Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„PLATZ DER DEUTSCHEN EINHEIT“

IM ORTSBEZIRK WESTEND/ BLEICHSTRASSE

NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsziele

3. Übergeordnete Planungen
3.1. Regionalplan Südhessen
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
3.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)
3.4. Fluchtlinienpläne

4. Fachplanungen
4.1. Studie zur Verkehrsführung
4.2. Geotechnischer Bericht
4.3. Schalltechnische Untersuchung

5. Umweltbericht
5.1. Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen
5.1.1. Angaben zum Standort
5.1.2. Planungsalternativen
5.1.3. Beschreibung der Bestandssituation
5.2. Darstellung der Planinhalte und Planziele
5.3. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Zeile und Umweltbelange berücksichtigt wurden
5.3.1 Fachgesetze, Fachpläne und Ziele des Umweltschutzes
5.3.2 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
5.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation
5.4.1. Schutzgut Mensch
5.4.2. Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft
5.4.3. Schutzgut Boden
5.4.4. Schutzgut Wasser
5.4.5. Schutzgut Klima/ Luft
5.4.6. Schutzgut Sach- und Kulturwerte
5.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
5.6 Zusammenfassung der Angaben

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 BauGB)
6.1. Art der baulichen Nutzung
6.2. Flächen für den Gemeinbedarf
6.3. Maß der baulichen Nutzung
6.4. Bauweise
6.5. Überbaubare Grundstücksflächen
6.6. Nebenanlagen
6.7. Stellplätze und Garagen
6.8. Verkehrsflächen
6.9. Führung von Versorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6.10. Grünflächen

6.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
6.13. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6.14. Verwendung von Niederschlagswasser
6.15. Landesbauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen
8.1 Aussage zum Investitionsvolumen

9. Statistische Angaben
9.1. Wohneinheiten
9.2. Bildung und Sport
9.3. Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Verwaltung, Stellflächen

10. Arbeitsplätze

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Anhang

1. Geltungsbereich (§9 Abs.7 Baugesetzbuch - BauGB)

Der Bebauungsplan „Platz der Deutschen Einheit“ wird entsprechend der Planzeichnung umgrenzt. Die Abgrenzung erfolgt:

im Norden: auf der nördlichen Grundstücksgrenze der Bleichstraße zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Bauflucht der angrenzenden Gebäude), am Faulbrunnenplatz nach Norden verspringend bis zur Nordgrenze des Flurstücks 36/4, in östlicher Verlängerung die Schwalbacher Straße querend, von hier nach Süden

im Osten: auf der östlichen Grundstücksgrenze der Schwalbacher Straße zu den östlich angrenzenden Grundstücken (Bauflucht der angrenzenden Gebäude) bis zum südlichen Schnittpunkt mit der Friedrichstraße, von hier in westlicher Richtung

im Süden: auf der Grenze des Bebauungsplanes „Luisenforum“ bis zum Schnittpunkt mit der Flurstücksgrenze der Straßengrundstücke 39/5 und 140/3, von hier in nördlicher Richtung

im Westen: auf dieser Flurstücksgrenze, im weiteren Verlauf auf den westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 6/4, 7/12 und 368 bis zur Bleichstraße, an der südlichen Grundstücksgrenze der Bleichstraße in westlicher Richtung bis zur verlängerten Bauflucht, der östlichen Grundstücksgrenze des City-Reviers, die Bleichstraße rechtwinklig überquerend bis zum nordwestlichen Ausgangspunkt, dem Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks der Bleichstraße,

Der Wahl des Geltungsbereiches liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Der Geltungsbereich soll das Gesamtensemble, das im Rahmen der Erarbeitung des Wettbewerbes „Platz der Deutschen Einheit“ im Realisierungs- und im Ideenteil Gegenstand der Bearbeitung war abdecken. Damit wird in der verbindlichen Bauleitplanung die Voraussetzung zur gesamtheitlichen Umsetzung der Ideen des Wettbewerbes geschaffen.

- Das Bebauungsplangebiet ist heterogen gewachsen und unterlag in der Vergangenheit mehrmaligen Veränderungen. Das Gebiet grenzt an geplante und homogen gewachsene Bereiche.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,94 ha.

2. Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Platz der Deutschen Einheit“ ist Teilgebiet der städtebaulichen „Rahmenplanung Westliche Innenstadt (1. Fortschreibung)“. Die Festlegungen der Rahmenplanung und das Ergebnis des Wettbewerbes „Platz der Deutschen Einheit“ werden in einem weiteren Teilabschnitt der westlichen Innenstadt in eine verbindliche Bauleitplanung überführt (§1 Abs.6 Nr.11 BauGB). Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Platzes der Deutschen Einheit einschließlich Quartiersplatz für das Wohngebiet Westend und den Bau der Sporthalle mit angelagerten Nutzungen geschaffen. Für die Gemeinbedarfsfläche Schule und den angrenzenden Teilabschnitt Schwalbacher Straße werden planungsrechtliche Festlegungen zur Entwicklung der Schule und der straßenbegleitenden Bebauung getroffen.

Der Platz der Deutschen Einheit wird räumlich neu geordnet. Die Verbindung zwischen Innenstadt (Historischen Fünfeck) und dem Westend wird gestärkt.

Es ist beabsichtigt, mit dem Neubauvorhaben eine Dreifeldsporthalle, insbesondere für die Elly-Heuss-Schule aber auch für den Vereinssport zu schaffen. Planungsrecht wird für eine Erweiterungsmöglichkeit der Elly-Heuss-Schule im Bebauungsplan hergestellt.

Die Sporthalle mit Handelsflächen im Erdgeschoss sowie angelagerten Büro- und Gewerbeflächen stellt in ihrem Zusammenhang ein sehr komplexes Vorhaben dar, dessen Einwirkungen und Wechselbeziehungen zum Umfeld im Bebauungsplan darzustellen und zu klären sind.

Die Neuordnung des Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches ist Voraussetzung für eine langfristig funktionsfähige Lösung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Aufwertung der Schwalbacher Straße als Boulevard ist beabsichtigt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Bereich als "Siedlungsbereich – Bestand" dargestellt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, der seit dem 15.11.2003 rechtswirksam ist, ist der Planbereich im nördlichen Teil und entlang der Schwalbacher Straße als "Gemischte Baufläche - Bestand" dargestellt. Der Bereich der Elly-Heuss-Schule ist als "Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand mit der Zweckbestimmung Schule", die Schwalbacher Straße ist als "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße – Bestand" dargestellt.
Außerdem bestehen für den Planbereich folgende nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke:

- Der nördliche Teil des Planbereiches wird durch den Schutzbereich einer Richtfunkstrecke überlagert.
- Im Südteil ist eine Teilfläche als "Fläche mit Bodenbelastung" gekennzeichnet.
- Die Grenze für eine plangrafische Darstellung im Flächennutzungsplan beträgt 5.000 m². Da sowohl die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen "Öffentliche Grünfläche – Quartiersplatz" als auch die "Fläche für den Gemeinbedarf – Schule" an der Kreuzung Dotzheimer Straße/ Schwalbacher Straße unterhalb dieser Begrenzung liegen, bleiben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Schwalbacher Straße für den Bereich zwischen der Friedrichstraße und der Rheinstraße“.
Hier wird die Straßenverkehrsfläche der Schwalbacher Straße festgesetzt. Der neue Bebauungsplan nimmt diese Festsetzungen auf. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Platz der Deutschen Einheit“ deckt den Planbereich des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße für den Bereich zwischen der Friedrichstraße und der Rheinstraße“ ab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Platz der Deutschen Einheit“ wird der bestehende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgehoben.

3.4 Fluchtlinienpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen die Fluchtlinienpläne „über die Abänderung der Karlstraße zwischen der Dotzheimer Straße und dem Boseplatz“ sowie der Fluchtlinienplan „über die Aufhebung der Colombstraße sowie Festsetzung von Freiflächen an der Schwalbacher Straße zwischen Bleichstraße und Dotzheimer Straße“. Da die Festsetzungen in diesen Fluchtlinienplänen niemals umgesetzt wurden und auch nicht mehr umgesetzt werden sollen, werden sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Platz der Deutschen Einheit“ aufgehoben.

4. Fachplanungen

4.1 Studie zur Verkehrsführung

Zur Klärung der zukünftigen Verkehrsführung am Platz der Deutschen Einheit und zur Führung des Linienbusverkehrs wurde eine Studie erarbeitet. Im Kurzbericht vom März 2008 wird nachgewiesen, dass die Führung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ohne Querung des Platzes der Deutschen Einheit möglich ist. Der Verkehr und insbesondere der ÖPNV kann, aus der Friedrichstraße kommend, auf eigenem Fahrstreifen in einem Zuge ohne Zwischenhalt über die Schwalbacher Straße in die Bleichstraße fahren.
Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehr auf der Schwalbacher Straße wird nur unwesentlich beeinträchtigt. Die nördlich der Friedrichstraße liegende Fußgängerquerung muss bei dieser Lösung entfallen.
Die Funktionsfähigkeit dieser Lösung wurde in einer Verkehrssimulation durch das Tiefbauamt der Landeshauptstadt Wiesbaden nachgewiesen.

4.2 Geotechnischer Bericht,

Der Platz der Deutschen Einheit befindet sich in unmittelbarer Nähe des Faulbrunnens, der dem Heilquellenschutz unterliegt. Zum Schutz der Quelle wurde eine geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der geotechnische Untersuchungsbericht beschreibt die Bau- und Grundwasserverhältnisse am Projektstandort der geplanten Bebauung auf dem Platz der Deutschen Einheit. Der Bericht bildet die Grundlage der weiteren Planung. Die erarbeiteten Konzeptionen bilden in ihren Grundzügen den Leitkorridor für zukünftige Planungen (siehe Anlage).
Die wasserrechtlichen Besonderheiten werden erörtert. Es ist zu erwarten, dass bei Nichteinhaltung des Leitfadens eine Planung durch die Fachbehörden nicht freigegeben wird.

4.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur geplanten Sporthalle liegen schalltechnische Untersuchungen vor (siehe Umweltbericht 5.3.1).

5 Umweltbericht

5.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet ist Teil der westlichen Innenstadt. Es wird durch die nördliche Bebauung an der Bleichstraße, das Grundstück Schwalbacher Straße 34 und die Schwalbacher Straße, östlich durch die Schwalbacher Straße, südlich durch die Dotzheimer Straße und östlich durch das Grundstück Dotzheimer Straße 11, die Kindertagesstätte in der Bertramstraße und das neue Cityrevier eingegrenzt. Das Planungsgebiet umfasst ca. 3,94 ha.

5.1.2 Planungsalternativen

Der Standort für die Sporthalle ist alternativ im Vorfeld des Architekturwettbewerbes geprüft worden. Da die Dreifeldsporthalle für die Elly-Heuss-Schule für den Schulsport vorgesehen ist und benötigt wird, ist die räumliche Lage direkt gegenüber der Schule ideal. Weiterhin steht die Halle dem Vereinssport zur Verfügung. Die vorgesehene Schulerweiterung der Elly-Heuss-Schule ist wegen des organisatorischen Ablaufes in der Schule im unmittelbaren Umfeld erforderlich. Andere Standorte standen nicht zur Verfügung.
Die Nutzung des Standortes Platz der Deutschen Einheit trägt zur Verbesserung der stadträumlichen Qualität bei und es werden keine Flächen neu versiegelt. Ein bisher bereits bebauter Standort wird erneut genutzt und aufgewertet (Flächenrecycling).

Bauliche Alternativen und Varianten zu der im Bebauungsplan gewählten Lösung wurden in einem Städtebaulichen Wettbewerb überprüft. Eine Jury von Fach- und Sachpreisrichtern hat in einer Jurysitzung die eingereichten Wettbewerbsbeiträge eingehend geprüft und einen 1. Preis zur Realisierung empfohlen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen der als optimal herausgearbeiteten Lösungsvariante geschaffen.

5.1.3 Beschreibung der Bestandssituation

Die Flächen sind zu großen Anteilen versiegelt oder bebaut. Nicht versiegelte Flächen sind oft stark verdichtet.

Der relativ große Freiflächenanteil weist einen erheblichen Bestand an Bäumen verschiedener Art und unterschiedlichen Alters auf. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume werden als besonders schützenswert eingestuft. Die Vegetationsflächen sind in Art und Qualität unterschiedlich.

Es ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen Rückzugsgebiete und Brutplätze für Insekten, Kleinlebewesen und Vögel nachgewiesen werden können. Mauersegler und Fledermäuse können im Planungsgebiet oder in angrenzenden Bereichen ihren Lebensraum haben.

Im Altflächenkataster des Umweltamtes sind mehrere Einträge für umweltrelevante Vornutzungen (u.a. Tankstelle, Kasernengelände, Brennstoffhandel) vermerkt. Umwelttechnische Untersuchungen belegen abfallrechtlich relevante Belastungen des Untergrundes mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sowie – geogen bedingt – mit Arsen und Chloriden, welche aufgrund der Heterogenität des Untergrundes im gesamten Planungsbereich auftreten können.
Unter planerischen Aspekten stellt sich die Untergrundsituation in Bezug auf die Altlastenproblematik als grundsätzlich unproblematisch dar.

Die Lage im vorläufigen Heilquellenschutzgebiet erfordert bei der Neubebauung die Berücksichtigung der hydraulischen Situation im Untergrund. Der Faulbrunnen ist anerkannte Heilquelle. Die im Gebiet vorhandene Thermalspalte speist noch weitere vier staatlich anerkannte Heilquellen der Kurbetriebe Wiesbaden. Die natürlichen Wasserzufuhrbedingungen dürfen nicht beeinträchtigt werden (siehe auch 4.2).

Der ursprüngliche Verlauf des Wellritzbaches befindet sich im Planungsgebiet. Die Abtrennung von der Kanalisation und eine oberflächennahe Führung des Bachwassers vorbei am Platz der Deutschen Einheit sind in einer Machbarkeitsstudie überprüft und zur Realisierung vorgesehen.

Das Gebiet ist nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz §2 Abs.2 Nr.1 (HDSchG) Kulturdenkmal als Gesamtanlage. Die Elly-Heuss-Schule und das Haus Dotzheimer Straße 3 sind Kulturdenkmäler nach §2 Abs.1 und der Faulbrunnenplatz nach §2 Abs.2 Nr.1 HDSchG (Grünfläche).

5.2 Darstellung der Planinhalte und Planziele

Mit dem Bebauungsplan Platz der Deutschen Einheit soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Neuordnung dieses städtebaulichen Raumes geschaffen werden. Der durch Verkehr stark belastete Raum soll zoniert und geordnet werden, sodass Teilräumen Funktionen zugewiesen werden.

Im städtebaulichen Gefüge der westlichen Innenstadt (Rahmenplanung Westliche Innenstadt – 1. Fortschreibung) wird die Verknüpfung zwischen dem Historischen Fünfeck und dem Westend gestärkt.

Der öffentliche Freiraum wird in die Teilräume Quartiersplatz für das Wohngebiet Westend, Stadtplatz (Platz der Deutschen Einheit) und in den Verkehrsraum gegliedert. Der Quartiersplatz wird als Grünfläche entwickelt. Der Stadtplatz wird für vielfältige Nutzungen und als Freiraum zur Pausengestaltung der gymnasialen Oberstufe der Elly-Heuss-Schule ausgebaut.
Der Faulbrunnenplatz dient als Freiraum im Anschluss zu den Wartebereichen des ÖPNV. Die im Platzbereich vorgesehene bebaubare Fläche MK6 ermöglicht die Ansiedlung von Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der zentralen Umsteigehaltestelle des ÖPNV genutzt werden können (z.B. Café, öffentliche Toilette).

Der Bau einer Sporthalle mit gastronomischen Einrichtungen und Handel im Erdgeschoss ist vorgesehen. Für die Elly-Heuss-Schule werden planungsrechtliche Voraussetzungen zur Realisierung eines Ersatzbaus an der Schwalbacher Straße geschaffen. Die Nutzung als Kerngebiet nach §7 BauNVO (MK) im Erdgeschoss soll die Attraktivität der Schwalbacher Straße verbessern.

5.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und in Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Zeile und Umweltbelange berücksichtigt wurden

5.3.1 Fachgesetze, Fachpläne und Ziele des Umweltschutzes

- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft

- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

§ 1 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ziele werden in § 1 Abs. 2 näher ausgeführt.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1a Grundsatz

(1) Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu berücksichtigen.

(2) Jedermann ist verpflichtet bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sei können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, ...

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

§ 1 Ziel

Die oberirdischen Gewässer mit ihren Ufern und das Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner Personen dienen und dass, so weit wie möglich, Hochwasser zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Durch Planung, Überwachung und andere geeignete Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden und bestehende Beeinträchtigungen gemindert oder aufgehoben werden.

§ 34 (4) Staatlich anerkannte Heilquellen, Heilquellenschutzgebiete

Soweit es der Schutz einer im Geltungsbereich des Wasserhaushaltsgesetzes staatlich anerkannten Heilquelle erfordert, können durch Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiete festgesetzt werden (...)
Anmerkung:
Gegenwärtig ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein vorläufiges Heilquellenschutzgebiet mit einer vorläufigen Abgrenzung vorhanden. Daraus folgend wird der Sachverhalt nur in den Hinweisen, nicht aber in den Festsetzungen dargestellt.

§ 42 (3) Abwasser (Niederschlagswasser)

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in

Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuches auf diese Festsetzungen Anwendung.

§ 47 (1) Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wer Anlagen nach § 19g Abs. 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes einbaut, aufstellt, unterhält oder betreibt, hat dies der für die Anlage zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann nur schriftlich oder in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren qualifizierten elektronischen Signatur erfolgen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Anlage schon nach anderen wasserrechtlichen Vorschriften einer Zulassung bedarf.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

- Lärmkartierung Hessen 2007 (HLUG, 2007[1])

Nach der Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstigen Straßen liegen die maßgeblichen Lärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in folgenden Bereichen:
- Schwalbacher Straße - Tagwerte70 bis über 75 dB (A)
- Nachtwerte 60-70 dB (A)
- Platz der Deutschen Einheit - Tagwerte 65-75 dB (A)
- Nachtwerte 50-65 dB (A)

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funkti-

[1] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

on als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)

§ 5 Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen

Die BBodSchV regelt in den Teilen Drei und Vier die Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, im Teil Vier mit ergänzenden Vorschriften zur Untersuchung (§ 6). In den §§ 9.12 werden Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen von schädlichen Bodenverunreinigungen festgelegt.

- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
4. die Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen

- Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die unweltplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung sind im FNP im Abschnitt IV, Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung im Kapitel 3, Umweltplanerische Ziele zur Stadtentwicklung dargestellt.

Umweltqualitätszielkonzept

(1) Leitziele
Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potentiale im Wiesbadener Stadtgebiet ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln (...).
Die weitere Stadtentwicklung muss sich an der naturräumlichen Ausstattung der Teilräume, ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit orientieren.

(6) eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

Naturräumliches Leitbild der Landschaftsplanung

(2) kleinräumige Entwicklung
Kleinräumig soll der Schwerpunkt auf der Förderung von:
- Gelände- und Stadtklimaten
- Erholungsfunktionen und
- biologischen Regenerationspotentialen innerhalb des belasteten Ökosystems gelegt werden.

5.3.2 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

  - Festsetzung zum Erhalt und zum Schutz von Bäumen
  - Festsetzung von typischen Baumpflanzungen und die Bestimmung der Qualität
  - Festsetzung zum Artenschutz (Brut- und Nistmöglichkeiten)
  - Hinweise zum Artenschutz
  - Festsetzungen zur Dachbegrünung

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

  - Hinweis auf das vorläufige Heilquellenschutzgebiet mit vorläufiger Abgrenzung
  - Festsetzung zur Verwendung von Oberflächenwasser

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

  - Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern
  - Festsetzung zur Verwendung von Niederschlageswasser
  - Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz
  - Hinweis auf das vorläufige Heilquellenschutzgebiet mit vorläufiger Abgrenzung

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)

  - Festsetzung zum Schutz vor Luft verunreinigende Halogenkohlenwasserstoffe
  - Hinweis zum passiven Lärmschutz
  - Darstellung der Belange des Immissionsschutzes in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht
  - Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung und eines Beratungsberichtes zur Schalltechnischen Untersuchung

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

  - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Bodenversiegelung)
  - Wahl des Standortes, Flächenrecycling und Minimierung des Flächenverbrauchs
  - Festsetzung von Grünflächen und derer Mindestanteil an Vegetationsfläche

- Berücksichtigung Umweltplanerischer Ziele des FNP

  - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Bodenversiegelung)
  - Wahl des Standortes, Flächenrecycling und Minimierung des Flächenverbrauchs
  - Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern
  - Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser
  - Festsetzung zum Schutz vor Luft verunreinigende Halogenkohlenwasserstoffe
  - Hinweis zum passiven Lärmschutz
  - Darstellung der Belange des Immissionsschutzes in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.4.1 Schutzgut Mensch

Die derzeitige Situation auf dem Platz der Deutschen Einheit, die Vermischung der Verkehrsarten Fußgänger, Radfahrer, MIV und ÖPNV und die Abgas- und Staubbelastungen beeinträchtigen gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen, die die städtebaulichen Räume gliedern und funktionell entflechten, können die Belastungen reduziert werden. Die öffentliche Grünfläche und ihre Nutzung als Quartiersplatz des Wohngebiets Westend/ Bleichstraße verbessert die stadträumlichen Lebensbedingungen.

Mit der Neugestaltung des Stadtplatzes „Platz der Deutschen Einheit“ und dem „Faulbrunnenplatz“ werden öffentliche Räume geschaffen, die für vielfältige Nutzungen geeignet sind und damit das Angebot für Aktivitäten der Menschen verbessern.

Der MIV und der ÖPNV werden zukünftig nicht weiter über den Platz der Deutschen Einheit und den Quartiersplatz geführt. Die direkte Führung des Verkehrs von der Friedrichstraße über die Schwalbacher Straße in die Bleichstraße reduziert die Gefahren für die Menschen, die aus der Überlagerung der Verkehrsarten resultieren. Die vom MIV und ÖPNV nicht weiter beanspruchte Fläche des Platzes ist, besonders im Hinblick auf die neu zu bauende Sporthalle und die Wege der Schüler zwischen Sporthalle und Schule, positiv zu bewerten.

Immissionsschutzrechtlich hat die geplante Nutzung und die Einstufung des städtebaulichen Umfeldes die eines MKs.

Die räumliche Neuordnung lässt auch eine veränderte Verteilung des Lärms erwarten. Quartiersplatz und Platz der Deutschen Einheit werden zukünftig weniger durch Verkehrslärm belastet. Die direkte Führung des Verkehrs von der Schwalbacher Straße in die Bleichstraße wird im Abschnitt bis zur Helenenstraße mehr Verkehrslärm verursachen.

Nach den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen werden bei einer Nutzung über den Schulsport hinaus die Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV für seltene Ereignisse tags, außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Bei einem Sportbetrieb in den Ruhezeiten hat der Betreiber zur Erfüllung seiner Pflichten Sorge zu tragen.

Der Schulersatzbau für die Elly-Heuss-Schule wirkt sich lärmabschirmend gegenüber dem Schulgebäude und dem Pausenhof aus. Notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Lärm am Schulersatzbau und an der Spothalle sind in späteren Planungs- und Genehmigungsphasen im Detail zu regeln. Lärmabschirmung kann durch eine lärmabschirmende Bebauung erreicht werden.

5.4.2 Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Die Neugestaltung des Platzes der Deutschen Einheit hat eine Verbesserung der Grünstruktur gegenüber der Istsituation zum Ziel. Öffentliches Grün entsteht mit der Gestaltung des Quartiersplatzes für das Wohngebiet Westend/ Bleichstraße.
Die Auswahl der Gehölze und Bepflanzungen soll den veränderten klimatischen Bedingungen entsprechen und mit standorttypischen Gehölzen erfolgen.
Für Bäume, die nicht erhalten werden können, sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zu erhaltende und zu schützende Bäume sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Dächer sind entsprechend den textlichen Festsetzungen extensiv zu begrünen. Es wird Lebensraum für Insekten geschaffen.

Im Stadtgebiet lebende Kleinsäugetiere und Vögel sollen mit baulichen Maßnahmen ergänzend Brut- und Nistmöglichkeiten erhalten. Damit wird Vorsorge zum Artenschutz geleistet.

5.4.3 Schutzgut Boden

Eventuell schadstoffbelastete Böden sind gegebenenfalls baubegleitend zu sanieren. Bei Eingriffen in den unterirdischen Bauraum ist mit Auflagen zu rechnen. Kennzeichnungspflichtige Belastungen sind nicht vorhanden.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Besonderer Schutz ist im gesamten Planungsgebiet für das Thermalwasser zu gewährleisten. Die Wiesbadener Thermalquellen sind auf einer NNO-SSW verlaufenden Verwerfungszone (Thermalspalte) angeordnet, auf der Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle, Adlerquelle und Faulbrunnen liegen. Es ist anzunehmen, dass die einzelnen Thermalwasser führenden Spalten in hydraulischer Verbindung miteinander stehen.

Der geotechnische Bericht gibt über wesentliche Erkenntnisse zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen Auskunft. Die wasserrechtlichen Besonderheiten werden erläutert. Es ist Ziel den Vollzug des Bebauungsplanes nach dem Leitfaden des geotechnischen Berichts für die zur Bebauung ausgewiesenen Gebiete zu ermöglichen. Um den Schutz des Thermalwassers und der Heilquellen zu gewährleisten, beträgt die maximale Einbindetiefe von Bauwerken in den Baugrund ein Geschoss.

Festlegungen zur Abtrennung des Wellritzbaches und des Kesselbaches vom städtischen Kanalnetz sind Grundlage zum teilweisen offenen Ausbau der Bachläufe und zur Einleitung in den Salzbach. Damit werden Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorbereitet, die Auswirkungen auf das Planungsgebiet Platz der Deutschen Einheit haben.

Niederschlagswasser soll zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes gesondert aufgefangen und genutzt werden.

5.4.5 Schutzgut Klima/ Luft

Negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse und die städtischen Be- und Entlüftungsbedingungen (Luftaustauschbahnen) werden bei einer Neugestaltung des Platzes der Deutschen Einheit und durch die Neubebauung nicht erwartet. Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und ggf. die Öffnung und gestalterische Einbeziehung des Wellritzbaches in die Platzgestaltung werden sich mikroklimatisch und für die lufthygienischen Bedingungen vorteilhaft auswirken.

Ebenso wird durch die Gestaltung von extensiv begrünten Dachflächen positiv auf die klimatischen Bedingungen Einfluss genommen.

5.4.6 Schutzgüter Sach- und Kulturwerte

Die Lage des Geltungsbereiches in den denkmalgeschützten Gesamtanlagen „Historisches Fünfeck“, Westliche Stadterweiterung“ und „Dotzheimer Straße“ und die innerhalb des Planungsgebietes und im unmittelbaren Umfeld befindlichen Kulturdenkmale erfordern die besondere Rücksichtnahme auf die Stadtstruktur und die städtebaugeschichtlichen und baukünstlerischen Belange. Insbesondere sind das Einfügungsgebot in das städtebauliche Ensemble, der Schutz des Ensembles und die baukünstlerisch bedeutenden Fassaden hervorzuheben. Die im Plan dargestellten Baufelder und die Festsetzungen zur baulichen Höhe schaffen Planungsrecht zur städtebaulichen Neuordnung des Platzes der Deutschen Einheit und berücksichtigen das Ziel der Einfügung in die umgebene Bebauung. Der Elly-Heuss-Schule wird mit dem Heranrücken des Platzes an das Schulgebäude als Kulturdenkmal mehr Bedeutung im öffentlichen Raum zugedacht.
Es wird darauf verwiesen, dass neben der Schutzwürdigkeit der o.g. Ensemble und der in der Planzeichnung ausgewiesenen Kulturdenkmale Platz der Deutschen Einheit 2/ Dotzheimer Straße 7 (Elly-Heuss-Schule) und dem Gebäude Dotzheimer Straße 3 (ehemaliges Militärhospital) sich außerhalb des Geltungsbereiches Kulturdenkmale befinden. (Wohn- und Geschäftshäuser Schwalbacher Straße 33 und 37).
Der Faulbrunnenplatz ist Kulturdenkmal. Im Rahmen der Gestaltung des Platzes der Deutschen Einheit wird auch der Faulbrunnenplatz aufgewertet.

Die Schwalbacher Straße wird insgesamt städtebaulich aufgewertet.

5.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Entsprechend den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden ist für die Bebauung ein Energiekonzept zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum sparsamen Umgang mit Energie zu erarbeiten. Es wurde ein Hinweis zu den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung aufgenommen. Es gelten die rechtlichen Bestimmungen zur rationellen Energieanwendung und die zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude verbindliche EnEV.
Im Wettbewerb „Platz der Deutschen Einheit“ wurde von den Wettbewerbteilnehmern ein Energetisches Konzept zum Wettbewerbsbeitrag abverlangt.

5.6 Zusammenfassung der Angaben

In der Zusammenfassung des Umweltberichtes kann geschlussfolgert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend §2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes von der beabsichtigten Bebauung ausgehen werden, soweit der Betrieb der Sporthalle außerhalb der Ruhezeiten erfolgt und die Leitlinien zur Behandlung des Baugrundes und des Grundwassers aus dem Geotechnischen Bericht Beachtung finden.
Der Betrieb der Sporthalle ist auch innerhalb der Ruhezeiten möglich, wenn das Schalldämmass der Wände, der Fenster und des Daches den Forderungen des Gutachtens entspricht und der Betreiber die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Lärm trifft.

Ausgangspunkt für diese Beurteilung ist die planungsrechtlich zulässige Bebauung im MK mit einer Sporthalle, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie anderen Einrichtungen des tertiären Sektors und die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf Schule.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 BauGB)

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

Der allgemeinen Zielstellung des Bebauungsplanes folgend, wurden im Geltungsbereich Festsetzungen als Kerngebiet getroffen.
Das Planungsgebiet ist Bestandteil der westlichen Innenstadt. Es ist Ziel, die Ansiedlung von kerngebietstypischen Einrichtungen für die Innenstadt, von denen keine nachteiligen Störungen für umliegende Nutzungen, besonders in den Gemeinbedarfseinrichtungen, ausgehen, zu ermöglichen.

Die vertikale Differenzierung der Nutzungen bzw. deren Nutzungsausschluss stellt darauf ab, die Nutzungen nach ihrem Zusammenwirken mit dem öffentlichen Raum zu ordnen.

Es wird erreicht, dass die für die Baufelder MK1-MK3 vorgesehenen Nutzungen im Erdgeschoss ein Höchstmaß an Vielfalt für den Standort entwickeln. Die Nutzungsmischungen tragen dazu bei, den Platz der Deutschen Einheit und die Schwalbacher Straße zu unterschiedlichen Zeiten für verschiedene Nutzergruppen attraktiv zu gestalten.
Die Nutzungsfestsetzungen sind für den Charakter der Innenstadt typisch und stellen sicher, dass der Platz der Deutschen Einheit und die Schwalbacher Straße Anziehungspunkte für die Bewohner und Gäste der Stadt Wiesbaden werden.
Die Festsetzung im MK1 ab dem 1. Obergeschoss nur Einrichtungen für sportliche Zwecke zuzulassen, stellt die vorgesehene Hauptnutzung planungsrechtlich sicher. Die Errichtung einer Sporthalle am Platz der Deutschen Einheit hat im Zusammenhang mit der Elly-Heuss-Schule Priorität. Die Halle soll auch für den Vereinssport genutzt werden. Die Nutzungen im 1. OG im MK2 und MK3 und im 2. OG im MK3 tragen ebenfalls zur Nutzungsmischung am Platz der Deutschen Einheit und in der Schwalbacher Straße bei. Die Nutzungen ab dem 3. OG im MK3 stärken die Innenstadtfunktion und ermöglichen die Ansiedlung von Arbeitsplätzen.
Die Ausweisung des MK6 soll zur Belebung und Attraktivität des Faulbrunnenplatzes beitragen. Neben der Herstellung von Aufenthaltsqualität soll der Platz in die soziale Kontrolle des Umfeldes einbezogen werden.

Nutzungen, die dem angestrebten Charakter der Innenstadt nicht entsprechen oder zu ungewollten Störungen führen können, werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten und Sex-Shops entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel zur Neugestaltung des Platzes und der Schwalbacher Straße. Von ihnen ausgehende Störwirkungen im Innenstadtbereich und mögliche nachteilige Einflüsse auf die Elly-Heuss-Schule sollen mit der Festsetzung ausgeschlossen werden.

Andere Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht die gewünschte Wirkung für die Öffentlichkeit haben und somit dem angestrebten Charakter des Platzes der Deutschen Einheit und der Schwalbacher Straße nicht entsprechen.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Die Elly-Heuss-Schule ist im Planungsgebiet angesiedelt. Mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen werden ein Ersatzbau, Flächen für den Aufenthalt im Freien und für Sport und Spiel planungsrechtlich gesichert. Sport- und Spielflächen dienen der allgemeinen Nutzung im angrenzenden Westend.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ab dem 1. Obergeschoss über dem MK4 dient der Vorhaltung von Ersatzflächen (Ersatz für das ehemalige Arbeitsamt) für die Elly-Heuss-Schule. Das Gymnasium ist wichtige Bildungseinrichtung in der Innenstadt und für Wiesbaden.

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke über dem MK4 (Erdgeschoss)

sollen ergänzend zur Gemeinbedarfseinrichtung Schule ausnahmsweise zulässig sein. Es wird ein Tiefgeschoss als Tiefgarage unter dem MK4/ der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In der Tiefgarage können erforderliche Stellflächen für die Schule und für Einrichtungen im MK4 nachgewiesen werden. Die Begrenzung auf ein Tiefgeschoss ist erforderlich, da sich ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im vorläufigen Heilquellenschutzgebiet befindet. Die Tiefenlage der wasserführenden Schichten erlaubt nur ein Tiefgeschoss.

6.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein baulicher Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil für angelagerte Nutzungen vorausgegangen. In diesem Wettbewerb wurde die zur weiteren Planung vorgesehene städtebauliche Lösung, für die zu bebauenden Flächen, die baulichen Höhen und die Freiflächen gefunden. Schlussfolgernd aus dem Wettbewerbsergebnis wird das Maß der baulichen Nutzung für die MK1-MK4 so festgesetzt, dass das prämierte Ergebnis realisiert werden kann.
Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich maßgeblich nach den zu realisierenden Nutzungen. Es erfolgte auf der Grundlage des prämierten 1. Preises des Wettbewerbes eine baukörperähnliche Festsetzung.

Baulinien nehmen in der Schwalbacher Straße die Straßenbegrenzungslinie auf und schaffen so mit den neu zu bauenden Gebäuden gegenüber der nördlich anschließenden Bebauung eine geringfügige räumliche Verengung des optisch wirksamen Straßenraumes. Am MK1-MK3 wird die Bauflucht der Friedrichstraße aufgenommen und fortgeführt. Am MK4 ist die nördliche Baulinie die Fortsetzung der Bauflucht der Elly-Heuss-Schule. Die Baulinien zum Platz der Deutschen Einheit legen die zukünftige Platzfläche eindeutig fest. Die Festsetzung der Baulinien definiert planungsrechtlich das städtebauliche Ziel der Raumbildung.
Die Baugrenze in der Bleichstraße nimmt die Fluchtlinie der angrenzenden vorhandenen Bebauung auf. Damit wird auf die Einheitlichkeit des Straßenraumes Einfluss genommen und die maximale Nutzung des Baufeldes in nördlicher Richtung begrenzt.
Es wird gewährleistet, dass bei MK1 und MK2 keine Überschreitung der zulässigen Abstandsflächen erfolgt. Mögliche Überschreitungen der zulässigen Abstandsfläche beim MK3 in nördlicher Richtung können durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbstimmung „Faulbrunnenplatz“, bei dem keine Abstandsfläche entsteht, kompensiert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass die zu errichtenden Gebäude sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die Höhen der Gebäude im MK1-MK4 wurden in Meter über NN als absolute Höhe festgesetzt, um die Einfügung zu gewährleisten.

Die Festsetzungen des MK5 richten sich nach der umgebenden Bebauung und lassen im Maß der baulichen Nutzung Spielräume zur Entwicklung, die der angrenzenden Bebauung und dem MK5 selbst angemessen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung des MK6 wird durch das Ziel geprägt, den Faulbrunnenplatz als öffentlichen Freiraum aufzuwerten.

6.4 Bauweise (9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Mit der Bebauung der MK1-MK3 soll ein komplexer Baukörper errichtet werden, der nach der umliegenden Stadtstruktur einen ganzen Block bildet. Um die notwendige Komplexität der Bebauung zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.
Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das MK4 ist erforderlich, da die Bebauung an der Schwalbacher Straße länger als 50 m vorgesehen werden soll. Die Reduzierung der Bebauung auf eine geschlossene Bebauung oder die Teilung in Gebäude, die

einer offenen Bauweise entsprechen würden, widersprechen dem Planungsziel.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im MK5 stellt planungsrechtlich den Erhalt der Eigenart der Bebauung auch bei baulichen Veränderungen sicher.

Die abweichende Bauweise für MK6 ist in der Randlage der vorgesehenen Bebaubarkeit begründet. Der städtebauliche Raum des Faulbrunnenplazes ist durch einen Baukörper an der nördlichen Begrenzung des Platzes zu fassen. Die räumliche Situation begründet auch das Abweichen vom Bauordnungsrecht im Bezug auf die Tiefe der Abstandsflächen (siehe §9 Abs. 1. Nr.2a).

Die abweichende Bauweise für MK6 ist in der Randlage der vorgesehenen Bebaubarkeit begründet. Der städtebauliche Raum des Faulbrunnenplatzes soll durch einen Baukörper an der nördlichen Begrenzung des Platzes gefasst werden. Die räumliche Situation begründet auch das Abweichen vom Bauordnungsrecht im Bezug auf die Tiefe der Abstandsflächen (siehe §9 Abs. 1. Nr.2a). Der Faulbrunnenplatz wird zukünftig von zwei Bustrassen und entsprechenden Haltestellen tangiert. Zur verbesserten Aufenthaltsqualität sollen die Funktionen des Faulbrunnenplatzes um ein gastronomisches Angebot ergänzt werden. Die dafür erforderliche überbaubare Fläche (MK6) wird entlang der nördlichen Grenze des Faulbrunnenplatzes festgesetzt, um den Platz räumlich zu fassen und die Bewegungs- und Aufenthaltsflächen beizubehalten. Zudem werden uneinsehbare Bereiche entlang von Gebäuderückseiten vermieden. Mit einem Cafe/Kiosk und den Bushaltestellen werden die Funktionen des Platzes gestärkt und eine soziale Kontrolle möglich.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die bebaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Umsetzung des Raumkonzeptes entsprechend den Planungszielen. Die baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses. Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, wo sie für die städtebauliche Raumbildung unerlässlich sind.
Das Über- oder Unterschreiten von Baulinien und das Unterschreiten von Baugrenzen im festgesetzten Rahmen sollen gestalterischen Spielraum einräumen und die Reaktion auf technische Erfordernisse ermöglichen.

6.6 Nebenanlagen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO soll eine übermäßige Bebauung mit Nebenanlagen verhindern.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechen §14 Abs.2 BauNVO und ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Planungsgebietes zum Zeitpunkt, zu dem bekannt ist, welche und in welchem Umfang Nebenanlagen erforderlich werden. In Abhängigkeit von der beabsichtigten Bebauung, Gestaltung der Freiflächen und der Anforderungen an die Nebenanlagen können zum Zeitpunkt des Erfordernisses Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auch auf die öffentliche Grünanlage bezogen.

6.7 Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.11 und 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze in Garagengeschossen und deren Nebenanlagen sind nur in den unterirdischen Geschossen im MK1-MK4 zulässig. Dem Ziel, einen attraktiven Innenstadtbereich der Stadt Wiesbaden am wichtigen Verbindungspunkt zwischen „Historischem Fünfeck“ und Westend zu schaffen, wird damit gefolgt. Der Platz der Deutschen Einheit und der Quartiersplatz werden von Störungen durch an- und abfahrende sowie parkende Fahrzeuge freigehalten. Die Nutzung der Erdgeschosse wird nicht durch Garagen beeinträchtigt. Mit der Kennzeichnung von Einfahrtsbereichen und Zonen, in denen Einfahrten ausgeschlossen werden, werden planungsrechtlich Voraussetzungen zum Er-

reichen der Ziele des Bebauungsplanes geschaffen.
Die Stellplätze in Garagengeschossen werden zur Deckung des Bedarfs, der aus den neuen Nutzungen entsteht, mit herangezogen. Im MK1-MK3 können im Untergeschoss ca. 120 Stellflächen realisiert werden.
Zur Funktionsfähigkeit der Elly-Heuss-Schule sind 25 Stellflächen erforderlich. Diese Stellflächen können in einer Tiefgarage im Untergeschoss des MK4 nachgewiesen werden.
Insgesamt ist eine Unterdeckung gegenüber dem tatsächlichen Stellplatzbedarf zu erwarten. Die Lage des Geltungsbereiches in der westlichen Innenstadt lässt eine vollständige Deckung des Bedarfes nicht zu. Es befinden sich im Umfeld des Platzes der Deutschen Einheit mehrere Parkhäuser, deren Kapazität durch Doppelnutzung herangezogen werden kann. Dazu sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Regelungen erforderlich.
Die besondere Eigenart des zu entwickelnden Plangebietes erfordert Rücksichtnahme auf die nach den Festsetzungen vorgesehenen Nutzungen in den MK1-4 und in der Gemeinbedarfsfläche. Funktionen der öffentlichen Freiflächen Quartiersplatz und Platz der Deutschen Einheit (Stadtplatz) sollen nicht mehr als unvermeidbar durch den MIV gestört werden. Die Prüfung und Abwägung im Einzelfall wird durch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich. Stellplätze können bei ausnahmsweiser Zulassung in Abhängigkeit von der vorgesehenen baulichen Lösung zur Deckung des Stellflächenbedarfes beitragen.

6.8 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung folgt dem Bestand in der Schwalbacher Straße, der Bleichstraße, der Bertramstraße und der Dotzheimer Straße. Die Wendemöglichkeit in der Bertramstraße wird dem Planungsziel angepasst.

Der Platz der Deutschen Einheit wird als „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit dem Zweck Fußgängerzone“ festgesetzt. Diese Flächen sollen zukünftig als öffentlicher Stadtplatz vielfältig genutzt werden. Die Nutzung des Platzes der Deutschen Einheit als städtischer Platz, als Pausenfläche für die gymnasiale Oberstufe der Elly-Heuss-Schule, die Nutzung durch Einrichtungen des MK1-MK4 erfordert die Festsetzung als Fußgängerzone. Der Verbindungspunkt für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem „Historischen Fünfeck“ und dem Westend wird so durch einen Stadtplatz neu gefasst.

Die Unterquerung der Schwalbacher Straße mit dem Fußgängertunnel südlich der Einmündung der Bleichstraße wird entsprechend Bestand mit der Möglichkeit baulicher Veränderungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Möglichkeit zur unterirdischen Querung der Schwalbacher Straße wird damit planungsrechtlich erhalten. Der Anschluss einer Tiefgarage unter dem MK1-MK3 an die Fußgängerunterführung wird ermöglicht.

6.9 Führung von Versorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Im Innenstadtbereich sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Damit wird positiv auf das Stadtbild Einfluss genommen.
Zur Sicherung der Elektroversorgung, der Versorgung mit Gas und Wasser und der Abwasserableitung werden im Bebauungsplan Leitungsrechte für die Eigentümer der gekennzeichneten Leitungen und Kabel festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt einschließlich Schutzstreifen. Bei Annäherung an die betroffenen Leitungen sind Abstimmungen mit den

Versorgungsunternehmen, die Eigentümer diese Leitungen sind, zu führen.

Die Festsetzung zur Vorlage von Geländeschnitten bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist zum Schutz des Leitungsbestandes erforderlich.

Der Zugang für die Öffentlichkeit zum Fußgängertunnel wird innerhalb des MK3 durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert. Damit wird auch ein möglicher Anschluss der Tiefgarage unter dem MK1-MK3 an den Fußgängertunnel gesichert.

6.10 Grünflächen (§9 Abs.1. Nr.15 BauGB)

Das städtebauliche Konzept und die Zielstellung des Bebauungsplanes legen fest, dass ein Quartiersplatz für das Westend als neue Grünfläche geschaffen werden soll. Die Festsetzung als Grünflächen ist die planungsrechtliche Sicherung dieses Zieles. Damit wird der Anteil öffentlicher Grünflächen in der Innenstadt verbessert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Grünfläche ermöglicht planungsrechtlich notwendige Ergänzungen zur Nutzung der Freiflächen, der benachbarten Verkehrsanlagen oder der Funktionen in den MK1-MK3.

Die Bepflanzung der Grünflächen gemäß Pflanzliste soll eine standortgerechte Verwendung von Gehölzen sichern. Gleichfalls wird damit den veränderten klimatischen Bedingungen Rechnung getragen.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünungen sind Maßnahmen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen. Niederschlagswasser kann gespeichert langsam verdunsten. Wasser, das nicht verdunsten kann, wird kontrolliert abgegeben. Gründächer sind Lebensraum für Insekten und dienen der Verbreitung von Flugsamen (Brückenfunktion). Es wird ein Beitrag zum Schutz der Natur geleistet.
Die Einschränkung, dass Flächen, die mehr als 50% der Dachfläche zur Belichtung oder zum Aufbau technischer Anlagen in Anspruch genommen werden, von dieser Festsetzung ausgenommen werden können, wird wie folgt begründet:

- technische Realisierbarkeit,
- zu erwartende Kosten,
- verbleibender Effekt der möglichen Dachbegrünung.

Die Anbringung von Nist- und Bruthilfen für Fledermäuse und Mauersegler wird festgesetzt, um auch bei Neubauten und baulichen Veränderungen den Lebensraum für Kleintiere und Vögel im Stadtgebiet zu erhalten und zu erweitern.

6.12 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.23 und 24 BauGB)

In den Hinweisen wird auf das vorläufige Heilquellenschutzgebiet hingewiesen. Thermalwasser ist ein besonderes Schutzgut. Um schädlichen Umwelteinwirkungen entgegenzuwirken, den quantitativen Schutz der Heilquellen zu gewährleisten und vorbeugend vor Schäden an Gebäuden zu wirken, wird die Bebauung innerhalb der MK1- MK 4 und der Gemeinbedarfsfläche auf ein Tiefgeschoss festgesetzt. Detaillierte Abstimmungen und Festlegungen mit der Wasserbehörde sind auf der Grundlage konkreter Planungen in späteren Planungsphasen erforderlich.

In chemischen Reinigungen oder ähnlichen Einrichtungen wird die Verwendung von Halogenkohlenwasserstoffen ausgeschlossen. Diese Stoffe sind stark gesundheitsgefährdend.

6.13 Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und b)

In der Planzeichnung gekennzeichnete Bäume werden als sehr wertvoll für den Baumbestand der Stadt Wiesbaden eingestuft und daher als zu erhalten festgesetzt. Die Arten zählen zu den typischen Stadtbäumen in Wiesbaden.

Die festgesetzte Ersatzmaßnahme für zu fällende Bäume trägt zur Bestandssicherung und zu einer angemessenen Erneuerung des Baumbestandes bei. Bäume sind in der Stadt ein biologisch wertvolles Potential, das zur Verminderung der Staubbelastung und CO^2-Belastung beiträgt. Die Festsetzung steht im Einklang mit der jeweils rechtsverbindlichen Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

6.14 Landesbauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO

Die räumliche Situation in der Wiesbadener Innenstadt und das Ziel, attraktive fußläufige Bereiche am Platz der Deutschen Einheit und an der Schwalbacher Straße zu entwickeln, machen den Ausschluss von Abgrabungen an Gebäuden erforderlich.

Spiegelnde Fassaden und Skybeamer werden wegen ihrer irritierenden Wirkung und wegen störender Effekte im öffentlichen Raum ausgeschlossen.

Der optische Raumabschluss durch Tore bei Ein- und Ausfahrten von Anlieferungen und Tiefgaragen trägt zur Abgrenzung und Gewährleistung der Ordnung und Sicherheit bei. Eventuelle Störwirkungen, die auf den öffentlichen Raum oder die umgebende Bebauung ausgehen können, sollen ausgeschlossen werden.

Für das MK1-MK3 werden Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Umsetzung der Architektur, wie sie im Wettbewerb prämiert wurde.
Für die Bebauung im MK6 wird ein Flachdach vorgesehen. Die Baumasse am nördlichen Rand des Faulbrunnenplatzes soll sich an die angrenzende Freiraumfunktion gut angliedern.
Im MK4 wird zur gestalterischen Anpassung an die Umgebung und insbesondere an das Ensemble der Elly-Heuss-Schule, ein flach geneigtes Satteldach oder Walmdach festgesetzt. Die Festsetzung eines Satteldaches im MK5 (straßenbegleitende Bebauung) erfolgt, um bei einer möglichen bauliche Veränderung oder einem Neubau die Eigenart der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Die Orientierung der Traufe von Gebäuden zur Straße dient der harmonischen Einordnung der Bebauung in die Umgebung. Die Höhenfestsetzungen in der Planzeichnung wurden nach dem Einfügungsgebot getroffen (siehe Anlage zur Begründung, Schnitte A-A bis D-D).
Die Begrenzung geschlossener Fassadenabschnitte in den Erdgeschossen dient der interessanten Gestaltung und Öffnung der Gebäude zum öffentlichen Raum. Die Verbindung der Nutzung und Gestaltung im Innenraum der Gebäude soll mit dem öffentlichen Raum und dort angesiedelten Nutzungen hergestellt werden.
Zur Sicherung der öffentlichen Ordnung und gestalterischen Einbindung sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren oder in unterirdischen Anlagen vorzusehen.

6.15 Verwendung von Niederschlagswasser

Die Reduzierung versiegelter Flächen führt Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zu. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist anzustreben.

Die Verwendung von Niederschlagswasser trägt zu einem schonenden Umgang mit na-

türlichen Ressourcen bei. Die Verwendung von aufbereitetem Trinkwasser kann reduziert werden. Langfristig können ökologisch positive Effekte durch die Verwendung von Oberflächenwasser erzielt werden.

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Wiesbaden. Beabsichtig ist eine freiwillige Umlegung. Bei Bedarf wird entsprechend §47 BauGB eine öffentlich rechtliche Umlegung durchgeführt.

8. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BauGB)

	Angabe in Mio. €	Stadtanteil	Angabe in Mio. €
Straßenausbau - Verkehrsführung am Platz der dt. Einheit	2,300	100 %, bereits finanziert.	2,300
Ausbau Stadtplatz - Platz der Deutschen Einheit,	1,410	100 %	1,410
Ausbau Quartiersplatz, ca.	0,800	100 % Finanzierung über die Soziale Stadt Inneres Westend	0,800
Ausbau Faulbrunnenplatz	0,418	100 % Finanzierung über die Soziale Stadt Inneres Westend	0,418

Die Angaben sind Schätzungen auf der Grundlage des gegenwärtigen Erkenntnisstandes.

8.1 Aussage zum Investitionsvolumen

Ziel der Planung ist die Aufwertung des Platzes der Deutschen Einheit, die Realisierung einer Sporthalle und von Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und des tertiären Sektors. Für die Elly-Heuss-Schule wird Planungsrecht zur Realisierung eines Schulersatzbaus für das Gebäude des ehemaligen Arbeitsamtes geschaffen.
Die öffentlichen Freiflächen und die Verkehrsflächen sowie die Sporthalle selbst sollen durch die Landeshauptstadt Wiesbaden und teilweise durch das Land Hessen cofinanziert werden.
Zum Bau der Einrichtungen, die im baulichen Zusammenhang mit der Sporthalle entstehen sollen (MK1-MK3), wird die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden – SEG in einem entsprechenden Verfahren einen Investor auswählen.

9. Statistische Angaben

9.1 Wohneinheiten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wohnungen vorhanden.
Wohnungen sind nicht geplant. In geringem Umfang sind Wohnungen entsprechend den Festsetzungen der baulichen Nutzung möglich.

9.2 Bildung und Sport

Mit dem Bau der Dreifeldsporthalle werden die Bedingungen für den Schulsport der Elly-Heuss-Schule wesentlich verbessert. Mit der Sporthalle und dem Schulersatzbau werden die räumlichen Bedingungen der Schule aber auch für den Vereinssport erheblich verbessert. Der gegenwärtig vorhandene Bau (ehemaliges Arbeitsamt) kann abgelöst werden. Neue Klassenräume, Fachkabinette und ergänzende Räume werden für die Schule entstehen (ca. 3.000-4.000 m² BGF).

9.3 Einzelhandel, Gastronomie, Büro- und Verwaltung, Stellflächen

Im Geltungsbereich werden Flächen für Handel, Gastronomie und den tertiären Sektor geplant. Die Ansiedlung von Einrichtungen der Gesundheit, soziale und kulturelle Einrichtungen ist möglich (ca. 10.000-12.000 m² BGF).
Im Tiefgeschoss unter dem MK1-MK3 können ca. 120 Stellplätze vorgesehen werden. Das Tiefgeschoss unter dem MK4 ermöglicht den Bau von ca. 40-45 Stellflächen.

10. Arbeitsplätze

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, Arbeitsplätze in der Innenstadt von Wiesbaden anzusiedeln. Die vorgesehenen Nutzungen lassen ein breites Spektrum im Bereich Handel, Gastronomie und dem tertiären Sektor erwarten.

11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert. (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

Anhang

- Schnitte AA bis DD zum Bebauungsplan „Platz der Deutschen Einheit“

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht zum Projekt Platz der Deutschen Einheit, Wiesbaden, erstellt vom Institut für Geotechnik, Egerländer Straße 6, 65556 Limburg