

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FUSSBALLSTADION BERLINER STRASSE“

IM ORTSBEZIRK SÜDOST

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Sportanlagen dient der Unterbringung eines Fußballstadions einschließlich der zugehörigen Anlagen und Einrichtungen, soweit diese hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Nutzungsintensität der Hauptnutzung Fußballstadion untergeordnet sind. Zulässig sind

- die einem Fußballstadion dienenden Anlagen und Einrichtungen für Besucher, Kunden, Beschäftigte und Betreiber,
- Nebenanlagen für Versorgung, Anlieferung, Wartungszwecke und als Abstellmöglichkeit,
- die mit dem Betrieb eines Fußballstadions funktional verbundenen Nutzungen (z.B. Fanshop, Schank- und Speisewirtschaften im Rahmen des Spielbetriebs oder anderer zulässiger Nutzungen),
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Einrichtungen für Organisations- und Verwaltungszwecke.

Zulässig ist darüber hinaus die Nutzung der zuvor genannten Anlagen und Einrichtungen für sonstige sportliche Zwecke und für sonstige gewerbliche oder nicht-kommerzielle Veranstaltungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen ist die zulässige Grundfläche (GR) des Fußballstadions durch Planeintrag auf maximal 17.900 m² begrenzt. Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Rettungswege für die Feuerwehr und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 29.000 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 bis 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die in der Planzeichnung eingetragene Höhe der Feuerwehrumfahrt mittig der Westtribüne von 140,58 m über Normal-Null (ü.NN).

Als Oberkante - OK - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches oder der Wand. Die festgesetzte Höhe der Oberkante von 13,0 m darf ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 15,0 m überschritten werden, wenn begründete Vorgaben dies erfordern.

Untergeordnete Dachaufbauten, insbesondere Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, dürfen die hergestellte Höhe der Oberkante um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die Höhe der Oberkante gilt nicht für Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung des Spielfeldes dienen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude über 50,0 m Länge mit allseitigem Grenzabstand zu errichten. Eine Begrenzung der Länge der Gebäude besteht nicht.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zur Herstellung eines Eingangs zum Stadion darf die Baugrenze entlang der festgesetzten Flächen G bzw. GF(R) bis zum Rande dieser Flächen auf einer Breite von maximal 20,0 m überschritten werden.

Baugrenzen dürfen ansonsten durch Gebäudeteile um maximal 0,5 m überschritten werden. Für Treppenhäuser, Fluchttreppen oder sonstige untergeordnete Bauteile beträgt die zulässige Überschreitung 3,0 m.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch Rettungswege der Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden.

4 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig.

5 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Hauptzufahrt der Feuerwehr ist in einer lichten Weite von mindestens 5,0 m zu gewährleisten. Sie darf für sonstige verkehrliche Zwecke (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung, Ver- und Entsorgung) genutzt werden.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die räumliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte darf verändert werden, soweit technische Gründe (z.B. Ausbau des Parkplatzes) oder planerische Gründe (z.B. Erhaltung von Bestandsbäumen) dies erfordern, und die lichte

Weite erhalten bleibt. Dabei sind folgende Anschlüsse an Verkehrsflächen und Eingänge zu gewährleisten:

- Geh- und Radwege entlang der Berliner Straße,
- Brücke über die Berliner Straße,
- Eingang des Fußballstadions,
- Eingang des Helmut-Schön-Sportparks,
- Zufahrt zu dem Grundstück Berliner Straße 11.

Innerhalb der zeichnerisch eingetragenen Schutzstreifen für Leitungen sind keine Pflanzungen tiefwurzelnder Bäume zulässig.

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, an der Wettinerstraße zwischen dem nördlichen und dem südlichen Eingangsbereich (Fläche für Sportanlagen) gelegen, darf für notwendige Zuwegungen auf einer Breite von zusammengefasst höchstens 10 m unterbrochen werden. Dies gilt entsprechend für die angrenzende Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Sportanlagen, die bis an die Wettinerstraße heranreichen, dürfen in seitlicher Richtung um jeweils insgesamt 10 m verbreitert werden.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der folgenden Fläche wurde eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (Ökokontomaßnahme ÖK-67-003 „Kastanienallee“) durchgeführt, die im Teilbereich ÖKZ-67-003-B1 dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans verursachten Eingriff zugeordnet wird: Gemarkung Naurod, Flur 13, Flurstücke 77, 79, 81, 83, 84/1 und 86 (jeweils Teilflächen).

10 Maßnahmen zur regenerativen Energienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Als aufschiebende Bedingung wird definiert, dass Gebäude neu errichtet werden (Neubau). Bauliche Verbesserungen oder Erweiterungen vorhandener Bausubstanz sind kein Neubau im Sinne dieser Festsetzung.

Bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung dürfen die zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude ohne Durchführung von Maßnahmen zur regenerativen Energiegewinnung genutzt werden.

Nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gilt:

Bei dem Neubau von Gebäuden sind Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte vorzusehen. Hierzu sind die folgenden baulichen oder technischen Maßnahmen alternativ oder kumulativ umzusetzen: Anschluss an die Fernwärmeversorgung, Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien, Solarthermie, Fotovoltaik.

11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind umgehend durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zugänge über diese Flächen können zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange der Abweichung entgegen stehen. Gleiches gilt für flächenmäßig untergeordnete Abstellflächen als dienende Anlagen der Hauptnutzungen.

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen, sowie für Bäume innerhalb der Flächen für Stellplätze, sofern dies aufgrund technischer Erfordernisse notwendig ist. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen. Alle für Ersatzpflanzungen verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))

1 Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und der Feuerwehrumfahrt
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 HBO)

Sämtliche Stellplätze, Zufahrten sowie die Fläche der Feuerwehrumfahrt sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HBO)

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Werbeanlagen) ist aus einem Gesamtkonzept für den Standort Fußballstadion Berliner Straße abzuleiten. Gebäudefronten bzw. -fassaden sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen. Dabei ist eine farblich zurückhaltende Gestaltung zu wählen.

3 Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HBO)

Beschaffenheit, Größe, Gestaltung und Anbringungsort der Werbeanlagen sind mit dem Stadtplanungsamt der LH Wiesbaden abzustimmen.

Werbeanlagen an der Außenwand des Stadiongebäudes und sonstiger für die selbstständige Nutzung bestimmter Gebäude müssen die visuelle Gliederung

der Gebäude in Sockelzone, Fassade, Lichtband und Dach berücksichtigen. Im Einzelnen gilt:

- Im Bereich der Sockelzone ist Werbung nur punktuell zulässig (z.B. Hinweise auf Verkaufsstellen, auf Partner des Fußballvereins oder auf Partner des Stadionbetreibers).
- Im Bereich der Fassade ist auf mindestens 90% der mit Werbeanlagen belegbaren Fläche Werbung nur durch den Namensrechtgeber zulässig. Die Werbung an verschiedenen Fassaden ist gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Im Bereich des Lichtbandes oder sonstiger Durchbrechungen der Fassade sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- Die Dachoberkante darf außer in Ausnahmefällen (siehe unten) nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf den Dächern (z.B. Schriftzug über dem Eingangsbereich) und an Flutlichtmasten sind als Ausnahme zulässig, wenn eine architektonisch-gestalterisch vertretbare Lösung mit dem Stadtplanungsamt der LH Wiesbaden einvernehmlich abgestimmt wird. In diesem Fall sind Werbeanlagen an Flutlichtmasten nur auf den zum Innenraum des Stadions gerichteten Seiten zulässig.

Entlang des Gustav-Stresemann-Rings darf eine digitale Anzeigetafel errichtet und betrieben werden. Die Außenmaße der Anzeigetafel ohne Vorrichtungen zur Befestigung und Verankerung im Boden dürfen eine maximale Höhe von 2,8 m und eine maximale Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Die Höhe der Gesamtanlage wird auf 8,0 m über Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche begrenzt. Im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der LH Wiesbaden ist der Standort so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs erfolgt.

Werbeanlagen in grellen Farben oder mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sowie Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Satz 1 - letzter Absatz - gilt nicht für die digitale Anzeigetafel.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Schutzstreifen von Leitungen

Innerhalb der in der Zeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

2 Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

Im Falle von Eingriffen in das Erdreich im südwestlichen Bereich des Plangebiets sind Erdarbeiten durch einen archäologischen Gutachter zu begleiten (archäologische Baubegleitung). Beim Auftreten von Befunden und Funden ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, ausreichend Zeit zur Dokumentation und Bergung zu gewähren.

D HINWEISE

1. Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Wenn der 1. und 2. Fluchtweg baulich umgesetzt werden können, kann auf das Erfordernis der Anleiterbarkeit verzichtet werden.

Die Löschwassermenge muss mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden betragen, um den Grundschutz zu sichern.

Zufahrten und Zuwegungen zugunsten der Feuerwehr müssen ganzjährig erkennbar und befahrbar sein; die Achslast für Feuerwehrfahrzeuge beträgt mindestens 10 Tonnen, bei einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen.

2. Dachbegrünung

Soweit dies unter statischen Gesichtspunkten möglich ist und die Dachflächen nicht für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien oder für notwendige Dachaufbauten benötigt werden, sind Flächdächer oder flach geneigte Dächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 15 Grad mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

3. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

Im Plangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Dacheinschnitte über ein getrenntes Leitungsnetz in zu errichtende Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser (insbesondere für die Rasen- und Grünanlagenbewässerung) genutzt werden. Bei Überschreitung der Speicherkapazität ist ein Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal möglich.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen wird eine Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen nicht empfohlen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Belastungen des Untergrunds auszuschließen und eine effektive Ableitung des Regenwassers gewährleistet sind.

4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Landschaftsplan der LH Wiesbaden ist der Bereich des Fußballstadions Berliner Straße als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltge-

fährdenden Stoffen belastet sind. Im Rahmen der Baumaßnahmen für das Fußballstadion („BRITA-Arena“) wurde der Bereich im Jahr 2007 durch umwelttechnische Untersuchungen detailliert überprüft und die dabei erkannten Bodenbelastungen beseitigt. Diese Maßnahmen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden) durchgeführt und sind in den Gutachten des Ingenieurbüros Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH in 65205 Wiesbaden-Delkenheim vom 14.06.2007 und 07.09.2007 dokumentiert.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird deshalb nicht vorgenommen.

Bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht zwingend auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 sowie durch das „Hessische Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG) vom 06.03.2013) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilen das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz sowie das Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörden.

5. Kampfmittel

Der Bebauungsplan befindet sich einem Bereich Wiesbadens, in dem nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt Verdachtsmomente für Bombenblindgänger vorliegen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel sollte daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erfolgen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Im Einzelfall hat die für ein Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

6. Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Wiesbaden (Auszug):

Gestaltungssatzung [Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten vom 29. März 1979]

Stellplatzsatzung [Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder vom 1. April 2008]

Fernwärmesatzung [Satzung über die Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 16. Dezember 2010]

Baumschutzsatzung [Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 16. Februar 2007]

7. Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belan-

ge auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

E PFLANZLISTEN

Für die nach den Textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind Pflanzen der folgenden Listen zu verwenden, soweit nicht der Bebauungsplan Einzelheiten regelt oder Ausnahmen gestattet:

Laubbäume 1. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	Esche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde