

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Südlich der Gerichtsstraße“ im Ortsbezirk Mitte  
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
2.1	Regionalplan Südhessen	9
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	10
2.4	Fluchtlinienpläne	11
<b>3</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>11</b>
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	11
3.2	Klimagutachten	12
3.3	Heilquellenschutzgebiet/Baugrunduntersuchung	21
3.4	Schalltechnische Untersuchung	23
3.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	27
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>30</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>30</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
1.1	Besonderes Wohngebiet	30
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
2.1	Grundflächenzahl	31
2.2	Geschossflächenzahl	32
2.3	Gebäudehöhen	32
2.4	Gründungstiefe	32
2.5	Zahl der Vollgeschosse	32
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>32</b>
3.1	Geschlossene Bauweise	32
3.2	Baulinien	32
<b>4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>33</b>
4.1	Tiefgaragenzufahrt	33
<b>5</b>	<b>Versorgungsflächen</b>	<b>33</b>
5.1	Transformatorstation	33
<b>6</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>33</b>
6.1	Artenschutz	33
<b>7</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien</b>	<b>34</b>
7.1	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
7.2	Einsatz erneuerbarer Energien	34
<b>8</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>34</b>
8.1	Pflanzgebote	34
8.2	Bäume an der Albrechtstraße	35
<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>36</b>

<b>1</b>	<b>Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>36</b>
1.1	Dächer	36
<b>III</b>	<b>KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>36</b>
<b>1</b>	<b>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (z. B. in Hochwasserschutzgebieten)</b>	<b>36</b>
<b>2</b>	<b>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>	<b>36</b>
2.1	Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	36
2.2	Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB	37
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>37</b>
<b>1</b>	<b>Denkmäler nach Landesrecht</b>	<b>37</b>
1.1	Denkmalgeschützte Gesamtanlage	37
1.2	Kulturdenkmäler	37
<b>2</b>	<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>38</b>
2.1	Landschaftsschutzgebiete	38
<b>3</b>	<b>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</b>	<b>38</b>
3.1	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	38
<b>4</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>38</b>
4.1	Löschwasserversorgung	38
4.2	Ergänzende Anforderungen	38
<b>D</b>	<b>PFLANZLISTE</b>	<b>39</b>
<b>1</b>	<b>Bäume</b>	<b>39</b>
<b>2</b>	<b>Rank- und Kletterpflanzen</b>	<b>40</b>
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>40</b>
<b>1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>40</b>
<b>2</b>	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>	<b>40</b>
<b>3</b>	<b>Aussagen zum Investitionsvolumen</b>	<b>40</b>
<b>4</b>	<b>Statistische Angaben</b>	<b>40</b>
4.1	Flächenbilanz	40
<b>V</b>	<b>VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT</b>	<b>41</b>
<b>1</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	<b>41</b>
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	41
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	41
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	42
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	42
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	42

<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	<b>42</b>
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	42
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	42
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	42
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	43
2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	43
2.6	Gebiete	43
<b>VI</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>44</b>
<b>E</b>	<b>Einleitung</b>	<b>44</b>
1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	44
2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	45
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	45
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
<b>F</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>45</b>
1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken	45
1.1	Schalltechnische Betrachtung	45
1.2	Baugrunduntersuchung und Heilquellenschutz	45
1.3	Klimagutachten	45
1.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	46
2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	46
3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### Allgemeines

Die ehemaligen Liegenschaften des Landes Hessen zwischen Oranien- und Moritzstraße stehen nach dem Auszug der Gerichte im Jahr 2009 leer. Eine Nachnutzung des Areals durch die neu gegründete Law School der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (EBS) ließ sich ebenso wenig realisieren wie ein im Jahr 2013 erwogenes gemeinsames Konzept der EBS und der Hochschule Fresenius (HSF) zur Nutzung des Areals als gemeinsamer Hochschulcampus.

Das Land Hessen als Noch-Eigentümer des Areals sieht sich gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden nach wie vor in der Verpflichtung für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und für eine sinnvolle Folgenutzung des Gerichtsareals Sorge zu tragen, um der von Anwohnern und Gewerbetreibenden des Quartiers befürchteten negativen Entwicklung des Gebietes nach dem Wegzug der Gerichte entgegenzuwirken.

Die Nassauische Heimstätte plant an der Ecke Oranienstraße / Albrechtstraße ein Bauwerk für ein Studentenwohnheim mit rd. 100 - 120 Wohnheimplätzen zu errichten. Für das Beamtenwohnhaus und den Gerichtsaltbau an der Gerichtsstraße sind 58 Wohnungen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Die HSF als zweiter Vorhabenträger möchte eine Dependance ihrer Hochschule in Wiesbaden errichten, wo sie ursprünglich gegründet wurde und auch ansässig war. Sie beabsichtigt, auf der ihr zugeordneten Fläche an der Ecke Moritzstraße/Albrechtstraße einen Universitätsneubau mit Hörsaal und Cafeteria für ca. 1.000 Studierende der Fachbereiche Design sowie Wirtschaft & Medien zu errichten.



Luftbild unmaßstäblich (Foto Landeshauptstadt Wiesbaden)

An der städtebaulich bisher vorgesehenen Campusstruktur des zukünftigen Areals wird festgehalten.

Die benötigten Stellplätze werden überwiegend in zwei Tiefgaragen, die von der Albrechtstraße angefahren werden, angeordnet. Der von den Gebäuden umschlossene Innenhof wird als Platzfläche gestaltet.

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Innerhalb des Gesamtquartiers befinden sich drei in die Denkmalliste eingetragene Kulturdenkmäler. Aus diesem Grund wurde zu Beginn der Einzelplanung ein gestalterisches Gesamtkonzept entwickelt, das die Belange der Denkmalpflege in Bezug auf die Dachlandschaft, die Traufhöhen und die Fassadengliederung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Anschlüsse an die Nachbarbebauung bzw. die Lage der Tiefgaragenzufahrten aufeinander abgestimmt.

Im Zuge der Planung hat sich herausgestellt, dass sich der Erhalt der denkmalgeschützten ehemaligen Gefängnismauer nicht in die Planung integrieren lässt. Um den notwendigen Bezug herzustellen, wird sich die Planung gestalterisch mit der Historie auseinandersetzen.

#### Zum Verfahren

Für das Gesamtareal sollen zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt werden, die auf Grund ihrer Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung anzusehen sind. Sie werden zwar verfahrensunabhängig bearbeitet, sind aber dennoch in einem städtebaulichen Zusammenhang zu beurteilen. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 14.700 m<sup>2</sup>. Davon fallen ca. 4.580 m<sup>2</sup> auf den Bebauungsplan „Hochschule Moritzstraße“ und ca. 10.120 m<sup>2</sup> auf den Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“.

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,62 (Hochschule Moritzstraße) und 0,81 (Südlich der Gerichtsstraße) würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 4.879 m<sup>2</sup> ergeben können.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 4.879 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Für das Plangebiet besteht aktuell noch Planungsrecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“. Da die Realisierung dieses Vorhabens scheiterte, ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Die Entwicklung des Gesamtquartiers wird mit zwei getrennten Bauleitplanverfahren gesichert. Auf der größeren Teilfläche, die sich zur Gerichts- und Oranienstraße orientiert, ist allgemeines und studentisches Wohnen sowie untergeordnetes Gewerbe vorgesehen. Auf der Teilfläche 2 entlang der Albrecht- und Moritzstraße ist eine Hochschule geplant.

Dieser Bauleitplan bezieht sich auf den nördlichen und westlichen Teilbereich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“.

#### Machbarkeitsstudie

Vom Büro Kissler + Effgen Architekten wurde mit Datum vom 03.06.2015 eine Machbarkeitsstudie für das Gesamtareal erarbeitet, in der die Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Hochschule und Wohnen) im Plangebiet untersucht wurden. Zum einen wurde geprüft, ob die denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können und zum anderen, ob ausreichend Fläche für die Errichtung einer Hochschule zur Verfügung gestellt und ob die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden können.

Die Studie soll den notwendigen Abstimmungsbedarf mit der Stadt Wiesbaden, den potentiellen Nutzern und weiteren Beteiligten im Rahmen des Prozesses zur Schaffung der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne ermitteln und Lösungen vorbereiten.

Die Erarbeitung erfolgte durch den Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach Anforderung durch diesen mit der gemeinsamen Arbeitsgruppe (Koordinierungsgruppe). Es ist beabsichtigt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in zwei inhaltlich aufeinander abgestimmte Vorhaben- und Erschließungspläne (Bebauungspläne) zur Sicherstellung des Bau- und Planungsrechts zu übernehmen.

#### Ergebnis:

Die drei Nutzungen lassen sich auf dem Grundstück darstellen. Das Grundstück kann in drei Baufelder gegliedert werden.

#### **Baufeld 1 - Hochschule Fresenius**

- Grundstückfläche ca. 2.760 m<sup>2</sup>,
- mögliche Bruttogeschossfläche oberirdisch: Ca. 7.140 m<sup>2</sup> (vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss),
- Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen erschlossen von der Albrechtstraße,
- Barrierefreie Erschließung der Gebäude und Campusfläche von der Moritzstraße,
- Innenhof (Campus) ca. 1.070 m<sup>2</sup>,
- Baulich unabhängige Errichtung möglich.

#### **Baufeld 2 - Altes Gericht-Wohnnutzung**

- Grundstückfläche ca. 3.540 m<sup>2</sup>,
- Mögliche Bruttogeschossfläche oberirdisch: ca. 8.439 m<sup>2</sup> (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss),
- Parkdeck mit ca. 20 Stellplätzen, erschlossen über Tiefgarage Baufeld 3 (optional durch vorhandene Tordurchfahrt an der Moritzstraße, Breite ca. 2,30 m),
- Zugang von der Gerichtsstraße, barrierefrei über Parkdeck, Aufzug,
- ca. 54 Wohneinheiten, Wohnfläche + Nutzfläche ca. 5.219 m<sup>2</sup>, davon gewerbliche Nutzung ca. 350 m<sup>2</sup> (z. B. alter Gerichtssaal),
- baulich unabhängige Errichtung möglich, Nachweis der notwendigen Stellplätze nur über Verbindung mit Baufeld 3 möglich,
- Brandschutzkonzept und Abstimmung Denkmalpflege erforderlich.

#### **Baufeld 3 - Studentisches Wohnen, Neubau + Umnutzung Beamtenwohnhaus**

- Grundstückfläche ca. 1.590 m<sup>2</sup>,

- mögliche Bruttogeschossfläche oberirdisch: Ca. 3.910 m<sup>2</sup>, davon Altbau ca. 720 m<sup>2</sup>, Neubau V, Altbau (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss),
- Tiefgarage auf zwei Ebenen mit ca. 48 Stellplätzen, erschlossen über Albrechtstraße, Parkdeck ca. 17 Stellplätze. Überfahrt zu Parkdeck „Altes Gericht“ ebenengleich aus Untergeschoss 1 (118,50 m ü. NN),
- Zugang von der Oranienstraße, Neubau barrierefrei über Parkdeck, Aufzug, Altbau nicht barrierefrei,
- ca. 100 Wohnplätze für Studenten (Neubau: 1- und 2 Personen-Appartements: Ca. 78 Plätze, Altbau Wohngemeinschaften: Ca. 22 Plätze) Wohnfläche + Nutzfläche ca. 2.961 m<sup>2</sup>,
- baulich unabhängige Errichtung möglich,
- von den insgesamt ca. 65 Stellplätzen müssen 34 dem Wohnen „Altes Gericht“ zugeordnet werden,
- Neubau 2 baulich getrennte Rettungswege (Laubengängerschließung/Innenhof) - ehemaliges Beamtenwohnhaus: Dachgeschoss Neu, Abstimmung Denkmalpflege - 2. baulicher Rettungsweg, Anleiterbarkeit von Oranienstraße,
- Projektentwicklung nur gemeinsam mit Baufeld 2 möglich!

## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsbezirk Mitte im Bereich zwischen Albrecht-, Oranien-, Gerichts- und Moritzstraße.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden von der Grundstücksgrenze der Flurstücke mit den Nummern 133/1 (geschnitten), 369/84, 372/85, 374/85, 371/85, 378/84 und 136/8 (geschnitten) in der Flur 66,
- im Osten von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 158/75, 76, 77, 78, 310/79, 203/80, 136/8 (geschnitten) 136/7, 82/1 (geschnitten) sowie 135/4 (geschnitten) in der Flur 66,
- im Süden von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 101/3, 101/2, 101/1 und 1074/94 in der Flur 58 sowie 92/23 in der Flur 65 und
- im Westen von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 135/4 (geschnitten), 152/22, 153/22, 286/21, 298/20, 190/19, 175/18 sowie 345/17 in der Flur 66

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke in der Flur 66 mit den Nummern:

82/1 (teilweise), 373/82, 83/1 (Gerichtsstraße), 133/1 (Oranienstraße, teilweise), 135/4 (Albrechtstraße, teilweise) und 136/8 (Moritzstraße, teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 10.120 m<sup>2</sup>.

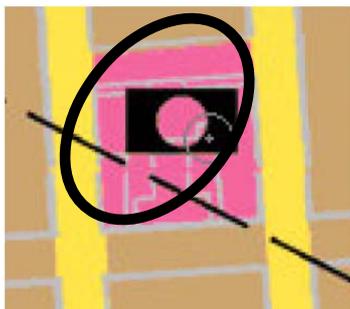
## 2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorangebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

#### Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

#### Planberichtigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“ im Ortsbezirk Mitte hat zum Ziel, durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums das innerstädtische Wohnen zu stärken. Der Vorhabenträger beabsichtigt neben klassischen Wohnformen auch Wohnraum für Studenten zu schaffen. Zusätzlich sind ergänzende gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zusammen mit dem unmittelbar angrenzend geplanten Hochschulstandort soll das ehemalige Gerichtsareal einer angemessenen Folgenutzung zugeführt werden. Hierfür wird im Planbereich „Südlich der Gerichtsstraße“ ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

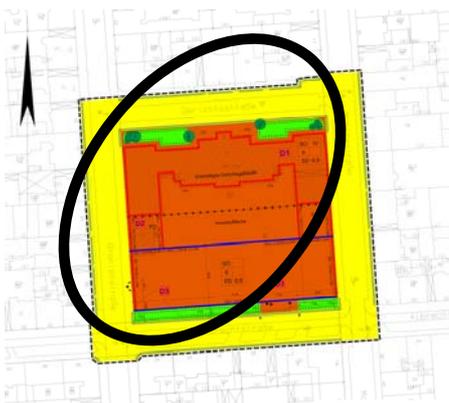
Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung - Bestand“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Mitte und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird

die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt und damit an die nördlich und südlich angrenzende Flächen-darstellung angeschlossen.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

### 2.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - Südlich der Gerichtsstraße“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, unmaßstäblich

#### Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Sondergebiet für Bildung und Forschung festgesetzt.

Es wird die geschlossene Bauweise gefordert.

Folgende Obergrenzen wurden festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,9
Zahl der Vollgeschosse	V

Zur Erhaltung des orthogonalen Stadtgrundrisses wird an der Straßenbegrenzungslinie zur Gerichts- und Oranienstraße eine Baulinie festgesetzt.

Zur Albrechtstraße fordert der Bebauungsplan zur Blockrandschließung eine zurückgesetzte Bebauung mit einer davor angeordneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen.

Vor dem alten Gerichtsgebäude an der Gerichtsstraße ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Im Blockinnenbereich sowie unter der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Albrechtstraße ist eine Tiefgarage zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - Südlich der Gerichtsstraße“ verliert im Zuge des Bauleitplanverfahrens seine Rechtswirksamkeit, da die Maßnahme nicht umgesetzt wurde. Dadurch tritt der Bebauungsplan 1984/3 „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“ wieder in Kraft.

### 2.3.2 Bebauungsplan 1984/3 „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, unmaßstäblich

### Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amts- und Landgericht“ festgesetzt.

Es wird die geschlossene Bauweise gefordert.

Folgende Obergrenzen wurden festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,6
Geschossflächenzahl	2,4
Zahl der Vollgeschosse	III - IV

Zur Erhaltung des orthogonalen Stadtgrundrisses wird an der Straßenbegrenzungslinie zur Moritz- und Oranienstraße eine Baulinie festgesetzt.

Zur Albrechtstraße fordert der Bebauungsplan zur Blockrandschließung eine zurückgesetzte Bebauung mit einer davor angeordneten Baumreihe.

Zur Gerichtsstraße schließt das denkmalgeschützte ehemalige Gerichtsgebäude den Straßenraum.

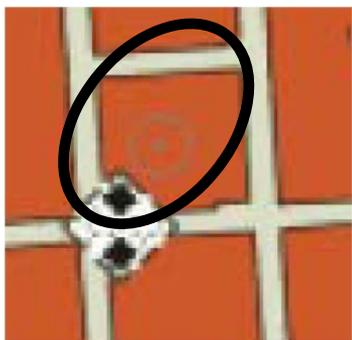
Im Blockinnenbereich ist eine Tiefgarage zulässig.

## 2.4 Fluchtlinienpläne

Ein Fluchtlinienplan besteht nicht.

## 3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden



Auszug aus dem Landschaftsplan - Planung, unmaßstäblich

Der Landschaftsplan der LH Wiesbaden stellt das Plangebiet als Baufläche ohne besondere Anforderungen dar.

## 3.2 Klimagutachten

Vom Büro Ökoplana (Klimaökologie, Lufthygiene und Umweltplanung) wurde mit Datum vom 16.12.2015 ein Klimagutachten zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Nachbarschaft aufgezeigt werden.

Aus dem Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor (kursiv):

### 3.2.1 Aufgabenstellung

*Im Rahmen des eingeleiteten Planungsprozesses ist ein vertiefendes klimaökologisches Gutachten zu erstellen, das sich mit den Auswirkungen der Flächennutzungsänderung und deren Bewertung bzgl. der lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe befasst.*

*Der Stadtklimaanalyse Wiesbaden (1994) ist zu entnehmen, dass sich das Planungsgebiet in einem bioklimatisch hoch belasteten Teilgebiet von Wiesbaden befindet. Der bodennahe Luftaustausch ist stark eingeschränkt. Damit verbunden ist in den Sommermonaten eine deutlich verzögerte und abgeschwächte nächtliche Abkühlung.*

*Die Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden empfiehlt in diesem Teilbereich klimaökologisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen in Form von Entsiegelungen und Begrünungen. Bauliche Verdichtungen sollen nur dann ermöglicht werden, wenn klimaökologische Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.*

*Eine wesentliche Aufgabe des Fachgebietes Klimaökologie besteht darin, die in einem bestimmten Bereich auftretenden strömungsdynamischen und thermischen Verhältnisse projektbezogen zu analysieren und die aus den vorgesehenen Planungen resultierenden Folgeerscheinungen zu beurteilen.*

*Zur qualitativen und quantitativen Bewertung der derzeitigen klimaökologischen Situation sowie zur Abschätzung des Einflusses der vorgesehenen Bebauung auf das örtliche klimatische Wirkungsgefüge sind auf Grundlage von vorhandenen Klimadaten (u. a. TARAXACUM 1994, Luftreinhalteplan Rhein-Main 1981/2005, Klimaatlas Hessen, Landschaftsplan 2010) und ergänzender mikroskaliger Modellstudien die klimaökologischen Positiv- und Negativeffekte zu bilanzieren und zu bewerten. Ggf. sind Möglichkeiten zur Optimierung der lokalen Situation aufzuzeigen. Dem Ist-Zustand ist dabei der Plan-Zustand gegenüber zu stellen.*

*Für die Klimauntersuchung sowie für die Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse in planungsbezogene Bewertungen und Empfehlungen sind folgende Schwerpunkte zu setzen:*

- *Vertiefende Analyse und Bewertung der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens (inkl. Ausbreitungsverhalten für Luftschadstoffe) und der thermischen Umgebungsbedingungen (Temperaturverhalten) auf Grundlage vorhandener Messdaten.*
- *Qualitative Bestimmung und Diskussion der klimaökologischen Wechselwirkungen zwischen dem Planungsgebiet und der Umgebungsbebauung sowie der zu erwartenden klimaökologischen Veränderungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld mit Hilfe mikroskaliger Modellrechnungen.*

- *Ggf. Darstellung von Optimierungsmöglichkeiten zur Sicherung bzw. Entwicklung möglichst günstiger strömungsdynamischer und thermischer/bioklimatischer Umgebungsbedingungen.*

*Es ist des Weiteren zu beachten, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt hat, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimaökologischen Folgeabschätzung genutzt werden.*

### *3.2.2 Klimaökologische Funktionsabläufe*

*Von den im Rhein-Main-Gebiet am häufigsten in Verbindung mit Regen auftretenden Windrichtungen sind die Richtungssektoren Südwest, Süd und Nordost bedeutend. Bei NW-Lagen macht sich die Leewirkung des Taunus in reduzierten Niederschlagshöhen bemerkbar.*

*Insgesamt wird der Raum Wiesbaden laut Umweltatlas Hessen (HLUG 2001) als bioklimatisch belasteter Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch folgende Eigenschaften charakterisiert ist:*

- *Hohe Wärmebelastung im Sommer (ca. 36 % der Tage im Sommer erreichen Tageshöchsttemperaturen von über 25°C, ca. 27 % der Tage im Sommer können als „schwül“ bezeichnet werden - Feuchttemperatur  $\geq 18^\circ\text{C}$ ),*
- *allgemein niedrige mittlere Windgeschwindigkeiten mit hoher Anzahl schwachwindiger Wetterlagen,*
- *große Inversionshäufigkeit (an ca. 8 % der Tage im Jahr muss mit extrem austauscharmen Wetterlagen gerechnet werden).*

*Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung (Häufung sommerlicher Hitzeperioden) im Zuge des globalen Klimawandels in Deutschland und somit auch im Raum Wiesbaden deutlich zunehmen wird.*

*Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat diese Problematik erkannt und weist in ihrem Umweltbericht Nr. 22 (Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt 2011) darauf hin, dass insbesondere stadtklimatisch relevante Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftbahnen vor zusätzlicher Überbauung zu schützen sind.*

*In Gebieten mit besonderer klimatischer Vorbelastung und Gefährdungsempfindlichkeiten sind weitere Barrierewirkungen und Oberflächenversiegelungen zu vermeiden und (wo möglich) abzubauen.*

### *3.2.3 Zusammenfassende Darstellung der klimaökologischen Funktionsabläufe im Planungsgebiet und in dessen Umfeld*

*Wie sich aus den Daten vorliegender Klimauntersuchungen der HLUG (Luftreinhalteplan Rhein-Main 1981/2005), TARAXACUM (1994) und ÖKOPLANA (2011) entnehmen lässt, herrschen am Planungsstandort „Südlich der Gerichtsstraße“/„Hochschule Moritzstraße“ und in dessen Umfeld im Allgemeinen Winde aus südwestlichen, nördlichen und östlichen Richtungssektoren vor.*

*Windgeschwindigkeiten über 2 m/s, die eine intensive Belüftung der dichten Innenstadtbauung ermöglichen, treten vorwiegend bei Südwestwinden auf. Bei wind-schwachen Situationen (< 2 m/s) überwiegen nördliche bis ostsüdöstliche Strömungsrichtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt im Planungsumfeld,*

*abhängig von der Lage, ca. 1,8 - 2,3 m/s. Dabei sind am Tag durch den allgemein intensiveren vertikalen Luftaustausch gegenüber den Nachtstunden höhere Windgeschwindigkeiten zu erwarten.*

*Messungen im Rhein-Main-Gebiet zeigen zudem, dass mittlere Windgeschwindigkeiten über 3,0 m/s, die eine intensive bodennahe Durchlüftung ermöglichen, vorwiegend in den Wintermonaten bzw. in den Übergangsjahreszeiten auftreten. Im Sommer schwächt sich die Intensität der bodennahen Ventilation deutlich ab, was zusammen mit hohen Lufttemperaturen (Sommertage mit Lufttemperaturen  $\geq 25^{\circ}\text{C}$ ) vermehrt zu bioklimatischen Belastungen führt. Bebauungsinternen Ventilationsflächen sowie stadtinternen Plätzen und großzügigen Gebäudeabstandsflächen und Straßenzügen kommt dann eine besondere Bedeutung zu. Die bodennahe Ventilation intensiviert die nächtliche Abkühlung, indem sie die über befestigten Flächen lagernde Warmluft ausräumt und am Tag durch kühlere Luft aus höheren Luftschichten ersetzt. Zudem unterbinden Ventilationseffekte auch die verstärkte Akkumulation von Luftschadstoffen.*

*An Strahlungstagen mit geringer Bewölkung (ca. 25 % der Tage im Jahr) wird das Ventilationsgeschehen zunehmend durch lokal und regional angelegte Luftströmungen bestimmt, die im Planungsgebiet und in dessen Umfeld einen markanten tagesperiodischen Windrichtungswechsel bewirken. Während tagsüber am Planungsstandort vorwiegend südwestliche bis nordwestliche und nordöstliche bis östliche Luftströmungen gemessen werden, überwiegen in den Nachtstunden Winde aus nördlichen Richtungssektoren. Diese sind am Planungsstandort im Wesentlichen auf regional angelegte Effekte (Ausgleichströmung vom kühlen Taunus in die warme Rhein-Main-Ebene/Wiesbadener Bucht) zurückzuführen, die über dem Innenstadtgebiet von Wiesbaden lokale Kaltluftzuflüsse aus den Taunustälern (z. B. Nerotal, Kesselbachtal, Tannelbachtal) überlagern bzw. in ihrer Abflussintensität unterstützen.*

*Sie forcieren lokal den bodennahen Luftaustausch, tragen in den Nachtstunden im Planungsgebiet jedoch nur noch zu einer deutlich reduzierten Abschwächung der sommerlichen Wärmebelastung bei.*

*Anhand der Lufttemperaturverteilung im Umfeld des Planungsgebiets werden die Auswirkungen lokaler Faktoren auf das Klima deutlich erkennbar.*

*Die Wiesbadener Innenstadt neigt aufgrund der dichten Bebauung besonders an Sommertagen ( $T_{\max} \geq 25^{\circ}\text{C}$ ) zu intensiver Erwärmung.*

*Die Isothermenkarte der HLFU (1981) aus den 70er Jahren zeigt, dass sich der Planungsstandort am Südostrand des innerstädtischen Wärmepols befindet und keinen prägnanten Einfluss lokaler Kaltluftströme zeigt.*

*Gegenüber den Freiräumen am Stadtrand muss am Planungsstandort in sommerlichen Strahlungsnächten mit ca. 6 – 7 K höheren Lufttemperaturen gerechnet werden. Eine Verbesserung der thermischen Verhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld kann daher nur über geeignete Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen erfolgen.*

*Der Ausschnitt von der synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden spiegelt die lokalen klimatischen Verhältnisse sehr gut wider. Er verdeutlicht nochmals, dass sich das Planungsgebiet „Südlich der Gerichtsstraße“/„Hochschule Moritzstraße“ in einem intensiv überwärmten Innenstadtgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch befindet. Der hohe Versiegelungsgrad (asphaltierte Straßen- und Stellflächen) ohne flächenhafte Verschattungen durch Bäume führt*

*am Planungsstandort und in dessen Umfeld tagsüber zu intensiver Erwärmung und nachts zu deutlich verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Größere klimaökologische Gunstflächen bestehen in der Adolfsallee. Sie wirken aufgrund der dichten Blockrandbebauung jedoch nicht wesentlich über den Straßenraum hinaus. Eine gewisse Fernwirkung ist nicht zu erwarten.*

*Aus den o. a. klimaökologischen Funktionsabläufen resultiert, dass im Planungsgebiet bei Flächennutzungsänderungen zur Verbesserung der thermischen Umgebungsbedingungen möglichst auf eine Verringerung der Bodenversiegelung und auf eine Steigerung des Grünvolumens geachtet werden muss.*

*Zudem sind bauliche Verdichtungen an die Voraussetzung geknüpft, dass sich hieraus keine zusätzlichen Flächen mit Tendenz zu Wärmestaus und Luftschadstoffakkumulationen ergeben. Eine ausreichende Be- und Entlüftung muss gewährleistet bleiben.*

### **3.2.4 Numerische Modellrechnungen zur kleinräumigen Darstellung der *strömungsdynamischen Verhältnisse* im Planungsgebiet und in dessen Umfeld**

*Wie erläutert, soll mit der geplanten Bebauung am Standort „Südlich der Gerichtsstraße“/„Hochschule Moritzstraße“ die Chance genutzt werden, insbesondere die bislang recht ungünstige thermische Situation aufzuwerten. Dies erfordert neben einer ausreichenden grünordnerischen Ausgestaltung des Planungsgebiets auch die Möglichkeit eines möglichst intensiven bodennahen Luftaustausches. Die zusätzliche Ausbildung großflächiger Stagnationsbereiche sollte vermieden werden.*

*Das betrachtete Modellgebiet umfasst in Süd-Nord- und West-Ost-Richtung eine Ausdehnung von 240 bzw. 190 m. Die vertikale Erstreckung im Modell beträgt 60 m.*

*Detailliert dargestellt wurden die Windfelder (Ist- und Plan-Zustand) für vier charakteristische bzw. relevante Windrichtungen (0°, 90°, 180° und 270°). Bei diesen Windrichtungen übt die geplante Bebauung die prägnanteste Barrierewirkung aus.*

*Zur Beurteilung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation sind Kenntnisse über das ortsspezifische Strömungsgeschehen notwendig, da neben den thermischen Verhältnissen vor allem die bodennahe Ventilation die Auftretenshäufigkeit u. a. von Schwüle und erhöhten Immissionsbelastungen mitbestimmt.*

*Die bioklimatische Bewertungsgröße UTCI (Universal Thermal Climate Index) berücksichtigt neben den Strahlungsflüssen und der Lufttemperatur auch die mittlere Windgeschwindigkeit und bildet somit ein realistisches Maß für das Wärmeempfinden des Menschen (das Wärmeempfinden des Menschen wird neben den Strahlungsflüssen und der Lufttemperatur wesentlich von der Windgeschwindigkeit gesteuert).*

*Reduziert sich bei den angeführten klimatischen Verhältnissen die mittlere Windgeschwindigkeit um 2,0 m/s (von 3,0 auf 1,0 m/s), so empfindet man dies wie eine Steigerung der Lufttemperatur um ca. 1,8°C. Eine Abnahme von 2,0 m/s auf 1,0 m/s führt zu einer Empfindungswirkung wie die Zunahme der Lufttemperatur um 0,8°C.*

#### *Luftströmungen entsprechend der berechneten Windrichtungsstatistik Wiesbaden-Mitte*

*Zur zusammenfassenden Bewertung der strömungsdynamischen Folgeerscheinungen der geplanten Bebauung erfolgt nachfolgend eine Betrachtung der über alle Windrichtungen (30°-Schritte) gemittelten bodennahen Windgeschwindigkeit. Hierbei fand die Windrichtungsstatistik der HLUG Eingang in die Berechnungen.*

*Die Messungen können als repräsentativ für das Planungsgebiet angenommen werden.*

*Als Eingangsgeschwindigkeit wurde jeweils 2,0 m/s (10 m über Gelände) den Berechnungen zu Grunde gelegt.*

*Die Windrose zeigt folgende Windrichtungshäufigkeiten:*

<i>0° (Nord):</i>	<i>15,6 %</i>	<i>180° (Süd):</i>	<i>2,0 %</i>
<i>30° (Nordnordost):</i>	<i>3,4 %</i>	<i>210° (Südsüdwest):</i>	<i>4,0 %</i>
<i>60° (Ostnordost):</i>	<i>4,5 %</i>	<i>240° (West südwest):</i>	<i>12,8 %</i>
<i>90° (Ost):</i>	<i>8,7 %</i>	<i>270° (West):</i>	<i>11,4 %</i>
<i>120° (Ostsüdost):</i>	<i>5,8 %</i>	<i>300° (Westnordwest):</i>	<i>9,3 %</i>
<i>150° (Südsüdost):</i>	<i>4,0 %</i>	<i>33° (Nordnordwest):</i>	<i>18,3 %</i>
		<i>Windstille</i>	<i>0,2 %</i>

*Die Ergebnisse für den Ist- und Plan-Zustand belegen, dass sich im Planungsumfeld bzgl. der allgemeinen Belüftungsintensität keine gravierenden Negativeffekte ergeben. Allein kleinräumig sind in der Moritzstraße und an der Ecke Albrechtstraße / Moritzstraße leichte Windabschwächungen zu bilanzieren. Dem stehen in anderen Bereichen der Albrechtstraße und Oranienstraße sowie im Innenhofbereich der neuen Hochschule Fresenius Windbeschleunigungen entgegen.*

*Die geplante Bebauung ist somit derart strukturiert, dass sich keine großflächigen Windstagnationsbereiche einstellen werden. Luftschadstoffakkumulationen oder Wärmestaus treten nicht in verstärktem Maße auf.*

*Kurzresümee:*

*Das in der Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgezeigte Leitziel, bei baulichen Nachverdichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten, wird erreicht.*

### **3.2.5 Numerische Modellrechnungen zur kleinräumigen Darstellung der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld**

*Am Planungsstandort und in dessen Umfeld ist bzgl. der Luftschadstoffkomponente NO<sub>2</sub> (Stickstoffdioxid) aktuell mit recht hohen Werten zu rechnen. Eine gravierende Zusatzbelastung, die zu Grenzwertüberschreitungen führt, ist auszuschließen.*

*Die Berechnungen verdeutlichen, dass entlang der Oranienstraße im Bereich der bewertungsrelevanten Hausfassaden auf Höhe des Beamten-Wohnhauses und südlich der Albrechtstraße mit einem leichten Anstieg ( $\leq 10\%$ ) der Schadgasbelastung zu rechnen ist. In der Gerichtsstraße zeigen sich hingegen keine nennenswerten Veränderungen.*

*Entlang der Moritzstraße ist nur auf der Ostseite auf Höhe des alten Gerichts ein leichter Immissionsanstieg ( $\leq 10\%$ ) festzustellen. Dem steht auf der Westseite (Hochschule) im Bereich des Hofdurchlasses eine ca. 10%-ige Entlastung entgegen. Auch der Innenhofbereich der Hochschule Fresenius zeigt gegenüber dem Ist-Zustand eine abgeschwächte Immissionsbelastung.*

*In der Albrechtstraße zwischen Moritzstraße und Oranienstraße zeigt sich entlang der Bestandsbebauung keine auffallende Zusatzbelastung.*

*Um nachweisen zu können, ob durch die veränderten Luftschadstoffausbreitungsbedingungen nach Realisierung der Planung die Grenzwerte nach 39. BImSchV überschritten werden, wurden für die relevante Luftschadstoffkomponente NO<sub>2</sub> prognostische Ausbreitungsrechnungen durchgeführt.*

Die den Berechnungen zu Grunde gelegten Verkehrsdaten für den Bestand und für den Planfall wurden den schalltechnischen Untersuchungen zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2015) entnommen.

Maßgeblicher Faktor für die Schadstoffimmissionen im Fahrbahnbereich ist die Schadstoffemission. Die Schadstoffemission ist proportional zum Verkehrsaufkommen und zu der spezifischen Emission je Kraftfahrzeug und zurückgelegter Wegstrecke.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Straßennetzbelastungen werden für den Plan-Zustand für die Streckenabschnitte im Untersuchungsgebiet die Kfz-spezifischen Schadstoffemissionen bestimmt. Grundlage ist dabei das Prognosejahr 2025 (entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen).

Die Immission eines Luftschadstoffes im Nahbereich von Verkehrswegen setzt sich aus der großräumig vorhandenen Vorbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Vorbelastung entsteht durch Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr und weiter entfernt fließendem Verkehr sowie überregionalem Ferntransport von Schadstoffen.

Laut HMUELV (2012) beträgt die regionale und lokale Hintergrundbelastung bei  $\text{NO}_2$  ca. 58 %. Geht man von den Luftschadstoffwerten an der Messstation Wiesbaden-Ringkirche (2014,  $52,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) aus und ermittelt die Hintergrundbelastung, für das Planungsgebiet, so ergibt sich bei  $\text{NO}_2$  ein Wert von ca.  $30,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Ermittelt man mit Hilfe des Screening-Modells RLuS Vers. 1.4 die  $\text{NO}_2$ -Belastung für das Prognosejahr 2025 (Reduktionsfaktor 0.80), das den technischen Fortschritt und politische Vorgaben berücksichtigt, so ergibt sich ein Wert von ca.  $24,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Da die vorliegenden Verkehrszahlen für die Albrechtstraße und Gerichtsstraße eine Unschärfe aufweisen und Schwankungen bei der  $\text{NO}_2$ -Belastung zukünftig nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen dieser Studie als Hintergrundbelastung ein Wert von  $30,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  den Immissionsberechnungen zu Grunde gelegt (= Worst-Case-Szenario).

Die Immissionsberechnungen für das Untersuchungsgebiet zeigen, dass der geltende  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelgrenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Plan-Zustand überall sicher eingehalten wird. Auch unter Annahme des Worst-Case-Szenarios werden an den straßenbegleitenden Hauswänden max. Immissionsbelastungen von  $34 - 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Ecke Moritzstraße/Albrechtstraße) berechnet.

In der Albrechtstraße werden im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwerte von ca.  $33,0 - 33,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bestimmt. Der Grenzwert wird eingehalten.

Fazit:

Die mit der Planung einhergehende verkehrliche Zusatzbelastung führt zu keiner unzulässigen Immissionsbelastung. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.

### 3.2.6 Numerische Modellrechnungen zur kleinräumigen Darstellung der **thermischen Verhältnisse** im Planungsgebiet und in dessen Umfeld

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt ist bestrebt, angesichts des Klimawandels mit erhöhter sommerlicher Wärmebelastung einer Über-

*bauung von klimaökologischen Ausgleichsräumen nur dann zuzustimmen, wenn klimaoptimierte Planungen umgesetzt werden, die zusätzliche thermische Belastungen in der Bestandsbebauung weitgehend unterbinden.*

*Aus Sicht der Klimaökologie ist somit bei der baulichen und grünordnerischen Gestaltung der Planungsreale darauf zu achten, dass der von der Neubebauung und von den versiegelten Flächen ausgehende „Wärmeineffekt“ sowohl von seiner Intensität als auch von seiner räumlichen Ausdehnung („Wärmeaura“) gegenüber dem Ist-Zustand derart begrenzt wird, dass sich in der bestehenden Bebauung keine gravierenden Zusatzbelastungen ergeben.*

*Als Bewertungsgrundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren wird nachfolgend für vier ausgewählte Situationen (Windanströmungen aus 0°, 90°, 180° und 270°) die kleinräumige Lufttemperaturverteilung im Planungsgebiet und in dessen Umfeld simuliert. Hieraus wird die thermische Funktion unterschiedlicher Flächennutzungen ersichtlich.*

*Zur Simulation eines möglichen Worst-Case-Szenarios wird ein heißer Sommertag (max. Lufttemperatur  $\geq 30^{\circ}\text{C}$ ) den numerischen Modellrechnungen zu Grunde gelegt.*

*Die Ergebnisdarstellung erfolgt für die Tagsituation (14:00 Uhr) und für die Nachtsituation (23:00 Uhr = nächtliche Abkühlungsphase).*

#### Tagsituation (14:00 Uhr)

*Bei der Berechnung der Lufttemperaturverteilung am Tag wird eine ortstypische mittlere Windgeschwindigkeit von 2,0 m/s (10 m ü. G.) zu Grunde gelegt.*

*Die Untersuchungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen am Tag zeigen, dass sich entlang der Moritzstraße und Oranienstraße insgesamt keine gravierenden Veränderungen bzgl. der sommerlichen Lufttemperaturverhältnisse einstellen werden. Kleinräumigen Lufttemperaturerhöhungen stehen Temperaturrückgängen an anderer Stelle entgegen.*

*Auffallende Lufttemperaturzunahmen sind an der Nordseite der Albrechtstraße zu verzeichnen. Entlang der Neubauten führt die zusätzliche Wärmeabstrahlung der Fassaden bei Winden aus östlichen, südlichen und westlichen zu einer Lufttemperaturerhöhung. Hierbei wird das ortsspezifische Niveau jedoch nicht überschritten. Bei vorherrschenden Winden aus Norden ist hingegen eine Temperaturabnahme zu verzeichnen, da gegenüber dem Ist-Zustand der Warmlufteintrag über die asphaltierten Stellflächen des „Alten Gerichts“ entfällt.*

*Der neue Innenhofbereich der Hochschule Fresenius zeigt insgesamt verbesserte bioklimatische Bedingungen. Die Aufheizung der Flächen ist vor allem durch die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Grünflächen, Baumpflanzungen) und die zusätzlichen gebäudebedingten Schattenwürfe reduziert.*

*Die Zielvorstellung von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuschaffung thermisch begünstigter Aufenthaltsbereiche in dicht bebauten Stadtquartieren wird partiell erreicht.*

#### Nachtsituation (23:00 Uhr)

*Bei der Berechnung der Lufttemperaturverteilung in der Nacht wird eine ortstypische mittlere Windgeschwindigkeit von 1,5 m/s (10 m ü. G.) vorausgesetzt. In den Sommermonaten ist eine rasche abendliche Abkühlung bioklimatisch positiv zu bewerten.*

*Die Untersuchungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen in den Nachtstunden dokumentieren, dass sich in den betrachteten Straßenzügen insgesamt keine gravierenden Veränderungen bzgl. der sommerlichen Lufttemperaturverhältnisse einstellen werden. Kleinräumigen Lufttemperaturerhöhungen stehen Temperaturrückgänge an anderer Stelle entgegen.*

*Thermisch positiv macht sich die Neugestaltung des Hofbereichs der Hochschule Fresenius bemerkbar. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, kleinere Grünflächen) sind ausreichend, um gegenüber dem Ist-Zustand (versiegelte Stellflächen) in den Nachtstunden ein niedrigeres Temperaturniveau zu erzielen. Auch für die Nachtstunden wird demnach die Zielvorstellung von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuschaffung thermisch begünstigter Aufenthaltsbereiche in dicht bebauten Stadtquartieren erreicht.*

### *3.2.7 Planungsempfehlungen und abschließende klimaökologische Bewertung*

*In der Wiesbadener Innenstadt (Ortsbezirk Mitte) soll im Bereich des ehemaligen Landes- und Amtsgerichtes zwischen Moritzstraße, Albrechtstraße, Oranienstraße und Gerichtsstraße die Bebauung saniert und ergänzt werden. Hierzu soll mit Hilfe von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.*

*Der Ausschnitt von der synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden spiegelt die lokalen klimatischen Verhältnisse sehr gut wider. Er verdeutlicht, dass sich das Planungsgebiet in einem intensiv überwärmten Stadtbereich mit eingeschränktem Luftaustausch befindet.*

*Der hohe Versiegelungsgrad mit großflächig asphaltierten Stellflächen ohne Verschattungen durch Bäume führt am Planungsstandort und in dessen Umfeld tagsüber zu intensiver Erwärmung und nachts zu deutlich verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Größere Grünräume, die auch eine gewisse Fernwirkung haben, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.*

*Aus den o. a. klimaökologischen Funktionsabläufen resultiert, dass im Planungsgebiet bei Flächennutzungsänderungen zur Verbesserung der thermischen Umgebungsbedingungen auf eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine Steigerung des Grünvolumens geachtet werden muss. Zudem ist eine Abschwächung der bodennahen Ventilation zu vermeiden.*

*Derzeit ist das Planungsgebiet zwar großflächig versiegelt, im Süden jedoch recht windoffen. Mit der geplanten baulichen Neuausrichtung des Planungsareals (Schließung des Blockrandes entlang der Albrechtstraße) sind bodennahe Strömungsmodifikationen nicht zu vermeiden.*

*Wie die durchgeführten vergleichenden Modellrechnungen (Ist- und Planzustand) zur örtlichen Belüftungssituation dokumentieren, ergeben sich im Planungsumfeld keine gravierenden strömungsdynamischen Negativeffekte. Allein kleinräumig sind in der Gesamtbilanz entlang der Moritzstraße und an der Ecke Albrechtstraße / Moritzstraße leichte Windabschwächungen zu bilanzieren. Dem stehen in anderen Bereichen der Albrechtstraße und Oranienstraße sowie im Innenhofbereich der neuen Hochschule Fresenius leichte Windbeschleunigungen entgegen. Die geplante Bebauung ist somit derart strukturiert, dass sich keine großflächigen Windstagnationsbereiche einstellen werden.*

*Auch Luftschadstoffakkumulationen treten nicht in verstärktem Maße auf. Wie die Analyse der lufthygienischen Verhältnisse belegen, ist im Plan-Zustand auch bei Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszunahme in den Straßenzügen Moritzstraße, Oranienstraße und Albrechtstraße mit keinen Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.*

*gen bzgl. der Luftschadstoffkomponenten NO<sub>2</sub>, PM10 und PM2.5 zu rechnen. Die Grenzwerte nach der 39. BImSchV werden sicher eingehalten.*

*Das in der Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgezeigte Leitziel, bei baulichen Nachverdichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten, wird somit erreicht.*

*Neben der Sicherung einer ausreichenden bodennahen Belüftung ist auch die Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse durch Entsiegelungen und neue Grünflächen eine Forderung bei der baulichen Neuentwicklung des Planungsareals. Eine weitere Intensivierung des Wärmeinseleffektes im Planungsgebiet und in dessen Umfeld ist zu vermeiden.*

*Das vorgelegte Planungskonzept sieht zur Sicherung eines günstigen Eigenklimas weitgehend helle Fassadenelemente vor. Dies ist positiv zu bewerten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche führt gegenüber hellen Fassaden zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.*

*Im Innenhofbereich der Hochschule Fresenius werden die befestigten Flächen trittsteinartig von mehreren Grünflächen (z. T. mit Gehölzen überstellt) durchsetzt. Im Bereich des potenziellen Parkdecks am Beamten-Wohnhaus und am ehemaligen Gerichtsgebäude sind die Flächen in den Modellrechnungen als vollständig versiegelt angenommen.*

*Die Untersuchungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen dokumentieren, dass sich in den betrachteten Straßenzügen insgesamt keine gravierenden Veränderungen bzgl. der sommerlichen Lufttemperaturverhältnisse einstellen werden. Kleinräumigen Lufttemperaturerhöhungen stehen Temperaturrückgänge an anderer Stelle entgegen.*

*Thermisch positiv macht sich die Neugestaltung des Hofbereichs der Hochschule Fresenius bemerkbar. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, kleinere Grünflächen) sind ausreichend, um gegenüber dem Ist-Zustand (versiegelte Stellflächen) ein niedrigeres Temperaturniveau zu erzielen.*

*Im Innenhofbereich des Studentenwohnheim / Beamten-Wohnhaus / altes Gericht sind zur weiteren thermischen Optimierung der Planung zusätzliche grünordnerische Maßnahmen zu empfehlen, um insbesondere an heißen Sommertagen die bioklimatische Belastung über die Wärmeabstrahlung weiter zu minimieren. Bleibt im Zuge des Planungsprozesses eine Überdachung des Parkdecks als Option erhalten, so sollte dies möglichst intensiv begrünt werden.*

*Dachbegrünungen weisen folgende klimaökologischen Positiveffekte auf:*

- *Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – durch Erhöhung der schadstoffspezifischen Depositionsgeschwindigkeiten partikel- und gasförmiger Spurenstoffe.  
Durch die geringere Aufheizung der Luft über begrüntem Dächern ist die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus bilden die Pflanzen einen Filter, in dem sich Teile des in der Luft enthaltenen Staubs absetzt. Letzteres gilt vor allem für intensiv begründete Dächer.*
- *Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen.*
- *Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Wasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag, bei Intensivbegrünung sogar bis 85 %.*

*Wird auf die Anlage eines großflächigen Parkdecks verzichtet, sind die erforderlichen oberirdischen Parkierungsflächen möglichst mit Rasengittersteinen oder Paddockplatten zu befestigen, da gegenüber einer Asphaltdeckung die Aufheizung an heißen Sommertagen deutlich geringer ist.*

*Die für Parkplatzzufahrten nicht erforderlichen Freiflächen sind möglichst großflächig zu begrünen. Hierbei sollten auch weitere Baumpflanzungen in Form kleinerer Gruppen (siehe Innenhofbereich Hochschule Fresenius) vorgesehen werden. Eine dichte flächendeckende Baumüberstellung ist nicht zu empfehlen, da damit der bodennahe Luftaustausch zu sehr beeinträchtigt wird.*

*Die Bäume sollten laubabwerfend sein, da im Winter eine Erwärmung des Innenhofs durch Sonneneinstrahlung energetisch sinnvoll ist.*

*Fußwege sollten mit Schotterrasen oder möglichst hellen Pflasterbelägen ausgeführt werden.*

*Fazit:*

*Das vorgelegte Baukonzept lässt keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planungen entgegenstehen. Vielmehr lässt sich insbesondere im Innenhofbereich des Planungsareals über grünordnerische Maßnahmen ein neuer klimaökologischer Gunstraum entwickeln.*

### 3.3 Heilquellenschutzgebiet/Baugrunduntersuchung

#### 3.3.1 Heilquellenschutzgebiet

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegt das Plangebiet in der Zone B 1 des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. In der Zone B 1 wird der direkte Bereich süd- und südöstlich der Taunussüdrandverwerfung zusammengefasst. Hierbei soll der tiefe Untergrund mit seinen hydraulischen Eigenschaften geschützt werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass keine Bohrung in den paläozoischen Sockel abgeteuft wird und dass keine anhaltende Absenkung des überlagernden Grundwasserstockwerks erfolgt, die zu dauerhaften Veränderungen in der Hydraulik der Heilquellen führen könnte.

In der Zone B 1 ist Folgendes in der Regel nicht oder nur mit besonderen Schutzmaßnahmen tragbar:

- Bohrungen über 50 m unter Gelände (Hinweis für Bohrungen bis 50 m unter Gelände: Lokal kann artesisch gespanntes Grundwasser mit deutlich erhöhten Drücken und Schüttungen angetroffen werden; temporäre Wasserhaltungen sind hierbei gesondert zu betrachten),
- Bergbau,
- Zutageleiten oder Zutage fördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 50 m unter Gelände,
- Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund,
- Sprengungen im Untergrund,
- Heizungs- und Kühlungsanlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur nutzen (Wärmepumpen) und die Temperaturverhältnisse in 50 m unter Gel. messbar (+/- 1 °C) verändern,
- Veränderungen des überlagernden Grundwasserstockwerks.

Von Bedeutung ist hierbei der letzte Spiegelstrich. Weiter muss das in der Zwischenzeit bekannte Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser beachtet werden (Reisingeranlagen, Finanzministerium).

Die aufgeführten Planungen mit einem Untergeschoss (OK Bodenplatte bei ca. 115 m ü. NN) erscheinen aus hydrogeologischer Sicht machbar. Da neben der hydrogeologischen Einschätzung auch noch andere Einschränkungen zu berücksichtigen sind, können Ergänzungen der derzeitigen Anforderungen notwendig werden. Diese sind in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren festzulegen.

### 3.3.2 Baugrunduntersuchung

Für das Bauleitplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“ wurde eine umfangreiche Baugrunduntersuchung durchgeführt. In der damaligen Planung war eine dreigeschossige Tiefgarage vorgesehen, die zur Verbesserung der Tragfähigkeit auf Pfählen gegründet werden sollte.

Die Gutachter (GeolIngenieure Fürchtenicht + Lehmann GmbH) kamen in ihren Expertisen vom 25.06.2008 bis 19.08.2008 zu dem Ergebnis, dass die Planung unter Beachtung entsprechender Vorkehrungen genehmigungsfähig ist.

Die Anforderungen an die Planung wurden in den Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“ aufgenommen, gelten weiterhin und sind auch auf diesen Bauleitplan zu übertragen.

Folgende Anforderungen sind zu beachten:

- Die Baugrubensohle für die unterste Tiefgaragenebene darf die Höhenlage von 107,0 m ü. NN nicht unterschreiten.
- Der wasserdichte Grubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen dürfen bis maximal 95,0 m ü. NN geführt werden.
- Näheres ist im wasserrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Die Untersuchung des Bodens hat folgendes ergeben:

- Der Oberboden (hier: anthropogene Auffüllung, ca. bis 1,5 m unter GOK) weist nur sehr geringe Schadstoffgehalte auf.
- Beim gewachsenem Boden ab einer Tiefe von 1,5 m unter GOK bis ca. 20 m unter GOK wurden signifikant erhöhte Gehalte an Arsen festgestellt. Diese können als geogen eingestuft werden; Arsenbelastungen natürlichen Ursprungs sind im Wiesbadener Innenbereich weit verbreitet und besonders aus dem sogenannten „Arsenbelastungsgebiet“, welches sich nördlich des Entwicklungsbereiches anschließt, bekannt.
- Grundwasser wurde in Tiefen von 6,0 bis 8,0 m unter GOK vorgefunden. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt bei 115,50 m ü. NN.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten kommt es daher zu besonderen Anforderungen an den Umgang mit bzw. die Entsorgung von Erdaushub.

Die Anforderungen an den Umgang mit bzw. die Entsorgung von Erdaushub wurden in den Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels südlich der Gerichtsstraße“ aufgenommen, gelten weiterhin und sind auch auf diesen Bauleitplan zu übertragen.

Folgende Anforderungen sind zu beachten:

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Insbesondere sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen in Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden als zuständige Abfallbehörde.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 21.04.2015 bestätigt, dass keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vorliegen. Es besteht kein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen.

Mit Schreiben vom 21.04.2015 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und dass das Gelände vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen ist.

Des Weiteren wird empfohlen, sofern erforderlich, die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchführen zu lassen und die Räumungsarbeiten zu dokumentieren.

### 3.4 Schalltechnische Untersuchung

Von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH wurde mit Datum vom 30.11.2015 eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: 15-2620/NH) erarbeitet, in der die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms sowie der Geräusche durch die geplante Tiefgaragenzufahrt auf das Plangebiet und die Nachbarschaft aufgezeigt werden.

Aus dieser Untersuchung geht zusammenfassend folgendes hervor:

#### 3.4.1 Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft - Tiefgarage

##### Beurteilung

Für das nächstgelegene benachbarte Wohnhaus ergeben sich durch den Fahrzeugverkehr im Bereich der Tiefgaragenzufahrt nachfolgende Beurteilungspegel. Hierbei werden im Tagzeitraum im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite die Ruhezeitzuschläge der TA Lärm /3/ für Sonn- und Feiertage berücksichtigt.

Geschoss	Immissionsempfindlichkeit	Immissionsrichtwert [dB (A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
EG	WA	55	40	45,0	32,1
1.OG	WA	55	40	44,4	31,6
2.OG	WA	55	40	43,7	30,8
3.OG	WA	55	40	42,9	30,1
4.OG	WA	55	40	42,1	29,3

Danach werden am nächstgelegenen benachbarten Wohnhaus durch die geplante Tiefgaragenzufahrt die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /3/ tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und eine Lärmvorbelastung durch sonstige bestehende Betriebe und Anlagen i. S. der TA Lärm /3/ ist nicht zu berücksichtigen. Damit ergibt sich auch keine Einschränkung bestehender und geplanter Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben.

Durch den weitgehenden Verzicht auf Außenstellplätze werden beim geplanten Vorhaben störende Geräuschemissionen durch z. B. Türeenschlagen, Motor warmlaufen lassen, Eiskratzen, Zuschlagen von Garagentoren, Gespräche auf dem Parkplatz oder Autoradio-Musik wirksam gemindert.

Um darüber hinaus vermeidbaren Lärm reduzieren zu können, sollten Bodengitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt beim Überfahren geeignet befestigt oder elastisch gelagert werden. Hierdurch können kurzzeitig störende Klappergeräusche verringert werden.

#### 3.4.2 Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind bis in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Der Verkehr von 77 Fahrzeugen in der geplanten Tiefgarage (entspricht tagsüber: 0,15 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde x 1,1 (Zuschlag für Gewerbe) = 12,7 Kfz-Bewegungen/h und nachts: 0,02 Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde = 1,5 Kfz-Bewegungen/h) führt an den Wohnhäusern entlang der Albrechtstraße in 6,5 m Abstand zur Straßenmitte zu Beurteilungspegeln von aufgerundet tags 50 dB(A) und nachts 41 dB(A).

Selbst wenn der Tiefgaragenverkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs auf der Albrechtstraße führen würde, wären die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) noch sicher eingehalten.

Hinweis:

Eine Verdoppelung des Verkehrs entspricht einer Pegelerhöhung um  $10 \cdot \log(2)$  dB(A) = 3 dB(A) und damit zu einem Gesamtbeurteilungspegel von tags (50 + 3) dB(A) = 53 dB(A) bzw. nachts (40 + 3) dB(A) = 43 dB(A).

Somit besteht gemäß TA Lärm /3/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen dennoch gemäß DIN 4109 /6/, Änderung A1 vom Januar 2001, in Wohn- und Schlafräumen des geplanten Gebäudes einen Wert des kennzeichnenden Schalldruckpegels von 30 dB(A) nicht überschreiten.

#### 3.4.3 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet - Straßenverkehr + Tiefgarage

Eine Einzelpunktuntersuchung ergab, dass die Immissionshöhe des 1. Obergeschosses aus Sicht des Schallimmissionsschutzes für das geplante Vorhaben repräsentativ ist. Daher beziehen sich alle nachfolgenden Aussagen auf diese repräsentativ ausgewählte Geschosslage, gelten aber auch für alle übrigen Geschosse.

Es ist zu beachten, dass ausschließlich die Pegelwerte unmittelbar an den Fassaden relevant sind, da der Luftraum vor den Gebäuden im zu untersuchenden Fall keinen schutzbedürftigen Außenwohnbereich darstellt.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) im Plangebiet

an den Fassaden entlang der Oranien- und der Moritzstraße um bis zu ca. 11 dB(A) tags und um bis zu ca. 13 dB(A) nachts überschritten werden.

An den Fassaden im Innenhof sind die Orientierungswerte tags/nachts eingehalten. An den Fassaden entlang der Gerichts- und der Albrechtstraße sind mit ausreichendem Abstand zur Oranien- und der Moritzstraße die Orientierungswerte tags/nachts ebenfalls eingehalten.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt liefert im Vergleich zum Straßenverkehr keinen relevanten Beitrag.

Da im Plangebiet an den straßenseitigen Fassaden keine Außenwohnbereiche vorgesehen sind (z. B. Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien), kann an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

### 3.4.4 Passiver Schallschutz

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 /6/ sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

#### Lärmpegelbereiche

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /6/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. von Fenstern, Rolladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109 /6/.

Die Gebäude liegen in den Lärmpegelbereichen I bis IV.



Pegelwerte in dB(A)	
I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <

Lärmpegelbereiche  
gemäß Tab. 8 DIN 4109

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /6/ gelten für Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /7/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3).
- Bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /7/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /7/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts  $\geq 50$  dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /7/-in Schlaf- und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Der nachfolgenden Grafik kann entnommen werden, wo der Nachtwert von 50 dB(A) überschritten wird, so dass beim Neubau oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.



Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

### 3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro für Angewandte Landschaftsökologie, Berthold Hilgendorf aus Eppstein wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Aus dem Bericht vom 30.09.2016 geht zusammenfassend folgendes (kursiv) hervor:

#### 3.5.1 Anlass und Vorgehensweise

*Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich der Gerichtsstraße“ sind artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchungen durchzuführen. Auf Basis der ermittelten Ergebnisse sind die im Zusammenhang mit der Planung absehbaren artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu formulieren und Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu unterbreiten.*

*Als Beurteilungsgrundlage wurde eine faunistische Bestandserhebung von Vögeln und Fledermäusen in Auftrag gegeben, deren Umfang und Bearbeitungstiefe im Vorfeld mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt wurde. Darüber hinaus liegen die Ergebnisse eines im Jahr 2010 angefertigten Kurzgutachtens vor, das im Zusammenhang mit den seinerzeit vorgesehenen und nicht zur Umsetzung gekommenen Abriss- und Sanierungsarbeiten erstellt wurde.*

*Die zwischen Januar und August 2016 durchgeführten Untersuchungen erstreckten sich auf die folgenden Parameter:*

- *Eine winterliche Begehung des Gebäudekomplexes mit gezielter Suche nach Hinweisen auf eine Lebensstättennutzung durch Vögel, Fledermäuse oder andere geschützte Arten.*
- *Eine morgendliche Begehung im Mai mit Kontrolle des Außenbereichs (Fassaden, Gebäudenischen, Mauern usw.) und gezielter Suche nach direkten und indirekten Hinweisen auf Brutreviere (Kotspuren, Fraßreste, Nestfunde, artspezifische Verhaltensweisen wie z. B. Reviergesänge oder Futtereintrag, Sichtung von gerade flügge gewordenen Jungvögeln, Ein- oder Ausflüge aus Gebäudenischen usw.).*
- *Zwei sommerliche Begehungen in den Abend- bis frühen Nachtstunden mit gezielter Kontrolle auf Ein- bzw. Ausflug zunächst von Mauerseglern und dann von Fledermäusen. Die Termine waren so gewählt, dass hinreichend warme und windstille Nächte vorlagen, um ein Optimum an jagenden Fledermäusen anzutreffen. Vor Einbruch und zu Beginn der Dämmerung wurde der Gebäudekomplex zunächst auf eventuelle Einflüge von Mauerseglern in Hohlräume der Dachbereiche kontrolliert. Mit zunehmender Dämmerung wurden die trotz Baustellenbetrieb jeweils zugänglichen Innenhofbereiche sowie die Straßenfronten mit BAT-Detektoren abgelaufen und auf Ultraschallrufe von Fledermäusen kontrolliert. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, eventuelle Ausflüge aus Gebäudeverstecken zu lokalisieren. In Anbetracht der Ausdehnung des Gebäudekomplexes wurden diese Untersuchungen jeweils mit 2 Personen und zwei Detektoren durchgeführt. Zusätzlich wurde im Innenhofbereich nahe des Beamten-Wohnhauses ein Batlogger der Firma Elekon positioniert. Die dort erfassten Fledermausrufe wurden aufgezeichnet und später mit dem Programm Bat-Explorer ausgewertet und bestimmt.*
- *Bei allen Begehungen wurde zusätzlich nach direkten oder indirekten Hinweisen auf eine Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse gesucht, wie*

*z. B. Kotspuren, Fraßreste, Nestbauten, artspezifische Verhaltensweisen usw. Dies erfolgte sowohl durch Fernglaskontrolle als auch durch Inaugenscheinnahme bodennaher Strukturen sowie durch gezielte Suche am Fuß der Gebäudemauern. Zusätzlich wurde eine Einschätzung des unabhängig von einer aktuellen Besiedlung vorhandenen Lebensstättenpotenzials vorgenommen.*

- *Die Untersuchungen wurden an folgenden Terminen durchgeführt:  
18.01.2016 Gebäudekontrolle  
22.05.2016 Kontrolle der Außenbereiche 09.06.2016 Abend-/Nachtbegehung 16.08.2016 Abend-/Nachtbegehung*

*Vorlaufend wurde im Zusammenhang mit dem Abbruchartrag und dem mittlerweile erfolgten Abbruch des Verwaltungsgebäudes entlang der Moritzstraße ein "Kurzgutachten zum Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten" erstellt (Stand 28.01.2016). Dieses basierte auf einer am 18.01.2016 durchgeführten Begehung mit Individuen- und Lebensstätten-Suche sowie einer Einschätzung des Lebensstättenpotenzials. Konkrete Arten- oder Lebensstättennachweise konnten dabei nicht erbracht werden. In Anbetracht der eingeschränkten Aussagekraft einer winterlichen Begehung wurden auf Basis der Ergebnisse und einer darauf basierenden Worst-Case-Szenario verschiedene Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während des Abrisses unterbreitet und umgesetzt. Als kurzfristigen Ausgleich für den zu unterstellenden Verlust von Lebensstätten wurden darüber hinaus 5 Fledermaus-Fassadenquartiere und 3 Mauerseglerkästen des einschlägigen Fachhandels im Fassadenbereich des alten Gebäudebestands angebracht. Für den langfristigen Ausgleich ist die Integration von Einbauquartieren in das neue Bauwerk vorgesehen und in den Unterlagen des Bauantrags mit berücksichtigt worden.*

### *3.5.2 Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse*

*Die durchgeführten Untersuchungen haben zusammenfassend die folgenden artenschutzrechtlich relevanten Ergebnisse und daraus resultierende Folgerungen erbracht:*

- *Im Bereich des Beamtenwohnhauses ist davon auszugehen, dass es im Dachbereich regelmäßig genutzte Zwergfledermaus-Quartiere gibt. Für die regelmäßige Nutzung spricht neben der allgemeinen Standorttreue der Tiere, dass im dortigen Bereich bereits 2010 vergleichbare Fledermausaktivitäten festgestellt wurden. Die am 09.06.2016 ermittelten Ergebnisse deuten auf eine zu diesem Zeitpunkt gegebene Nutzung als Wochenstubenquartier hin. Bei der im August durchgeführten Begehung wurden die dortigen Quartiere dann offenbar nur noch von einigen Männchen als Tagesquartier genutzt.*
- *Die im Nordostteil des Gerichtsgebäudes ermittelten Ergebnisse deuten auf eine Nutzung dortiger Spalten oder Hohlräume als Tagesquartier einzelner Zwergfledermäuse. Dabei muss offen bleiben, ob sich diese im Bereich der Dachflächen oder in den künstlichen Fledermausquartieren befinden, die dort als Ersatz für den Abbruch des Verwaltungsgebäudes angebracht wurden.*
- *Da Wochenstubenkolonien der Fledermäuse ihre Quartiere regelmäßig wechseln, ist in Anbetracht der geringen Zahl an vorgesehenen und durch-*

*geführten Begehungen nicht auszuschließen, dass es über die ermittelten Quartiere hinaus noch weitere gibt, die zu anderen Zeiten genutzt wurden.*

- *In den zum Innenhof exponierten Fassaden- und Dachbereichen des Beamtenwohnhauses wurden zwei Brutreviere des Hausrotschwanzes festgestellt, und ein weiteres befand sich im Fassaden- bzw. Dachbereich der nordöstlichen Teile des Gerichtsgebäudes. Darüber hinaus gab es im Bereich des neben dem Beamtenwohnhaus gelegenen Garagenanbaus eine Amselbrut. Auch hier ist in Anbetracht der geringen Begehungsfrequenz nicht auszuschließen, dass es im Jahresverlauf noch weitere Bruten und eventuell auch solche von anderen als den nachgewiesenen Arten gab.*
- *Über die ermittelten Ergebnisse hinaus gibt es in allen Gebäudeteilen und vor allem im Bereich des Beamtenwohnhauses eine ganze Reihe von Strukturen, die als Vogelbrutplätze oder Fledermausquartiere gut geeignet sind und jederzeit neu oder wieder besiedelt werden können. Dies bedeutet, dass bei Abbruch-, Sanierungs- oder sonstigen Baumaßnahmen damit gerechnet werden muss, dass Vögel brüten oder Fledermäuse in den Spalten oder Nischen ihr Quartier haben. Damit können vor allem im Sommerhalbjahr, aber im Hinblick auf Fledermausquartiere eventuell auch zu anderen Jahreszeiten, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und hier insbesondere das Tötungs- und Verletzungsverbot tangiert sein.*

### *5.3.3 Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände*

*Aus den Ergebnissen geht hervor, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und dabei insbesondere das Verletzungs- und Tötungsverbot bei anstehenden Baumaßnahmen berührt sein können. Neben den aktuell nachgewiesenen Lebensstätten bezieht sich dies auf fast sämtliche Fassaden- und Dachstrukturen und resultiert aus der Vielzahl von geeigneten Absätzen, Spalten, Nischen und versteckten Hohlräumen, die von den Arten jederzeit neu besiedelt werden können oder unter Umständen auch nur sporadisch genutzt werden und deshalb zu den Begehungszeiten ungenutzt waren.*

*Im Bereich des Beamtenwohnhauses besteht die Situation, dass es dort ein offenbar seit längerem genutztes Zwergfledermausquartier gibt, das sich im Dachbereich befindet. Dieses wurde bereits bei der 2010 durchgeführten Untersuchung nachgewiesen und aktuell bestätigt. Eine genaue Lage- und Größenbestimmung ist allerdings erst durch Öffnen der Dachhaut möglich.*

*Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, wird es erforderlich sein, bei konkret anstehenden Sanierungs-, Abriss oder Umbaumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Je nach Art und Umfang sowie Terminierung anstehender Arbeiten ist zunächst zu prüfen, ob und in welcher Weise die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sein könnten; ggf. auch durch zielgerichtete Erfassung der dann gegebenen Besiedlungssituation. Auf dieser Basis sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen in die Planungen zu integrieren. Vor allem bei Arbeiten im Bereich der Fassaden oder der Dächer, die im Sommerhalbjahr durchgeführt werden, können solche Maßnahmen z. B. darin bestehen, tatsächliche oder potenzielle Vogelbrutplätze oder Fledermausquartiere unbrauchbar zu machen oder den Zugang zu diesen zu blockieren.*

*Beim Auffinden dennoch vorhandener versteckter Quartiere z. B. der Zwergfledermaus sind geeignete Maßnahmen einzuleiten, die eine Tötung oder Verletzung der Tiere vermeiden.*

*Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die aktuell genutzten Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze zumindest während der Bauzeit wegfallen werden. Hierfür sollte bauzeitlicher Ersatz in Form der Anbringung von Fledermaus-Fassadenquartieren bereitgestellt werden, die im engen räumlichen Bezug zu den bisherigen Quartieren zu platzieren sind. Die einzelnen in den übrigen Teilen des Gerichtsgebäudes vorliegenden oder zu vermutenden Sommerquartiere von Einzelindividuen der Zwergfledermaus sind durch die im Nordwesten des Gerichtsgebäudes bereits angebrachten 5 künstlichen Fledermausquartiere in ausreichendem Umfang mit kompensiert. Hier ist wesentlich, dass diese Quartiere auch dann dort angebracht bleiben, wenn der Neubau des Hochschulgebäudes mit den darin vorgesehenen Quartiermöglichkeiten fertiggestellt ist.*

*Zumindest bauzeitlich werden auch für den Hausrotschwanz weniger oder keine Brutplätze zur Verfügung stehen. Dies sollte durch das Aufhängen von 5 Nischen- oder Halbhöhlenbrüter-Vogelkästen ausgeglichen werden. Diese sollten in Bereichen angebracht werden, wo während der jeweiligen Brutzeit möglichst störungsarme Verhältnisse herrschen. Ein unmittelbarer räumlicher Bezug zu den aktuellen Brutplätzen ist dabei nicht erforderlich.*

*Als langfristiger Ausgleich für die voraussichtlich entfallenden Lebensstätten und Lebensstättenpotenziale sollten die Sanierungsmaßnahmen so durchgeführt werden, dass als Vogelbrutplatz oder Fledermausquartier geeignete Nischen, versteckte Absätze und von außen durch wenige cm breite Spalten zugängliche Hohlräume auch weiterhin zur Verfügung stehen. Dabei sollte immer auch darauf geachtet werden, dass Absätze und Nischen als Brutplatz für Stadtauben möglichst ungeeignet sind. Ersatzweise können auch Fledermaus- und Vogel-Niststeine oder Einbauquartiere des einschlägigen Fachhandels in den Fassaden und/oder Dachbereichen angebracht oder in diese integriert werden. Die Lage und tatsächliche Zahl solcher Quartiere sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudestrukturen und der sich dort anbietenden Integrationsmöglichkeiten festgelegt werden.*

*Bei neu entstehenden Gebäuden sollten ebenfalls Quartiere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten in die Fassaden- und/oder Dachbereiche integriert werden.*

Die im Artenschutzbeitrag aufgeführten Maßnahmenvorschläge werden vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Besonderes Wohngebiet**

Im besonderen Wohngebiet werden Wohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozi-

ale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe zugelassen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll vor allem die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden, da Wohnen wesentlich zur Belebung des Stadtteils, insbesondere in den Abendstunden, beiträgt. Die sonstigen Nutzungen sollen flächenmäßig untergeordnet bleiben.

Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amts- und Landgericht“ festgesetzte Bereich wird aufgegeben, da diese Nutzung auf dem Areal entbehrlich geworden ist.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl von bisher 0,6 wird auf 0,81 erhöht. Diese Obergrenze darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Begründung:

Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ wurden intensiv aufeinander abgestimmt, damit die durch das Raumprogramm erforderlichen Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden können. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Lage im Gesamtensemble VIII - südliche Süderweiterung hohe Anforderungen an die Stadtgestalt (u. a. Gebäudehöhen, geschlossene Bauweise, Berücksichtigung der orthogonalen Blockstruktur durch Baulinien, Schließung der Blockecken bei geringer Blocktiefe, Erhalt und Integrierung der zwei Kulturdenkmäler in die Gesamtkonzeption).

Diese erhöhten Anforderungen an die Stadtgestalt machen ein Anheben der Grundflächenzahl erforderlich. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,81 ist erforderlich, um eine Realteilung des Baugrundstücks vor einer Bebauung ermöglichen zu können.

In der Gesamtbilanz aller Teilflächen liegt die Grundflächenzahl dennoch nur bei ca. 0,614. Eine höhere Überbauung kann insgesamt ausgeschlossen werden, da durch Baugrenzen und Baulinien eine höhere Überbauung ausgeschlossen wird.

Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung werden durch die Überschreitung nicht ausgelöst.

In der Gesamtbilanz beider Bebauungspläne liegt die Grundflächenzahl bei ca. 0,614 (Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“: 0,612 und Bebauungsplan „Hochschule Moritzstraße“: 0,618).

Innerhalb des Gesamtquartiers der südlichen Stadterweiterung besteht aufgrund der bestehenden Bebauung mit fehlenden Tiefgaragenplätze für Kraftfahrzeuge ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Damit dieser Bedarf durch die Neubauplanung nicht steigt, wird auf der gesamten Grundstücksfläche die Anordnung einer Tiefgarage zugelassen, wodurch sich die Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht.

In der Gesamtbilanz beider Bebauungspläne wird eine Grundflächenzahl zzgl. der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche von 0,92 erreicht.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Stadtgestalt werden diese Überschreitungen für notwendig erachtet.

## 2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Begründung:

Die Dichte wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen ausreichend bestimmt.

## 2.3 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe für die Vollgeschosse wird mit 136,10 m ü. NN festgesetzt. Mit dieser Höhe wird der Erhalt einer einheitlichen Traufhöhe in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung gewahrt und sichergestellt, dass die Traufhöhe des denkmalgeschützten Kulturdenkmals „ehemaliges Gerichtsgebäude“ mit 136,10 m ü. NN nicht überschritten wird.

Das oberhalb des obersten Vollgeschosses vorgesehene Staffelgeschoss ist so weit hinter das darunterliegende Geschoss zurückzusetzen, dass es aus Sicht des Fußgängers nicht wesentlich in Erscheinung tritt.

Gleiches gilt für notwendige Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technikräume oberhalb des Staffelgeschosses, die sofern sie errichtet werden, nicht höher als 3,0 m ausgebildet werden dürfen und mindestens 3 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen sind.

## 2.4 Gründungstiefe

Mit der Festsetzung, dass die Baugrubensohle für die unterste Tiefgaragenebene die Höhenlage von 107,0 m ü. NN nicht unterschreiten darf und dass der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen nur bis maximal 95,0 m ü. NN geführt werden dürfen, wird der Schutz der Heilquellen sichergestellt.

## 2.5 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf vier, wird die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von drei bis vier übernommen.

## 3 Bauweise

### 3.1 Geschlossene Bauweise

Zum Erhalt des Stadtgrundrisses in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung wird die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise beibehalten.

### 3.2 Baulinien

Zur Straßenverkehrsfläche wird eine Baulinie festgesetzt, um sicherstellen zu können, dass die stadtgestalterische Qualität der Blockstruktur des Stadtgrundrisses bzw. der denkmalgeschützten Gebäude beibehalten werden kann.

An der Albrechtstraße orientiert sich die Lage der Baulinie an der Flucht der östlich und westlich anschließenden Baublöcke.

Im Bereich der Oranienstraße/Albrechtstraße darf die Fassade im Erdgeschoss zurückspringen, um den Verlauf der ehemaligen Gefängnismauer sichtbar zu machen.

Mit der Festsetzung der Baulinie sollen keine verkürzten Abstandsflächen ermöglicht werden, da dies Einschränkungen der Belichtung/Besonnung der gegenüberliegenden Wohnungen auslösen könnten.

Dementsprechend ist auch das Staffelgeschoss so weit hinter die darunterliegende Fassade zurückzusetzen, dass keine Überschreitungen der Abstandsflächen ausgelöst werden.

Nur südlich des ehemaligen Beamtenwohnhauses (D 2) wird die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Dort ist ein Rücksprung in der Fassade aus der Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege zwingend erforderlich. Der detaillierte Anschluss wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Um Balkone zum Innenhof zu ermöglichen, deren Lage und Größe derzeit noch nicht angegeben werden können, wird geregelt, dass die Baulinie überschritten werden darf. Näheres wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

#### **4 Flächen für Nebenanlagen**

##### **4.1 Tiefgaragenzufahrt**

Um sicherzustellen, dass die auf maximal 89 Pkw ausgelegte Tiefgarage nicht von der stark vom Individual- und Fußgängerverkehr frequentierten Oranienstraße angefahren werden kann, wird nur an der Albrechtstraße eine ein Zu- und Abfahrt zugelassen.

#### **5 Versorgungsflächen**

##### **5.1 Transformatorenstation**

Im Einmündungsbereich Albrecht- / Oranienstraße befindet sich eine Transformatorenstation, die im Rahmen der Baumaßnahme an diesem Standort entfallen muss. Die ESWE benötigt zur Versorgung des Gebiets weiterhin eine Transformatorenstation in der Nähe des jetzigen Standorts. Die neue Versorgungsstation wird ca. 25 m weiter östlich innerhalb des Gebäudes angeordnet.

#### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **6.1 Artenschutz**

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Dachbereich (integriert in die Fassade und/oder an den Außenwänden etwaiger Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und Technischeinhausungen über Dach) Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse einzubauen bzw. anzubringen.

Des Weiteren sind die Fassaden zu gliedern, um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen. Durchgängige, spiegelnde Fassaden sind deshalb nicht zulässig.

## 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien

### 7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt beim Überfahren geeignet befestigt oder elastisch gelagert werden sollten, um vermeidbaren Lärm reduzieren zu können. Hierdurch können kurzzeitig störende Klappergeräusche verringert werden.

Die Empfehlung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 7.2 Einsatz erneuerbarer Energien

Die benötigte Wärmeenergie soll von der ESWE bezogen werden.

Die ESWE hat entschieden ihr Fernwärmenetz bis zum Plangebiet zu verlängern. Die Baumaßnahme soll bis zum 01.01.2018 abgeschlossen sein. Damit können alle baulichen Anlagen im Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden.

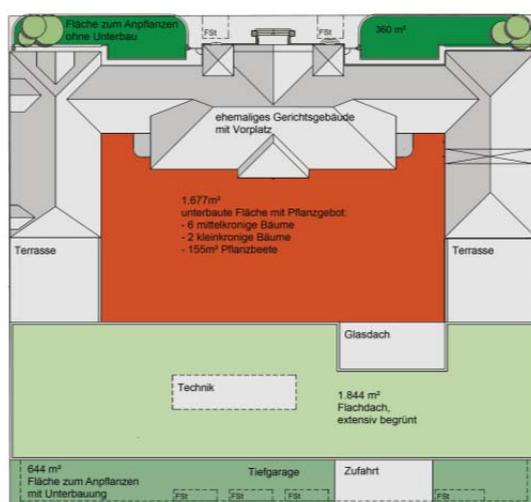
Darüber hinaus sind nach den Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) bei allen Neubaumaßnahmen die Anforderungen an den Wärmeschutz zu erfüllen, um die benötigte Wärmeenergie minimieren zu können.

## 8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

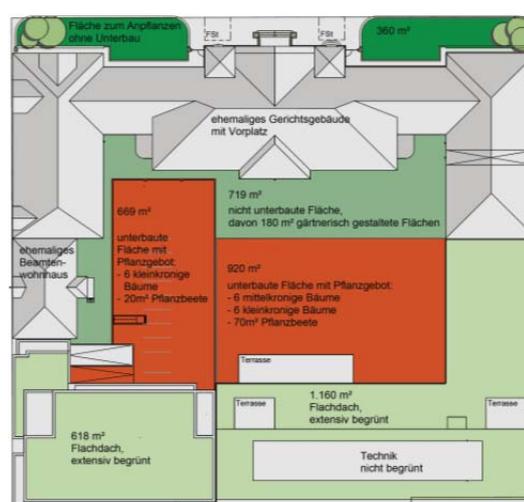
### 8.1 Pflanzgebote

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird gefordert, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, dass im Innenhof Pflanzbeete anzulegen sind und mindestens sechs mittelkronige und sechs kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sind sowie ungegliederte, geschlossene Fassadenteile mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen sind.

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - südlich der Gerichtsstraße“ ändern sich die Pflanzgebote wie folgt:



Bebauungsplan  
„Revitalisierung des Stadtviertels  
- südlich der Gerichtsstraße“



Bebauungspläne  
„Hochschule Moritzstraße“ und  
„Südlich der Gerichtsstraße“

Bebauungsplan „Revitalisierung des Stadtviertels - südlich der Gerichtsstraße“

Versiegelte/befestigte Flächen	ca. 3.422 m <sup>2</sup>
Extensiv begrünte Dachflächen	ca. 1.844 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen (ohne Unterbauung)	ca. 360 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen (mit Unterbauung und Fahrradstellplätze)	ca. 644 m <sup>2</sup>
Unterbauter Fläche (Innenhof)	ca. 1.677 m <sup>2</sup>
davon Pflanzbeete 155 m <sup>2</sup>	
6 mittelkronige Bäume	
2 kleinkronige Bäume	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.947 m<sup>2</sup></b>

Bebauungspläne „Hochschule Moritzstraße“ und „Südlich der Gerichtsstraße“

Versiegelte/befestigte Flächen	ca. 3.501 m <sup>2</sup>
Extensiv begrünte Dachflächen	ca. 1.778 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen (ohne Unterbauung)	ca. 360 m <sup>2</sup>
Unterbaute Fläche (Innenhof)	ca. 1.589 m <sup>2</sup>
davon Pflanzbeete 95 m <sup>2</sup>	
Nicht unterbaute Fläche (Innenhof)	ca. 539 m <sup>2</sup>
Pflanzbeete in Bereich der nicht unterbauten Fläche (Innenhof)	180 m <sup>2</sup>
6 mittelkronige Bäume	
4 kleinkronige Bäume	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.947 m<sup>2</sup></b>

Aus der Gegenüberstellung geht hervor, dass sich die versiegelte Fläche um ca. 79 m<sup>2</sup> erhöht und die extensiv begrünte Dachfläche um ca. 66 m<sup>2</sup> verringert.

Demgegenüber verkleinert sich die unterbaute Fläche im Innenhof um ca. 88 m<sup>2</sup>, wodurch eine nicht unterbaute Fläche von ca. 719 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Diese Fläche ist größer als die bisher entlang der Albrechtsstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Unterbauung (644 m<sup>2</sup>).

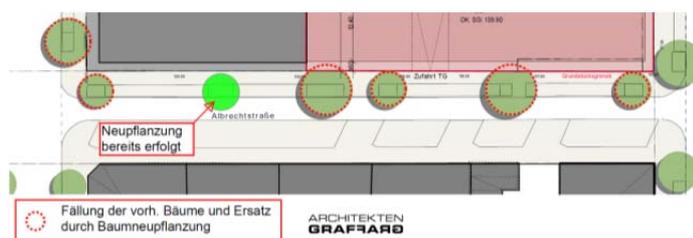
Gegenüber den bisherigen Pflanzgeboten erhöht sich die Anzahl der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume um zehn Stück und die Pflanzbeetfläche um 120 m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der mittelkronigen Bäume bleibt mit sechs Stück gleich.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass sich zur bisherigen Planung keine negativen Auswirkungen ergeben. Die Vergrößerung der Pflanzfläche und die größere Anzahl der Bäume gleicht die Verkleinerung der extensiven Dachfläche aus.

8.2 Bäume an der Albrechtstraße

Durch die an die Albrechtstraße heranrückende Bebauung werden sechs zwischen den Stellplätzen stehende Bäume in ihrer Vitalität bzw. Wuchseigenschaft und Statik (einseitiger Rückschnitt erforderlich) wesentlich beeinträchtigt. Aus diesem Grund hat das Umweltamt einer Fällung der Bäume i. V. m. Ersatzpflanzungen zugestimmt.



Die Fällanträge für die Bäume sind zusammen mit dem Bauantrag beim Umweltamt einzureichen. Die Anforderungen an die Neuanpflanzungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Dächer**

Damit sich die Neubauten gestalterisch deutlich von den denkmalgeschützten Gebäuden mit ihren steilen Dächern absetzen, werden nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen.

## **III KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (z. B. in Hochwasserschutzgebieten)**

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutz- noch festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Es liegt aber in der Zone B 1 des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Eine Kennzeichnung ist entbehrlich. Die Anforderungen an den Heilquellenschutz werden durch die textlichen Festsetzungen ausreichend gewürdigt.

### **2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf das Vorhandensein von Kontaminationsverdachtsflächen überprüft (Altlastenkataster des Umweltamtes, jeweils aktueller Stand). Es liegen keine Eintragungen über umweltrelevante (Vor)Nutzungen innerhalb des Planbereiches vor, die den Verdacht möglicher Untergrundkontaminationen begründen. Auch in der Altflächendatei des Landes Hessen „ALTIS“ sind für den Geltungsbereich keine Einträge vorhanden. Nutzungsbezogene Kontaminationen sind daher nicht zu erwarten.

Im Zuge vorgeschalteter Baugrunduntersuchungen wurden Bodenproben auch auf ihren Schadstoffgehalt untersucht. Die Ergebnisse liegen als Gutachten (1. Law School Wiesbaden, Erster Geotechnischer Bericht, Gutachten der Geolingenieure Fruchtenicht + Lehmann GmbH, Wiesbaden, vom 25.06.2008) vor:

Das umwelttechnische Gutachten beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Die vorliegenden Schadstoffbelastungen (hier: Arsen) bedingen keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts, sind aber abfallrechtlich von Bedeutung. Einzelheiten hierzu sind dem

vorliegenden Gutachten, das zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurde, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt November 2015. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

## 2.2 Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB

Eine Kennzeichnung von Flächen als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da es sich um rein abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen handelt.

## C HINWEISE

### 1 Denkmäler nach Landesrecht

#### 1.1 Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden, das geprägt ist durch einen streng orthogonalen Stadtgrundriss in drei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise. Die Dächer sind überwiegend geneigt ausgebildet.

#### 1.2 Kulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Kulturdenkmäler, die in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt werden.

Das ehemalige Gerichtsgebäude an der Gerichtsstraße, das ehemalige Beamtenwohnhaus an der Oranienstraße sowie die ehemalige Gefängnismauer an der Oranien- und Albrechtstraße.



Gerichtsstraße 2 (Foto Kissler + Effgen)



Oranienstraße 32 (Foto Kissler + Effgen)



Gefängnismauer (Foto Kissler + Effgen)

Sowohl das ehemalige Gerichtsgebäude als auch das Beamtenwohnhaus werden in die Gesamtkonzeption integriert.

Alle weitergehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die Gestaltung (u. a. Fassadengestaltung, Balkone, Nutzung der Innenräume, Dachaufbauten) werden im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die ehemalige Gefängnismauer wird jedoch aufgegeben, da sie ihre „Schutzfunktion“ nicht mehr ausübt. Stattdessen soll der Baublock im Sinne des orthogonalen Stadtgrundrisses mit einer Blockrandbebauung geschlossen werden. Das Landesamt für Denkmalpflege hat der Überplanung der Gefängnismauer unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die Neubauplanung die historische Bedeutung des Geländes angemessen thematisiert.

Die detaillierte Ausgestaltung des Fassadenrücksprungs mit Sichtbarmachung des Verlaufs der ehemaligen Gefängnismauer wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

## **2 Landschaftsschutzgebiete**

### **2.1 Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

## **3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

### **3.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

## **4 Vorbeugender Brandschutz**

### **4.1 Löschwasserversorgung**

Für die Sicherstellung des Grundschutzes ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.

### **4.2 Ergänzende Anforderungen**

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus

den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Weitere Details können ggf. im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden.

Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden.

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.

Auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Festsetzung, Anbringung und Instandhaltung von Haus- bzw. Grundstücksnummern wird verwiesen.

## D PFLANZLISTE

### 1 Bäume

Acer i.S.	- Ahorn in Sorten
Alnus incana	- Grau-Erle
Amelanchier i.S.	- Felsenbirne in Sorten
Castanea sativa	- Edelkastanie
Catalpa bignonioides	- Blauglockenbaum
Cercis canadensis	- Amerikanischer Judasbaum
Cercis siliquastrum	- Gewöhnlicher Judasbaum
Coryllus colurna	- Baum-Hasel
Crataegus i.S.	- Weißdorn in Sorten
Gleditsia i.S.	- Gleditschie in Sorten
Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Malus i.S.	- Zier- Apfel
Prunus i.S.	- Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel, Aprikose
Pyrus i.S.	- Birne
Phellodendron amurense	- Amur Korkbaum
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie

Sophora japonica                    - Japanischer Schnurbaum  
Sorbus i.S.                            - Mehlbeere in Sorten

## **2            Rank- und Kletterpflanzen**

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Hedera helix                        - Efeu  
Campsis i.S.                        - Klettertrompete in Sorten  
Clematis i.S.                        - Waldrebe in Sorten  
Hydrangea petiolaris            - Kletter- Hortensie  
Lonicera i.S.                        - Geißblatt in Sorten  
Parthenocissus i.S.              - Wilder Wein in Sorten  
Vitis i.S.                             - Wildreben in Sorten  
Wisteria i.S.                        - Blauregen in Sorten

## **IV            AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 12.000,-- € werden entsprechend der Festsetzungen des Letter of Intent (LOI) von der Stadt Wiesbaden übernommen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

### **3            Aussagen zum Investitionsvolumen**

Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Realisierung der Hochschule fallen ca. 30 Millionen € an.

### **4            Statistische Angaben**

#### **4.1        Flächenbilanz**

#### **4.1        Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amts- und Landgericht“**

##### **4.1.1     Vorhanden**

Flächen für den Gemeinbedarf                    5.281 m<sup>2</sup>

##### **4.1.2     Geplant**

Besonderes Wohngebiet                            5.281 m<sup>2</sup>

## V VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Änderung des BauGB nach Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 4.879 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

### 1 Merkmale des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortsbezirk Mitte. Es grenzt im Norden und Süden an ein allgemeines Wohngebiet sowie Westen und Osten an ein Mischgebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochschule Moritzstraße“ wird eine Hochschule für ca. 1.000 Studierende errichtet. Im Gebiet des Bebauungsplans „Südlich der Gerichtsstraße“ ist die Sanierung des alten Gerichtsgebäudes vorgesehen. Dort werden ca. 54 Wohnungen sowie untergeordnete gewerbliche Flächen realisiert. Darüber hinaus ist die Sanierung des ehemaligen Beamtenwohnhauses geplant. Dort entstehen 7 Wohnungen. An der Ecke Oranienstraße/Albrechtstraße sind ca. 104 studentische Wohnungen vorgesehen.

Die Anordnung der Kfz-Stellplätze erfolgt in zwei Tiefgaragen, die unabhängig voneinander von der Albrechtstraße angefahren werden.

#### 1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Das Maß der baulichen Dichte bleibt gegenüber dem bisher bestehenden Baurecht aus dem Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“ weitgehend gleich. Insofern verändern sich weder der Bedarf, die Größe, die Beschaffenheit, die Betriebsbedingungen von Vorhaben noch die Inanspruchnahme von Ressourcen.

Es wird somit nur das in Anspruch genommen, was nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans zulässig war.

#### 1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne oder Programme beeinflusst.

- 1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
- Ob die Hochschule an das Fernwärmenetz angeschlossen wird, wird aktuell geprüft.
- 1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme
- In den Bebauungsplänen „Südlich der Gerichtsstraße“ und „Hochschule Moritzstraße“ werden weitgehend dieselben Maße der baulichen Dichte festgesetzt, wie sie im Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“ bestanden.
- Es lassen sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erkennen.
- Durch die geplante Maßnahme fällt keine zusätzliche Schmutz- und Niederschlagswassermenge an. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Anforderungsprofils der Landeshauptstadt Wiesbaden gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.
- 1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
- Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans sind alle nationalen und europäischen Umweltvorschriften beachtet worden.
- 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**
- Die leerstehenden denkmalgeschützten Gebäude werden saniert und zu Wohnzwecken mit untergeordnetem Gewerbe umgebaut. Das leerstehende Verwaltungsgebäude an der Moritzstraße wird abgebrochen. Auf den unbebauten Flächen werden eine Hochschule sowie studentische Wohnungen errichtet. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet. Die geplante Dichte orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Gemengelage der umgebenden Bebauung ein.
- Die geplante Nutzung löst weder eine Umweltverschmutzung aus, noch sind sie für die umgebende Bebauung belästigend.
- 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
- Die geplanten Nutzungen haben keine Auswirkungen.
- 2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Es bestehen keine Auswirkungen von kumulativer und grenzüberschreitender Art.
- 2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
- Durch die Planung werden keine Risiken für die Umwelt ausgelöst. Die geplante Nutzung löst weder ein Unfallrisiko aus noch werden Stoffe oder Technologien verwendet, von denen ein Unfallrisiko ausgeht.

## 2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen mit räumlicher Ausdehnung ausgelöst.

## 2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf.

## 2.6 Gebiete

### 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und auch nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet, das im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 BNatSchG bekannt gemacht wurde oder offiziell gemeldet/ausgewiesen ist.

### 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten gemäß § 23 BNatSchG.

### 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturparks gemäß § 24 BNatSchG.

### 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten gemäß § 25 und 26 BNatSchG.

### 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

### 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der Zone B 1 des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen der Landeshauptstadt Wiesbaden nach § 53 WHG.

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass bei der Realisierung der Gebäude die Baugrubensohle bzw. der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen den erforderlichen Mindestabstand zu den wasserführenden Heilquellenschichten einhalten müssen.

### 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage VIII - südliche Süderweiterung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Im Plangebiet befinden sich die Kulturdenkmäler D1 (ehemaligen Gerichtsgebäude) und D2 (ehemaliges Beamtenwohnhaus) sowie die ehemalige Gefängnismauer.

Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

## VI UMWELTBERICHT

### E Einleitung

#### 1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da das Plangebiet im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne liegt. Dadurch sind im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung z. B. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig zu bewerten. Dies gilt im Grundsatz auch für die klimaökologischen Belange. Dennoch bietet eine neue Bauleitplanung auch mit Blick auf den Klimawandel die Chance, die Gunstfunktionen des Stadtklimas und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und als Wohlfahrtswirkung zu sichern.

##### 1.1 Räumliche und topografische Lage sowie Nutzungen und Nutzungsrechte

Das Vorhabengebiet liegt in zentraler Lage im Ortsbezirk Mitte.

Der Versiegelungs- und Verdichtungsgrad ist als mittel bis hoch und der Begrünungsbestand als gering einzuschätzen.

Die baurechtlich zulässigen Ausnutzungsgrade wurden bisher nicht ausgeschöpft.

##### 1.2 Städtebauliches Planungsziel

Da die leerstehenden Gebäude durch das Amts- und Landgericht nicht mehr genutzt werden, ist es vordringliches Ziel die denkmalgeschützten Kulturdenkmäler wieder einer neuen Nutzung zuführen, um einen Verfall der Bausubstanz zu vermeiden. Des Weiteren soll durch die Schaffung von Wohnraum und die Ansiedlung einer Hochschule das Gesamtareal aufgewertet werden.

Die bestehenden Ausnutzungsgrade werden weitgehend beibehalten.

### 1.3 Fazit und Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Aus dem Klimagutachten geht hervor, dass das Baukonzept keine klimatisch negativen Auswirkungen erwarten lässt, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planungen entgegenstehen. Vielmehr lässt sich insbesondere im Innenhofbereich des Planungsareals über grünordnerische Maßnahmen ein neuer klimaökologischer Gunstraum entwickeln.

Darüber hinaus wird auch die Dachbegrünung zur klimatischen Verbesserung beitragen.

## 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude weiterhin leer stehen und der Innenhof als Stellplatzanlage genutzt werden.

## 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen werden die bauliche Dichte und die Eingrünung der Baugebiete beibehalten.

Zur Verringerung der Eingriffe wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass flachgeneigte Dächer zu 50 % extensiv zu begrünen sind.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und liegt in zentraler Lage innerhalb des Ortsbezirks Mitte. Zur Wiederherstellung des Stadtgrundrisses bzw. zur Reaktivierung der leerstehenden Gebäude ist entweder eine Neubebauung oder eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz mit ergänzender Neubebauung notwendig. Mit Ausnahme einer anderen geeigneten Nutzung für die Liegenschaften würde sich keine andere Planungsmöglichkeit ergeben.

## F ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken

#### 1.1 Schalltechnische Betrachtung

Die in der schalltechnischen Betrachtung empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

#### 1.2 Baugrunduntersuchung und Heilquellenschutz

Die in den geotechnischen Berichten empfohlenen Maßnahmen zum Umgang bzw. Entsorgung des Bodens sowie zum Schutz der Heilquellen wurden in den Bebauungsplan integriert.

#### 1.3 Klimagutachten

Die im Klimagutachten empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

#### 1.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Damit keine Verbotstatbestände für geschützte Tierarten ausgelöst werden, wird festgesetzt, dass im Vorfeld von geplanten Abbrüchen Ortsbegehungen durchgeführt werden, um feststellen zu können, ob in den Gebäuden Vögel oder Fledermäuse leben.

### 2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei der Fällung von Bäumen eine zeitnah auf die Fällung abgestimmte, eingehende Besichtigung der Baumkrone - möglichst mit Hubsteiger - durch eine fachkundige Person erforderlich. Fällmaßnahmen sollten möglichst im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ein Abbruch von Gebäuden ist nur nach vorheriger Begehung durch einen Sachverständigen zulässig, der die Gebäude auf das Vorhandensein geschützter Arten untersucht. Sofern solche Arten gefunden werden, sind entsprechende Maßnahmen zur Umsiedlung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen.

### 3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung werden keine oder kaum messbare Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst.

Aus der Prüfung des Einzelfalls geht hervor, dass das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegt, noch die geplante Nutzung negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung auslöst und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Eine Umweltprüfung ist auch nur dann erforderlich, sofern Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dies trifft für das geplante Vorhaben nicht zu.

Insofern kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.