

Anlage 4 zur SV 16-V-61-0036

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DER RICHTSSTRASSE“

IM ORTSBEREICH WIESBADEN-MITTE

GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH



Auftraggeber: European Business School (EBS)
Rheingaustraße 1
65 375 Oestrich-Winkel

in Zusammenarbeit mit dem
Stadtplanungsamt Wiesbaden

Bearbeiter: Architekt BDA Dr.-Ing. Sever Severain jr.
Wilhelminenstr. 17 A
65 193 Wiesbaden
Tel. 0611 / 976 77-0, Fax / 976 77-10
www.severain.de
architekten@severain.de

1. Planungsziele

Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass

In dem Plangebiet sind mit dem Umzug des Amts- und Landgerichtes Wiesbaden zum Jahresende 2009 die entsprechenden Liegenschaften des Landes freigeworden.

Es besteht die Notwendigkeit, durch eine zeitnahe und geeignete Folgenutzung eine geordnete und qualitätvolle Entwicklung des Stadtquartiers sicherzustellen und einer negativen Entwicklung des Gebietes nach dem Wegzug der Gerichte entgegenzuwirken.

Mit der European Business School (EBS) steht ein Vorhabenträger bereit, der mit der Einrichtung einer juristischen Fakultät an diesem Ort eine angemessene Folgenutzung und eine Wiederbelebung des Quartiersblocks ermöglichen kann.

Zugleich ist es Ziel des Landes Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden, Wiesbaden zu einer Universitätsstadt zu entwickeln. Hierzu unterzeichneten das Land Hessen, die Landeshauptstadt Wiesbaden und die EBS eine entsprechende Absichtserklärung zur Gründung einer juristischen Fakultät der EBS an diesem Standort in Wiesbaden. Die Gründung ist am 16.06.2010 entsprechend vollzogen worden.

Städtebauliches Ziel sind klare räumliche Ecklösungen, die die aus der Umgebung abgeleitete Blockrandbebauung fortsetzt. Diese Kriterien waren auch im Rahmen des bereits durchgeführten Architektenwettbewerbs ausschlaggebend.

Dies steht im Zusammenhang mit dem Entwurfsmerkmal, die Bebauung entlang der Albrechtstraße zurück zu nehmen, um das Lichtraumprofil in der Albrechtstraße zu verbreitern. Es ist Ziel, dass sich die eigene Logik der Architektur im Städtebau fortsetzt. Die Ablesbarkeit des homogenen Volumens wurde sichergestellt durch die Festsetzung von Attikahöhen in Verbindung mit Baulinien und Baugrenzen, so dass die Raumkanten definiert sind.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Innenstadtgebietes innerhalb des sog. 1. Rings und umfasst einen kompletten städtischen Quartiersblock. Der Geltungsbereich ergibt sich durch die umgebenden Straßen: Im Westen die Oranienstraße, im Norden die Gerichtsstraße, im Osten die Moritzstraße und im Süden die Albrechtstraße. Die Geltungsbereichsgrenze ist definiert entlang der jeweils gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen der benachbarten Quartiersblöcke.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich - Bestand aus. Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes, 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 Bebauungsplanes 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 „Revitalisierung des Stadtviertels - Südlich der Gerichtsstraße“ im Ortsbezirk Mitte hat zum Ziel, durch eine zeitnahe und geeignete Folgenutzung eine geordnete und qualitätvolle Entwicklung des Stadtquartiers sicherzustellen und einer negativen Entwicklung des Gebietes nach dem Wegzug der Gerichte entgegenzuwirken. Zugleich ist es Ziel des Landes Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden, Wiesbaden zu einer Universitätsstadt zu entwickeln. Mit der European Business School (EBS) steht ein Vorhabenträger bereit, der mit der Einrichtung einer juristischen Fakultät an diesem Ort eine angemessene Folgenutzung und eine Wiederbelebung des Quartiersblocks ermöglichen kann. Hierfür wird ein „Sondergebiet für Bildung und Forschung“ 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. 8.000 m². Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirkes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet - Bildung und Forschung - Bestand“ dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee“. Hier wird die Fläche als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Amts- und Landgericht“ festgesetzt. Nach Umzug der Gerichte wird diese Fläche nicht mehr entsprechend der Festsetzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Amts- und Landgericht“ genutzt und gemäß der geplanten Folgenutzung im Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“ neu festgesetzt.

3.4 Fluchtlinienpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Fluchtlinienpläne.

4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

4.1 Wettbewerb

„Realisierungswettbewerb in zwei Phasen - Universität Wiesbaden / Law School“ vom Februar 2010
Erster Preis: Eller & Eller Architekten, Düsseldorf / Berlin als Grundlage der weiteren Planungen

4.2 Klimagutachten

Im Scoping-Verfahren im März/April 2010 wurden diesbezügliche Anforderungen nicht benannt.

4.3 Orientierende Untergrunduntersuchung

siehe die Inhalte und Auflagen des Bauvorbescheides: „Maßliche Rahmenbedingungen auf Basis geotechnischer und hydrogeologischer Parameter für die zur Zeit in Planung befindliche unterirdische Bebauung der Parzellen Flur 66, Flurstücke 82/1 und 373/82“ mit dem Aktenzeichen der Bauaufsicht 6302-634286/09 (siehe hierzu auch textlicher Teil III, Hinweise Ziffer 2 und 4)

4.4 Schalltechnische Untersuchung

Der Vorhabenträger beauftragt vorsorglich ein Lärmgutachten zu den Auswirkungen der geplanten Tiefgarage (ca. 400 Stellplätze).

4.5 Fachtechnisches Kurzgutachten zum Vorkommen besonders geschützter Tiere

Das von dem Vorhabenträger beauftragte Gutachten trifft eine Aussage darüber, ob besonders geschützte Tierarten in den Gebäuden angetroffen wurden und ob aufgrund von Spuren damit zu rechnen ist, dass besonders geschützte Tierarten im Gebäude vorkommen könnten. Es werden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen gegeben.

5. **Umweltbericht**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demnach ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, da die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt

5.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht laut Beitrag Umweltamt im Scopingverfahren keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der Belange des Umweltamtes sind noch folgende Untersuchungen erforderlich:
 - Artenschutzfachliches Kurzgutachten zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Mauersegler und Fledermäuse, in Bezug auf das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (Bestandserfassung innerhalb Zeitraum der Anwesenheit der Mauersegler, d.h. von Anfang Mai bis Ende August)

5.2 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Maßnahmen zum Wasserhaushalt/Umgang mit Niederschlagswasser

Gem. § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Jedoch ist nach § 57 WHG die Menge des Abwassers so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Das WHG sieht kein explizites Verwertungsgebot für Niederschlagswasser vor.

§ 5 (1) WHG fordert eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers und eine Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Diesem Grundsatz wird u. a. durch die Nutzung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Rechnung getragen.

Nach Ziffer 6.5 der Festsetzungen sind Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern dauerhaft extensiv mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu erhalten. Diese Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. (siehe geotechnische Berichte Fruchtenicht + Lehmann).

Eine Einleitung in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen, da keine geeigneten Gewässer in der Nähe sind.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist auf die Soll-Vorschrift des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzugehen und im Rahmen des Entwässerungskonzepts zu prüfen, ob eine Verwertung von Niederschlagswasser im Sinne des § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) möglich ist.

Energiekonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit wird eine Unterschreitung der geltenden Grenzwerte der EnEV 2009 angestrebt.

Ziel der Planung ist es, den Verbrauch von erneuerbaren Primärenergien durch ein integrales, ökologisches Gesamtenergiekonzept zu minimieren.

Für die angestrebte Nachhaltigkeit ist der Ansatz der Ausgewogenheit ökonomischer, ökologischer und sozialer Belange mit langfristiger Werthaltigkeit die Vorgabe bei der Erstellung und im Betrieb des Gebäudes.

Schutz von Mauerseglern und Fledermäusen

Der Empfehlung des Umweltamtes folgend, sind Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse einzubauen bzw. anzubringen. Diese Nisthilfen sollten nicht auf Gebäudeteile über Dach beschränkt sein. Es soll auch die Möglichkeit bestehen, die Nisthilfen beim Neubau direkt in die Fassade einzubauen, ohne dass die Architektur beeinträchtigt wird.

5.3 Auswirkungen

- Schutzgüter Mensch, Flora, Landschaft und Boden
Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora, Landschaft und Boden zu erwarten. Der vorhandene großflächig versiegelte Parkplatz weicht einer ansprechenden Blockrandbebauung und einem begrünten Innenhof mit hohen Aufenthaltsqualitäten.

- Schutzgut Fauna

Dem Schutzgut Fauna wird mit den vom Umweltamt empfohlenen Nisthilfen Rechnung getragen.

- Schutzgüter Wasser, Luft, Klima

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten, da sich die Bebauung in die vorhandene Stadtstruktur maßstäblich einfügt. Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt, die Hinweise in den textlichen Festsetzungen unter III. 4. sind zu beachten.

- Schutzgüter Sach- und Kulturwerte

Es ist innerhalb des Wettbewerbsgebietes ein angemessener Ort zu definieren, an dem ein Mahnmahl geschaffen werden kann, das die Geschichte des „Gefängnisses“ (speziell dessen Nutzung durch die Gestapo in den Jahren 1936 bis 1945) auf dem Areal thematisiert und an die dortigen NS-Verbrechen erinnert.

Die zu erfüllenden Anforderungen an diesen Gedenkort sind die öffentliche und leicht auffindbare Zugänglichkeit sowie eine Größe, die kleineren Gedenkfeiern einen geschützten Raum bietet. Der prämierte Entwurf, der dem Vorhaben zugrunde liegt, hatte eine definierte Lage bestimmter Größe für den Gedenkort in der Albrechtstraße ausgewiesen.

Im südwestlichen Bereich des SO-Gebietes zwischen oberer Albrechtstraße und der künftigen Bebauung parallel zur oder direkt auf der Baugrenze zwischen den Fahrradstellplätzen

und der Oranienstraße ist ein Mahnmal für die NS-Vergangenheit des „Gefängnisses“ zu errichten. Art und Umfang werden nicht vorgeschrieben.
Eine nähere Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

- Schutzgut Fauna

Zum Vorkommen besonders geschützter Tiere im Gebäudekomplex und im Bereich des Innenhofs wurde ein fachtechnisches Gutachten erstellt. Demnach sind folgende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten:

- Beseitigung eines Wochenstubenquartiers der Zwergfledermaus im Bereich des Beamtenwohnhauses.
- Beseitigung von Grünstrukturen, in denen nachweislich Vögel genistet haben.
- Beseitigung einer Vielzahl zahlreicher potentieller Lebensstätten für sowohl Gebäudebrüter unter den europäischen Vogelarten als auch für Fledermäuse.

Bei Berücksichtigung der in dem Gutachten aufgeführten Empfehlungen zu der weiteren Vorgehensweise und durch die Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden und die negativen Auswirkungen so weit wie möglich verringert werden. Eine nähere Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Sondergebiet SO dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Hochschulinrichtungen mit Verwaltung und Kantine sowie Bürgersaal und Tiefgarage.

Die festgelegte GRZ von 0,9 (aufgerundet von 0,84 gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan) liegt oberhalb der GRZ 0,8 für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung resultiert aus der notwendigen Tiefgaragen-Unterbauung. Neben den erforderlichen projektbezogenen Stellplätzen ist auch öffentliches Parken vorgesehen. Der Stellplatzbedarf kann wirtschaftlich und geotechnisch nur flächig in bis zu drei unterirdischen Ebenen realisiert werden. Aufgrund der hydrologischen Erkenntnisse (s. a. Ziff. 4.3 und 9 dieser Begründung sowie Textliche Festsetzungen Teil I Nr. 2.2 und Teil III Nr. 2 und 4), sind - bis zu einer Baugrubensohle von 107 m ü.NN - maximal 3 Tiefgaragenebenen möglich.

Die oberirdische GRZ beträgt gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 0,58. Die unterbauten Flächen des Innenhofs und des nicht überbauten Grundstücksstreifens entlang der Albrechtstraße sowie die Flachdächer werden gemäß entsprechender Pflanzgebote (s. a. Textliche Festsetzungen Teil I Nr. 6) begrünt.

Gegenüber der derzeit im Bestand vorhandenen großflächig versiegelten Fläche für den ruhenden Verkehr ergibt sich keine qualitative Verschlechterung.

Im Bestand mit geneigten Dächern erfolgt die Höhenfestlegung über die vorhandene Geschoszahl. Im Neubaubereich mit Flachdächern und Dachterrassen wird die maximale Höhenentwicklung dem als Planungsgrundlage dienenden prämierten und mit der umliegenden Bebauung korrespondierenden Wettbewerbsentwurf entsprechend mit der Festsetzung von absoluten Höhen für die Gebäudeoberkanten geregelt.

Zur Sicherung der umliegend um das Plangebiet vorwiegenden prägenden Blockrandbebauung wird die geschlossene Bauweise festgelegt.

6.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Das städtebauliche Ziel der Wiederherstellung des Blockcharakters mit Innenhof wird mit äußeren und inneren Baulinien parallel zu Oranienstraße und Moritzstraße sowie mit äußerer und innerer Baugrenze parallel zur Albrechtstraße sichergestellt.

Mit der Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit exakten NN-Höhen macht der Bebauungsplan insbesondere entlang der stadträumlichen Kante Moritzstraße von der Möglichkeit Gebrauch, diesen für den Stadtraum besonders wichtigen Bereich zu definieren. Der somit definierte Höhenversprung der Trauflinie in der Moritzstraße lässt einerseits die Gebäudetiefe des parallel zur Albrechtstraße stehenden Hauptbaukörpers ablesbar werden und andererseits den Gebäudeanschluss an das ehemalige Gerichtsgebäude zu. Das stadtgestalterische Ziel besteht darin, sowohl die Eigenlogik des öffentlich wirksamen Gebäudes mit seiner Haupteinschließung zur Moritzstraße im Städtebau fortzusetzen als auch den Kreuzungsbereich Moritzstraße/Albrechtstraße zusammen mit dem Angebot einer Verbreiterung des Straßenraumprofils der Albrechtstraße deutlich zu fassen. Damit werden, auch wenn die nach Hessischer Bauordnung notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H in der Moritzstraße überschritten werden, die stadträumlichen Ziele festgesetzt und bezüglich der Abstandsflächen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung abgesichert.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten

Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer dreigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Albrechtstraße im räumlichen Zusammenhang mit einer Anlieferungsfläche. Die Ausfahrt mündet in die Oranienstraße entsprechend den Vorgaben der Verkehrsplanung. Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage und in einem vorgelagerten Grünstreifen entlang der Albrechtstraße vorgesehen.

6.4 Versorgungsflächen, Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die auf dem Gelände vorhandenen zwei E-Stationen der ESWE dienen der örtlichen Versorgung und müssen der Versorgungssicherheit wegen erhalten bleiben. Sie werden in das Projekt integriert.

6.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (Versickerung von Niederschlagswasser)

Versickerung von Niederschlagswasser ist begrenzt auf die privaten Frei- / Grünflächen vor dem denkmalgeschützten ehemaligen Gerichtsgebäude in der Gerichtsstraße. Siehe hierzu auch unter Pkt. 5.

6.6 Öffentliche und private Grünflächen

Die geplante Grünfläche entlang der Albrechtstraße ist ein „Zitat“ zu der vorhandenen Grünfläche auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite an der Gerichtsstraße vor der Hauptfassade des alten Gerichtsgebäudes.

6.7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

siehe „I Planungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 6 mit vier Pflanzgeboten:

- 1) Anpflanzung von Kletter- und Rankgehölzen
- 2) Dachbegrünung
- 3) Bäume im Innenhof gem. prämiertem Entwurf
- 4) Beete im Innenhof gem. prämiertem Entwurf

6.8 Gedenkstätte

Der prämierte Wettbewerbsentwurf sieht die Möglichkeit der Unterbringung der beabsichtigten Gedenkstätte im Bereich der vorhandenen historischen Gefängnismauer an der Albrechtstraße vor.

7. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)**

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. Nutzungsbezogene Kontaminationen sind daher nicht zu erwarten.

Im Zuge bereits durchgeführter Baugrunduntersuchungen wurden Bodenproben auch auf ihren Schadstoffgehalt untersucht. Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor:

1. Law School Wiesbaden. Erster Geotechnischer Bericht. Gutachten der Geolingenieure Fruchtenicht + Lehmann GmbH, Wiesbaden, vom 25.06.2008

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 wurden, zu entnehmen.

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. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt April 2010. In anschließenden Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

Gutachten

Das Gutachten ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

Ergebnisse

1. Bodenbelastungen

Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Bodenbelastungen sich nicht im oberflächennahen Bereich befinden und somit keinen negativen Einfluss auf die geplante Nutzung haben. Die vorliegenden geogenen Belastungen sind jedoch bei Baumaßnahmen in Bezug auf die Entsorgung von anfallendem Erdaushub von Bedeutung.

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; siehe auch Vierter Bericht vom 19.08.2008 (Abfalltechnische Untersuchung) der Geolingenieure Fruchtenicht + Lehmann GmbH.

8. Schallschutzkonzept

Die Erkenntnisse aus dem noch vom Vorhabenträger beabsichtigten Lärmschutzgutachten (siehe auch Ziffer 4.4) sind bei den Neubaumaßnahmen zu beachten.

9. Wasserwirtschaftliche Beläge

Dem vorliegenden Bauvorbescheid liegen zugrunde:

- der erste geotechnische Bericht (geotechnische Voruntersuchung) von Geolingenieure Fruchtenicht + Lehmann GmbH, P20098.1173 vom 25.06.2008;
- Ergänzung umwelttechnische Angaben und Empfehlungen vom 02.07.2008 zum ersten Bericht
- dritter Bericht vom 19.08.2008 (hydrogeologischer Bericht) sowie
- fünfter Bericht vom 19.08.2008 (historische Erkundung). -

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist auszurichten an den dokumentierten Vorgaben des prämierten Entwurfes. Werbeanlagen sind im Rahmen der hierzu bestehenden Wiesbadener Regelungen zulässig. Einfriedungen mit Ausnahme der Frage der Denkmalpflege bezüglich der Bestandsmauern Oranienstraße / Albrechtstraße werden nicht festgesetzt.

11. Denkmalrechtliche Belange

An dem Wettbewerbsverfahren, das einer ganzheitlichen Qualitätsbetrachtung verpflichtet ist, waren Vertreter der Denkmalbehörden von Stadt und Land als Sachverständige beteiligt.

Der als Planungsgrundlage dienende prämierte Wettbewerbsentwurf sieht nur geringe Eingriffe im denkmalgeschützten ehemaligen Gerichtsgebäude Gerichtsstraße 2 vor, was von Seiten des Denkmalschutzes positiv bewertet wird. Im Wettbewerbsverfahren wurde deutlich, dass das unter Denkmalschutz stehende Beamtenwohnhaus, das in der Oranienstraße 32 in derselben Bauflucht wie das Gerichtsgebäude besteht, in das Vorhaben - wenn überhaupt - dann nur mit schwerwiegenden Nachteilen integrierbar ist.

Diese schwerwiegenden Nachteile werden vom Vorhabenträger so gravierend nachgewiesen, dass das gesamte Vorhaben nicht zustande gekommen wäre.

Die Landesdenkmalpflege hat dem Verzicht auf das Bestandsgebäude Oranienstraße 32 im Verfahren zugestimmt. Dies war die Voraussetzung, dass das Land Hessen, die Landeshauptstadt Wiesbaden und der Vorhabenträger einen Ersten Preis vergeben konnten, der nun in wesentlichen Teilen Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Ein weiterer Grund des Verzichtes besteht auch darin, dass das Bestandsgebäude Oranienstraße 32 (Beamtenwohnhaus) gebäudetypologisch keine Einheit mit dem Einzeldenkmal „Altes Gerichtsgebäude“ bildet. Eine Konzeption, um die Fassade zu erhalten und sich von der sonstigen originären Bausubstanz zu trennen, entsprach nicht der denkmalpflegerischen Grundsatzintension zur Realisierung eines möglichen Kompromisses.

12. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die entsprechenden Regularien sind vertraglich in der Erbpachtvereinbarung und im Durchführungsvertrag festgelegt.

13. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Der Landeshauptstadt Wiesbaden entstehen durch die in diesem Bebauungsplan geregelten städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

14. Aussagen zu Investitionsvolumen

Ziel der Planung ist die zeitnahe und geeignete Folgenutzung für das ehemalige Amtsgericht, die für Wiesbaden eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet.

Das Investitionsvolumen setzt sich zusammen aus den Aufwendungen des Landes, der Stadt und des Maßnahmenträgers. Konkretere Inhalte sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

15. Statistische Angaben

Fläche des SO-Gebiets: ca. 7.200 m²

Private Grünflächen: ca. 800 m²

Nutzung:

ca. 800 Studierende

ca. 200 Mitarbeiter

Stellplätze (in Tiefgarage):

ca. 270 Stellplätze für Studierende und Mitarbeiter

ca. 130 Stellplätze für Bewohner der Innenstadt

16. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

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