtet werden.

Ein Merkmal der homogenen und gewachsenen Gebäudestruktur im „historischen Fünfeck“ ist das geneigte Dach (Walm-, Sattel-, Mansarddach). Zur Unterstützung der Gestaltungsidee werden alle Dächer im Blockrandbereich als Steildächer festgesetzt. Staffel- und Technikgeschosse, die sich am Blockrand befinden, sind ebenfalls mit

Steildächern auszuführen. Im Blockinnenbereich wird die Dachfläche als Flachdach festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es neben den öffentlichen Verkehrsflächen keine Flächen, die planungsrechtlich nicht überbaubar sind oder als nicht überbaubare Flächen festzusetzen sind.

10.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen sind Teil der innerstädtischen Fußgängerzone. Ihre Flächen und Dimensionierungen bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen, besondere Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt.

10.7 Freiflächen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind vollständig versiegelt. Eine Ausweisung von Grünflächen und Aufenthaltsbereichen im innerstädtischen Blockinnenbereich macht bei der dichten Bebauung mit Kernnutzungen keinen Sinn. Es können dadurch weder ökologische noch nutzerorientierte Qualitäten hergestellt werden.

Freiraumplanerische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum des Geltungsbereiches (Kirchgasse) haben das Hauptziel, den Aufenthaltswert für Bewohner, Passanten und Kunden zu erhöhen und den Benutzer zum verweilen und flanieren einzuladen.

10.8 Leitungsrechte

Im bestehenden Bebauungsplan ist im Blockinnenbereich eine Fläche für Versorgung, Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Diese Einrichtung dient zur Sicherung des Bedarfes und der Versorgung des Quartiers. In Absprache mit den Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer wurde als neuer Standort eine Fläche an der Schwalbacher Straße festgelegt. Ein direkter Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche ist sicherzustellen, die Festsetzung kann somit entfallen.

11. Denkmalpflege

a) Städtebauliche Denkmalpflege und Schutz der Baudenkmäler:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Südlich der Mauritiusstraße“ im Ortsbezirk Mitte ist gemäß Denkmaltopographie Wiesbaden (Band I.1 Innenstadt) Teil der als Kulturdenkmal im Sinne der § 2 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützten Gesamtanlage „City oder Flecken“ bzw. „Historisches Fünfeck“.

Das Gebäude Mauritiusstraße Nr. 6 ist als Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen.

Veränderungen an den Anwesen/Gebäuden oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich gem. § 16 HDSchG der frühzeitigen Abstimmung und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die erhaltene historische Bebauung im gesamten Plangebiet, insbesondere die bis auf vergleichsweise wenige Störungen erhaltene Blockrandbebauung, ist eines der (konstituierenden) Merkmale, die die Denkmaleigenschaft des Bereiches als Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG begründen. Im Sinne des § 2 HDSchG und gemäß Rechtssprechung des VGH Kassel sind Gesamtanlagen (§ 2 Abs. 2 HDSchG) und damit die zugehörigen konstituierenden Bauwerke den Einzeldenkmälern (§ 2 Abs. 1 HDSchG) gleichgestellt. Das Schutzziel (Erhaltung, sachgerechte Pflege, angemessene Nutzung) umfasst insofern bei Arten von Kulturdenkmälern gleichermaßen.

Folgende Gebäude der Blockrandbebauung sind GA-konstituierend und damit gemäß § 11 HDSchG zu erhalten, pfleglich zu behandeln und unter Beachtung der im Rahmen der Einzelfallbetrachtung zu definierenden denkmalpflegerischen Anforderungen in die künftige Entwicklung zu integrieren:

Faulbrunnenstraße 3, 5, 7, 9, 11 (jeweils die Vorderhäuser)

Kirchgasse 46, 48, 50, 52

Kleine Schwalbacher Straße 1, 2, 4, 6, 8, 14

Mauritiusstraße 4, 6 (Einzeldenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG), 8, 10, 12, 14, 16

Schwalbacher Straße 45, 47 (jeweils die Vorderhäuser).

Die genannten Gebäude repräsentieren unterschiedliche Phasen der schnellen baulichen Entwicklung und Verdichtung Wiesbadens in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die als verputzte Fachwerkstrukturen errichteten Bauten entlang der Faulbrunnenstraße stehen noch in weitgehender Geschlossenheit für die Stadterweiterungen in nassauischer Zeit. In diese Phase sind auch die Architekturformen der Gebäude Kirchgasse 46, 48 und 50 einzuordnen, die als Leistung der städtebaulichen Denkmalpflege der frühen 1980er Jahre teils nach Kriegsschäden wieder ergänzt bzw. im Zuge der Errichtung der City Passage rekonstruierend wieder hergestellt wurden. Sie sind insofern aus Gründen der städtebaulichen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft.

Vor allem entlang der Schwalbacher Straße (Nr. 45 und 47) entstanden in preußischer Zeit große Mietwohnbauten, die zugleich den Rand der verdichteten Stadt innerhalb des Zais'schen Fünfecks markierten. Das ganz auf Symmetrie angelegte Gebäude Nr. 45 steht exemplarisch für diesen das „Gesicht“ der Schwalbacher Straße prägenden Bautyp. Ein vor allem städtebaulich wichtiges Gebäude ist auch der Eckbau Schwalbacher Str. 47/ Mauritiusstraße 16, der allerdings durch eine unpassende Fassadenverkleidung derzeit erheblich in seinem historischen Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

Die Kleine Schwalbacher Straße ist auf ihrer Südseite bis heute durch schlichte Ziegelbauten geprägt, in denen kleine Handwerksbetriebe und Wohnungen zu finden waren. In seiner Geschlossenheit vermittelt dieser Baubestand noch sehr anschaulich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der kleinen Leute. Sie stehen insofern auch als sozialgeschichtliche Denkmale für eine tragende Schicht des Lebens im Wiesbaden des 19. und frühen 20. Jahrhundert. Der Bau Kleine Schwalbacher Straße 2 zeigt unter den Plattenverkleidungen noch Hinweise auf den darunter zu findenden historischen Baubestand der Zeit um 1860. Dem gegenüber erhebt der Bau Kleine Schwalbacher Straße 14, der Formen des in Wiesbaden seltener zu findenden Jugendstils der Zeit um 1900 zeigt, durchaus Anspruch auf Repräsentation. Ebenso auf Wirkung angelegt ist der Gebäudekomplex Mauritiusstraße 10/12 in neubarocker Formensprache mit aufwändiger Stuckkiering und Balkongeländern, derzeit allerdings auch mit wenig geglückter Erdgeschossgestaltung.

Auch dem späteren 19. Jahrhundert zuzuordnen sind die Gebäude Kirchgasse 52 und die weitere Bebauung entlang der heutigen Mauritiusstraße, die erst nach der Jahrhundertmitte durchgebrochen wurde und seitdem die Schwalbacher Straße mit dem Mauritiusplatz verbindet.

Die rückwärtigen Gebäude im gesamten Blockinnenbereich stehen derzeit zum großen Teil leer. Dies liegt auch an den durch unkontrollierte bauliche Verdichtung der letzten Jahrzehnte teils sehr beengten, heutigen Wohnansprüchen nicht mehr entsprechenden Belichtungs-, Belüftungs- und Erschließungsbedingungen. Die rückwärtigen Gebäude in der Faulbrunnenstraße sind in stark sanierungsbedürftigem Zustand, die Grundstücke teils fast vollständig überbaut. Eine Reaktivierung alter Nutzungen (Wohnen, Büro) ist nur mit einem sehr hohen finanziellen und technischen Aufwand und unter teils erheblichen Nutzungsbeschränkungen darstellbar. Ein weiterer längerer Leerstand und der weitere Verfall der Substanz ist damit ohne gezieltes Gegensteuern im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption nicht auszuschließen.

Eine dem Innenstadtquartier angemessene Neuordnung, auch unter Erhaltung der prägenden kleinteiligen Handelsstruktur ist nur erreichbar, wenn eine organisatorisch, erschließungstechnisch und gestalterisch qualitätvolle und schlüssige Gesamtlösung umgesetzt werden kann. Eine Zergliederung der Flächen und das Fehlen zusätzlicher Anbindungen an den öffentlichen Raum kann zu nachhaltigem Attraktivitätsverlust auch einer neuen Gestaltung führen.

Das städtebauliche Gesamtbild des Quartiers wird durch eine Neuordnung und bauliche Umgestaltung, die in der für das historisch geprägte Stadtbild relevanten Bau-massenbildung und Gestaltung angemessen und behutsam auf die historischen Bezüge reagiert, nicht nachteilig beeinträchtigt. Sie führt vielmehr zu einer Stabilisierung, fachgerechten Instandsetzung und damit zu einer langfristigen Erhaltung und Revitalisierung der Hauptgebäude entlang der öffentlichen Räume. Neben einer Urbanität sichernden Nutzungsmischung aus Handel, Gastronomie, Kultur und Wohnen setzt dies die Herstellung von Bezügen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den jeweiligen Nutzungen in den Gebäuden sowie dem Geschehen im Blockinnenbereich

(Passage) voraus. Eine introvertierte Nutzungskonzeption wird vermieden, indem das Passagenprinzip gestalterisch anspruchsvoll entwickelt wird.

b) Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG i.V.m. § 19 HDSchG:

Das Tiefgeschoss einer zukünftigen City Passage reicht bis in römische und vorrömische Kulturschichten. Vor einer Neubebauung muss die Fläche daher archäologisch untersucht werden. Die Kosten sind nach dem Verursacherprinzip vom Vorhabenträger zu tragen. Die Grabungen sind nach näherer Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde von nachweislich qualifizierten Grabungsunternehmen vorzunehmen. Eine archäologische Fachbegleitung der nachfolgenden Auskofferungsarbeiten ist vorzusehen.

12. Emissionen / Lärmschutz / Luftschadstoffimmissionen

Für den Geltungsbereich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sein. Die Ausnutzungsmöglichkeiten, die sich eng am Bestand und den Ausweisungen des alten Bebauungsplanes orientieren, verursachen damit keine nennenswerten Veränderungen. Im Gegenteil wird sich die heutige Situation durch den Wegfall des Parkhauses wesentlich verbessern, verkehrsbedingte Emissionen werden durch den Wegfall des tief in den Blockinnenbereich ragenden Parkhauses wesentlich reduziert.

Die zugegebenermaßen angespannte lufthygienische Situation in deutschen Innenstädten wird durch die Aktivitäten auf der Planfläche nicht verschlechtert, sondern durch den Wegfall des viergeschossigen Parkhauses verbessert. Auf die Erstellung einer detaillierten Immissionsprognose kann u. E. verzichtet werden.

Durch eine extensive Begrünung von Teilflächen der Flachdächer besteht die Möglichkeit, die Aufheizflächen zu reduzieren und somit zur klimatischen Verbesserung der Innenstadt beizutragen.

13. Wasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete nach dem HWG und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entsprechend dem Vorschlag des hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für die vorläufige Abgrenzung des Schutzgebietes der staatliche anerkannten Mineral- und Thermalquellen in der Zone III des qualitativen Schutzgebietes und in der Zone B 2 des quantitativen Schutzgebietes.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet haben Baugrunderkundungen und die Planung von Eingriffen in den Untergrund (Tiefe, Grundwasserhaltung) in enger Ab-

stimmung mit dem Umweltamt/untere Wasserbehörde und dem hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) zu erfolgen.

Für das Bauvorhaben „City Passage“ hat bereits eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem HLUG zur generellen Machbarkeit stattgefunden. Dem Vorhaben wurde mit Bescheid vom 04.07.2007 unter Vorbehalt konkreter Auflagen nach Vorliegen detaillierter Planungen im weiteren wasserrechtlichen Verfahren zugestimmt.

Für die Neuplanung der City Passage wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt und mit den zuständigen Stellen des Umweltamtes abgestimmt (Hydrologisches Bodengutachten 2007).

Mit der Neubaumaßnahme ist ein Eingriff in den mineralisierten Grundwasserkörper verbunden. Um die Druckwasserverhältnisse des mineralisierten Grundwassers beizubehalten und die Einflussnahme auf die im näheren und weiteren Umfeld liegenden Mineralwasserquellen zu vermeiden, wird eine absolut grundwasserschonende Bauweise angewendet.

Die Bauweise stellt sicher, dass das Grundwasser weder aufgedeckt noch die Druckverhältnisse verändert werden. Die Baumaßnahme wird durch eine hydrogeologische Fachbauleitung in allen Phasen der Durchführung fachtechnisch begleitet und überprüft. Damit wird sichergestellt, dass die Baumaßnahme nicht zu nachteiligen Veränderungen im hydrogeologischen Umfeld führt.

Eine quantitative und qualitative Beeinträchtigung der Heilquellen muss ausgeschlossen werden.

Das Heilquellenschutzgebiet wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

14. Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien ist aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten zu überprüfen.

Eine direkte Entnahme von Erdwärme ist im Bereich des Heilquellenschutzgebietes nach Hessischem Wassergesetz nicht zulässig.

Da die zukünftige Bodenplatte des Fundaments mit der wasserführenden Schicht in Kontakt kommt, ist lediglich eine Energieentnahme über die Kontaktfläche des Sockels möglich. Nur genaue Berechnungen vor Ort können Aufschluss über die Realisierbarkeit und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geben.

Alle notwendigen Konzepte zur Nutzung geotechnischer Energien sind mit allen Behörden und Fachgremien abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Die Möglichkeit der regenerativen Energienutzung wurde im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

15. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

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

Im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden liegen für 20 Liegenschaften innerhalb des Plangebietes Einträge umweltrelevanter Gewerbenutzungen vor. Auf Grundlage von §1 Abs. 6 BauGB wurden diese Einträge durch das Umweltamt überprüft.

Hinweise für tatsächlich vorhandene Bodenbelastungen, die aus der jeweiligen (früheren) Nutzung resultieren, liegen nicht vor.

Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, welche einer Kennzeichnung im Planwerk bedürften, ist nach den Ergebnissen der Überprüfung nicht zu erwarten.

Da das gesamte Plangebiet innerhalb des sogenannten Wiesbader Arsenbelastungsgebietes liegt, kann auch bei Nichtkennzeichnung von Flächen nicht grundsätzlich auf Schadstofffreiheit des Untergrundes geschlossen werden. Die bereichsweise auftretenden, natürlichen (geogenen) Belastungen des Untergrundes mit Arsen sind im Hinblick auf zu erwartende Erdarbeiten unter abfallrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Aspekten relevant und eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft unter Anwendung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu handhaben.

16. Ableitung Oberflächenwasser

Eine oberflächige und damit effektive Niederschlagsverwertung innerhalb des Geltungsbereiches wäre nur schwer und mit hohem technischem und finanziellem Aufwand möglich.

Innerhalb des Gebietes gibt es keine großflächigen Außenanlagen/Grünanlagen, welche mit Regenwasser bewässert werden könnten. Die Regenwasserverwertung innerhalb der Büro- und Kaufhausgebäuden zur Toiletten- und Urinalspülung ist auf Grund von einem zweiten Leitungssystem und technischen Komponenten wie Druckerhöhungsanlage, Aufbereitungsanlagen usw. sehr unwirtschaftlich. Der zur Bevorratung des Regenwassers erforderliche Platzbedarf führt zu Einbußen in der Flächenausnutzung, bzw. zu zusätzlichen Eingriffen in den Grund und Boden.

Eine Verwertung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 wird in dem Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund des hohen Versieglungsgrades und der Lage im Heilquellenschutzgebiet nicht möglich.

17. Ver- und Entsorgung

Die in öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Versorgungsleitungen und Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas und Wasser müssen erhalten bleiben.

17.1 Elektrizitätsversorgung

Die Energieversorgung der einzelnen Bauteile erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz 20 kV des Energieversorgungsunternehmens ESWE.

Zur Sicherung der Versorgung mit Elektrizität wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation - an der Schwalbacher Straße festgelegt. Für die Versorgung der im Bauungskonzept geplanten Nutzungen reicht diese festgelegte Trafostation aus.

17.2 Wasserversorgung

Die Versorgung der Bauteile mit Trinkwasser ist durch die ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

17.3 Gasversorgung

Die Versorgung der Bauteile mit Erdgas ist durch die ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

17.4 Abwasser

Die Entsorgung der Bauteile ist durch das Kanalsystem der Stadt Wiesbaden sichergestellt.

18. Baulasten

Im Geltungsbereich des Planes liegt das Grundstück Kirchgasse Nr. 52a, Flur 103, Flurstück 6/1.

Im Rahmen der Neubebauung des Grundstückes im Jahre 1980 (Citypassage) wurde der jeweilige Eigentümer verpflichtet nach Rechtskraft des sich damals im Aufstellungsverfahrens befindlichen Bebauungsplanes „Kirchgasse - Faulbrunnenstraße - Schwalbacher Straße - Mauritiusstraße“ und Vollzug der Festsetzungen auf dem Grundstück Kleine Schwalbacher Straße 10 (Bau einer Straße mit Wendehammer)

bestimmte Abbruchmaßnahmen durchzuführen. Die Verpflichtung wurde durch eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert.

Der Bau der Erschließungsstraße mit Wendehammer im Bereich der Kleinen Schwalbacher Straße Nr. 10 wird nach dem Bebauungsplan „Südlich der Mauritiusstraße“ nicht erfolgen. Deren Absicherung durch Baulast und Bürgschaft auf dem Grundstück Flurstück 6/1 ist nicht mehr erforderlich.

19. Landesbauordnungsrechtliche Festsetzung

Gemäß § 9 (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.

19.1 Dachform

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung ist fast ausschließlich durch steile Dächer geprägt. Um dieses Bild auch bei Neuplanungen zu erhalten, werden in den von der Straße einsichtigen Randbereichen 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 (Dachüberstand).

19.2 Fassadengliederung

Die Fassadenstruktur an der Faulbrunnenstraße, der Mauritiusstraße, der Kleinen Schwalbacher Straße und der Kirchgasse ist gekennzeichnet durch Grundstücksbreiten, die im Regelfall ca. 15 Meter nicht überschreiten und in der Fassade ablesbar sind.

Im Bereich der Schwalbacher Straße zwischen den Eckgebäuden Mauritiusstraße Nr. 47 und Faulbrunnenstraße Nr. 13 ist darauf zu achten, dass das Straßengefälle in einer abgestuften Gebäude/Fassadenstruktur ablesbar bleibt (siehe auch „Ratgeber zur Fassadengestaltung“).

Diese 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 mit zeitgemäßer Formsprache wiedergegeben werden.

Großflächige, verspiegelte Fassaden sind nicht zulässig, da sie dem Charakter der umgebenden Bebauung mit Lochfassaden widersprechen.

20. Statistische Daten / Städtebauliche Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches	16.516 m ²
davon:	
- überbaubare Grundstücksflächen	12.218 m ²
- Verkehrsflächen	4.298 m ²
- max. GRZ / max. GFZ	1,0 / 4,0
- Grundstücksfläche City Passage	7.400 m ²

21. 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.

Kostenübernahmen durch den diese Bauleitplanung initiiierenden Investor werden in dem oben genannten städtebaulichen Vertrag geregelt.