



# Begründung

zum Bebauungsplan  
Künstlerviertel - 1. Änderung  
im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Planverfahren	4
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
4.4	Fluchtlinienpläne	5
5	Bestand	5
5.1	Aktuelle Bestandssituation	5
6	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
6.1	Denkmalschutz	5
6.2	Immissionsschutz	5
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>7</b>
1	Übersicht der Änderungen	7
A	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	7
B	Hinweise	7
1	Bodendenkmäler	7
2	Telekommunikation	7
3	Entwässerung	7
4	Brandschutz	7
5	Grundwasser, Bodenschutz	8
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>9</b>
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	9
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	9

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,32 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“ erstreckt sich in Gemarkung Wiesbaden, Flur 63 auf die Flurstücke 110/4 und 1014/97 westlich der Königsteiner Straße.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“ ist es, die städtebaulichen Ziele für das Künstlerviertel fast vollständig umzusetzen und lediglich für einen untergeordneten Teil des ursprünglichen Betriebsgeländes der Holzhandlung Blum die Fortführung als nicht störender Gewerbebetrieb (Plattenwerkstoffhalle und Büro) zu sichern.

Voraussetzung für eine noch ausstehende abschließende Einigung und damit Beendigung aller rechtlichen Verfahren ist aus Sicht der Holzhandlung Blum die Gewährung eines „Aktiven Bestandsschutzes“ (Wiederaufbau nach Verlust) für die sog. Plattenwerkstoffhalle und das Bürogebäude auf dem Betriebsgrundstück.

Eine Genehmigung für eine Wiedererrichtung der Holzhandlung Blum nach einer gedachten Zerstörung könnte vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ nicht erteilt werden, da die Wiedererrichtung der sog. Plattenwerkstoffhalle und des Bürogebäudes den Festsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ (WA-Allgemeines Wohngebiet) widersprechen würde und damit nicht genehmigungsfähig wäre. Dies wäre nur im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich.

Deshalb sollen die Grundstücke der Holzhandlung in einem Bebauungsplanänderungsverfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ herausgenommen (Teilaufhebung) und künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ bleibt unverändert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. Dezember 2020 mit Beschluss Nr. 0488 dem Verkauf der angrenzenden, jahrelang brachliegenden, teilweise bebauten Reihenhausgrundstücke („Verkauf von Eigentumsanteilen im Baugebiet Künstlerviertel“) zugestimmt. Diese waren seinerzeit der Anlass für den Rechtsstreit. Der Erwerber beabsichtigt, die Reihenhäuser den Festsetzungen des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ entsprechend fertigzustellen oder neu zu errichten.

Das städtebauliche Ziel auf dem Gelände des ehemaligen „Güterbahnhof-West“ das „Künstlerviertel“ als neues Wohngebiet zu entwickeln, ist nahezu erreicht.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 12. November 2009 den am 24. August 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Künstlerviertel“ in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Gegen die Nichtzulassung der Revision hat die Landeshauptstadt Wiesbaden Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Das Verfahren wurde einvernehmlich zum Ruhen gebracht, so dass der Bebauungsplan „Künstlerviertel“ weiterhin rechtsverbindlich ist.

Gespräche über den Neubau eines Holzfachmarktes auf dem Betriebsgrundstück der Holzhandlung Blum mündeten 2015 in einem neuen Bebauungsvorschlag, der einen verkleinerten Baufachmarkt mit Wohnnutzung in einem Gebäudekomplex vorsah. Dieser wurde später in einen Bebauungsvorschlag mit ausschließlicher Wohnnutzung geändert, nachdem ein Lärmgutachten im Auftrag des Antragstellers Herrn Blum feststellte, dass der weiterhin bestehende Betriebsteil (Büro und nördliche Halle) mittlerweile als nichtstörender Gewerbebetrieb einzustufen ist. Die Wohngebietsverträglichkeit dieser betrieblichen Nutzung wurde durch eine Geräuschimmissionsprognose vom Februar 2018 gutachterlich nachgewiesen.

Auf dem restlichen, südlich angrenzenden Grundstück (Ecke Königsteinerstraße / Homburger Straße) ist ein Wohngebäude mit 17 Wohneinheiten geplant. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen und damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“.

### **3 Planverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Darüber hinaus ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zulässig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn die Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Ferner wird laut § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

## **4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplan Südhessen**

Der Regionalplan Südhessen ist von der Änderung der Planung nicht betroffen.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden ist von der Änderung der Planung nicht betroffen.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“.

Dieser Bebauungsplan bleibt zusammen mit seiner 1. Änderung erhalten und gilt weiter.

#### 4.4 Fluchtlinienpläne

Folgende Fluchtlinienpläne sind durch die Änderung tangiert:

1937/08 Hochheimer Straße / Homburger Straße

1912/20 Straße östlich vom Güterbahnhof

1905/07 Dotzheimer Straße.

Weiterhin ist der Plan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) 1952/06 Aßmannshäuser Straße / Homburger Straße tangiert.

Somit erlangen die unter 4.4 vorgenannten Fluchtlinienpläne für den Bereich dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens Rechtsverbindlichkeit.

### **5 Bestand**

#### 5.1 Aktuelle Bestandssituation

Die betreffenden Liegenschaften werden aktuell gewerblich genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Königsteiner Straße.

Der südlich angrenzende Bereich ist unbebaut und soll mit einer Wohnbebauung beplant werden. Nördlich angrenzend schließt ein Wohngebäude an.

Östlich der Königsteiner Straße befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie mischgenutzte Liegenschaften mit Wohnen und kleinteiligem Gewerbe. Westlich schließen noch unbebaute Wohnbauflächen an.

### **6 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

#### 6.1 Denkmalschutz

Hinsichtlich der denkmalfachlichen Ausgangslage sind keine Veränderungen eingetreten. Die Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Südlich, jenseits der Homburger Straße, befindet sich die Denkmalschutzgesamtanlage XVIII: Europaviertel.

#### 6.2 Immissionsschutz

Geräuschimmissionsprognose P 18009 der GSA Ziegelmayer GmbH vom 22.02.2018 i. m. V. Schalltechnische Stellungnahme P 22032 der GSA Ziegelmayer GmbH vom 05.10.2022

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Künstlerviertel“ in einer ausgewiesenen Wohnbaufläche

(WA) durch eine Teilaufhebung die in dieser Fläche gelegenen Betriebsstätten der Firma Blum OHG, Holzhandlung, planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Änderungsverfahren wurde die Geräuschimmissionsprognose P 18009 /1/ zur Beurteilung der Geräuschentwicklungen aus Betriebsabläufen der Firma Heinrich Blum OHG, Holzhandel-Verkauf und Lager, Königsteiner Straße 9, verwendet.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch das Regierungspräsidium Darmstadt [RPDA-Dez.III 31.2-61 d 02.04/2-2022/1] Konkretisierungen angefordert, die in der „Schalltechnischen Stellungnahme P 22032 der GSA Ziegelmayer GmbH vom 05.10.2022“ behandelt wurden.

Der Vergleich mit dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete [tags 55 dB(A)] zeigt, dass dieser auch für diesen Prognosefall eingehalten und unterschritten wird. Zusätzliche bauliche / organisatorische schallschutzmaßnahmen werden hierzu nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung der Vorgänge, die unter Beibehaltung der sonstigen Emissionsansätze gemäß der schalltechnischen Untersuchung P 18009 zu unterschiedlichen Beurteilungspegeln führen, sind der „Schalltechnischen Stellungnahme P 22032 der GSA Ziegelmayer GmbH vom 05.10.2022“ zu entnehmen.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/07 „Künstlerviertel“ ist die Teilaufhebung.

Insgesamt bleibt das bisherige städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ in seinen planerischen Grundzügen unangetastet.

### **1 Übersicht der Änderungen**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ ist der Teilbereich der Liegenschaften Gemarkung Wiesbaden, Flur 63, Flurstücke 110/4 und 1014/97.

Die beiden Flurstücke werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ herausgenommen (Teilaufhebung). Die oben beschriebene Änderung betrifft ausschließlich die zeichnerischen Festsetzungen und Planeinträge des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“.

### **A Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO), § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie Festlegungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind von den o. g. Planänderungen nicht betroffen. Gleiches gilt für Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sowie für den Denkmalschutz.

### **B Hinweise**

#### **1 Bodendenkmäler**

Die Liegenschaften innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ sind denkmalrechtlich nicht geschützt. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Fundgegenstände sind zu schützen und unverzüglich den zuständigen Denkmalbehörden zu melden. Zur rechtlichen Sicherstellung ist ein entsprechender Hinweis in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen.

#### **2 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Telekom. Die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen sind bei allen Bauarbeiten zu beachten.

#### **3 Entwässerung**

Änderungen an den bestehenden Entwässerungsanlagen und der Entwässerung sind entsprechend den aufgeführten Hinweisen durchzuführen.

#### **4 Brandschutz**

Die für die Liegenschaft geltenden Hinweise zum Brandschutz sind zu beachten.

## **5 Grundwasser, Bodenschutz**

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B4 des Heilquellenschutzgebiets der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Hinweise zur Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Liegenschaft befindet sich in einem urbanen Raum, dessen Boden durch anthropogene Überformung geprägt ist.

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Durch die Änderung des Bebauungsplans bleiben Eigentumsverhältnisse und die Bodenordnung unberührt.

#### **2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich keine Kosten.