

Begründung zum Bebauungsplan : „Nerot, Dambachtal, Richard-Wagner Straße – 2. Änderung“ für den Bereich Sonnenberger Straße 14 in Wiesbaden gemäß § 9 (8) BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 62/5 in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 128.

2. Anlass der Bebauungsplanaufstellung:

Das Anwesen Wiesbaden, Sonnenberger Straße 14 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nerot, Dambachtal, Richard-Wagner-Straße“ aus 1976/1 und ist als „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Das Gebäude liegt außerdem im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

Desweiteren ist das Gebäude/Anwesen gemäß Denkmaltopographie Wiesbaden (Band II, Villengebiete) Kulturdenkmal im Sinne der §§ 2 (1) und 9 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG).

Das Gebäude ist von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung und soll mittels Bebauungsplanänderung, bzw. Neuaufstellung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

Das Gebäude genießt zur Zeit baurechtlich Bestandsschutz, der durch die Vernichtung der Bausubstanz z. B. durch einen Brand erlöschen würde. Um dieses Risiko für den zukünftigen Eigentümer auszuschließen ist eine planungsrechtliche Sicherung ebenfalls erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen:

3.1 Regionalplan Südhessen (RPS):

Im RPS vom 14.11.2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlungsbereich – Bestand“ dargestellt.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (FNP):

Im rechtsgültigen, am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Grünfläche“ dargestellt. Der

Flächennutzungsplan ist aufgrund der vorgelegten Planung im Parallelverfahren zu ändern.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist aufgrund der Art und der Größenordnung des Vorhabens nicht erforderlich. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

5. Landschaftsplan:

Ein Landschaftsplan ist nicht erforderlich unter der Voraussetzung, dass hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung maximal der heutige Stand festgeschrieben wird, so dass eine zukünftige bauliche Erweiterung mit Ausnahme der Wiederherstellung des abgebrannten Dachgeschosses in jeder Hinsicht ausgeschlossen wird.

6. Klima:

Für den Bereich Paulinenhang wurde im Jahre 1995 eine klimaökologische Expertise erstellt. Demnach kann bei Erhaltung des Gebäudes Sonnenberger Straße 14 – unter klimaökologischen Gesichtspunkten – nur von maximal unerheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen werden.

7. Altlasten:

Es sind keine Kontaminierungen des Bodens bekannt. Die historische Altlasten-recherche legt auch keinen Altlastenverdacht nahe.

8. Erschließung:

Das Grundstück ist verkehrstechnisch von der Sonnenberger Strasse her erschlossen. Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

9. Denkmalschutz:

Das Gebäude/Anwesen ist gemäß Denkmaltopographie Wiesbaden (Band II, Villengebiete) Kulturdenkmal im Sinne der §§ 2 (1) und 9 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG). Es ist von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Der heutige Bestand entspricht nicht dem ursprünglichen Erscheinungsbild und auch nicht der künftig gewünschten Architekturgestalt. Nachweislich eines der Denkmalbehörde vorliegenden Photos von ~1910 hat das Gebäude durch Kriegseinwirkung ein der Architekturgattung als freistehendes Villengebäude um 1885 geläufiges oberstes Vollgeschoss eingebüßt, welches in aller Regel durch ein

fensterhohes umlaufendes Band mit Malerei oder Skulpturenschmuck in rhythmischer Gliederung ausgeführt war.

Der jetzige, nach totalem Ausbrand und sachunkundiger Wiederherstellung nach dem Krieg geschaffene Zustand, ist aus denkmalpflegerischer Sicht außerordentlich unbefriedigend, da neben einer Egalisierung der Baudekoration ein dem Gebäudevolumen völlig unangemessener oberer Dachkranz geschaffen wurde, der nur als Zwischenlösung anzusehen ist. Die grundlegende, denkmalgerechte rekonstruierende Sanierung der Fassaden sowie die Ergänzung des heutigen Torsos durch das fehlende Obergeschoss ist ein bauästhetisch und architekturtypologisch dringendes Erfordernis zur Wiedergewinnung eines markanten und bereichsprägenden Gebäudes.

10. Planerische Zielsetzung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung des Kulturdenkmals über den Bestandsschutz hinaus sowie der Ergänzung des im Krieg beeinträchtigten Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird in Ergänzung der Wohngebiete nördlich der Sonnenberger Straße „Allgemeines Wohngebiet WA“ festgesetzt mit einem Ausschluß der nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung des Kulturdenkmals zuwiderlaufen würden.

Darüberhinaus werden nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die unter Punkt 2 und 3 des § 4 (3) BauNVO bezeichneten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) als allgemein zulässig erklärt. Das Gebäude wies in den letzten Jahrzehnten einen Nutzungsmix aus Verwaltung, Büro und Gaststätten-nutzung auf. Aufgrund der bestehenden Gaststätte im Sockelgeschoss ist Wohnen wegen der zu erwartenden Konflikte zur Zeit als problematisch anzusehen.

Die denkmalgerechte Grundsanierung ist nur dann wirtschaftlich darstellbar, wenn auch eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Nach § 1 (10) BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die bestehende Gaststätte „Cantina“ im Sockelgeschoss mit überörtlicher Bedeutung soll damit planungsrechtlich gesichert werden.

- Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird mit GRZ 0,3 und GFZ 1,5 festgesetzt, das exakt den heutigen Bestand widerspiegelt, bzw. die Ergänzung um das wiederherzustellende 4. Obergeschoss berücksichtigt. Aus diesem Grund wird auch die Höhenlage der Traufe festgesetzt.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO wird überschritten. Die Überschreitung ist erforderlich, um den ehemaligen Zustand des Kulturdenkmals durch Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss und somit die historischen Proportionen wieder herzustellen. Durch die Lage des Gebäudes sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Die Geschossigkeit wird korrespondierend zur Villenbebauung an der Sonnenberger Straße und unter Berücksichtigung der baulichen Ergänzungen auf V Vollgeschosse festgesetzt.

- überbaubare Fläche:

Das festgesetzte Baufenster ist durch das bestehende Gebäude definiert. Zusätzliche bauliche Anlagen dürfen die Flächengrößen gemäß § 19 (4) BauNVO nicht überschreiten.

- Maßnahmen zum Wasserhaushalt:

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gem. § 51 (3) HWG (Hessisches Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben. Nach den, durch Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 13.09.1990, festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig als Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

12. Kosten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten, da sämtliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Aufgestellt gemäß § 2 und §9 (8) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) und der BauNVO 1990.

Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor