

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Nördlich der Faulbrunnenstraße
im Ortsbezirk Mitte

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	5
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ befindet sich an der westlichen Grenze zur Innenstadt im Bereich der Citypassage und umfasst eine Fläche von ca. 12.300 m².

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Schwalbacher Straße, im Norden durch die Kleine Schwalbacher Straße und die nördliche Grenze des Flurstücks 80/20 Flur 103 der Gemarkung Wiesbaden, im Osten durch die Kirchgasse und im Süden durch die Faulbrunnenstraße begrenzt.

Die Mauritiusstraße sowie die südlich der Mauritiusstraße verlaufende Gebäudereihe werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht miteinbezogen.

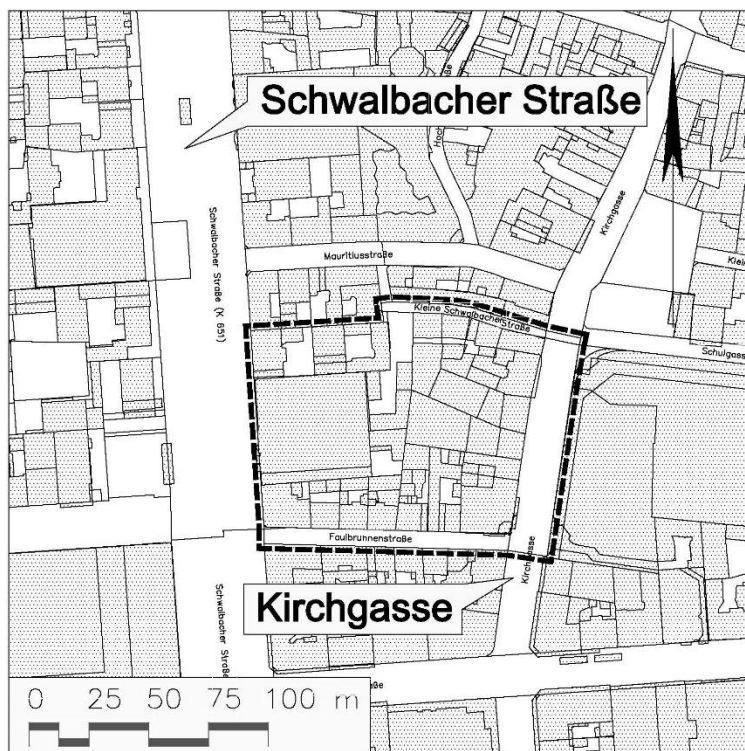


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner attraktiven innerstädtischen Lage eine besondere Bedeutung zu. Die Kirchgasse an der Ostseite ist als Fußgängerzone eine bedeutende Geschäftslage in Wiesbaden und verbindet als fußläufige Achse den Geltungsbereich funktional mit der Innenstadt und den südlich der Rheinstraße angrenzenden Stadtgebieten. Mit dem Platz der Deutschen Einheit im Westen und dem Mauritiusplatz im Nordosten liegt dieses Gebiet im Kernbereich der publikumsintensiven Innenstadtnutzungen und verbindet mit der Mauritiusstraße und der Faulbrunnenstraße wichtige Wegebeziehungen.

Die aktuelle Bestandssituation wird der besonderen Lage dieses Bereichs nicht gerecht. Der gesamte Blockinnenbereich ist fast vollständig überbaut. Die relativ kleinen verbleibenden Hofflächen sind versiegelt. Der Bestand der Citypassage stellt sich für Einzelhandelsnutzungen als unattraktiv und unübersichtlich dar. Darüber hinaus steht ein hoher Modernisierungsbedarf an. Dies gilt auch für das Parkhaus

entlang der Schwalbacher Straße. Bislang spielt der Bereich als Wohnstandort eine untergeordnete Rolle und weist aufgrund der beengten Bestandssituation und fehlender Freiflächen keine hohe Wohnqualität auf.

Anlass für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist die Bestrebung der Development Partner AG den Bereich umzustrukturieren und umzubauen. Die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wiesbaden 2009/02 „Südlich der Mauritiusstraße“ sowie die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Offenlage im Sommer 2015 verfolgten Planungsziele sind gegenüber der neuen Planung nicht mehr aktuell. Das Planungsrecht muss daher angepasst werden.

Die neue Planung verfolgt das Konzept der fünf Gassen mit dem Ziel das Quartier mit der Umgebung stärker zu vernetzen und einen belebten öffentlichen Raum mit urbanem Charakter zu schaffen.

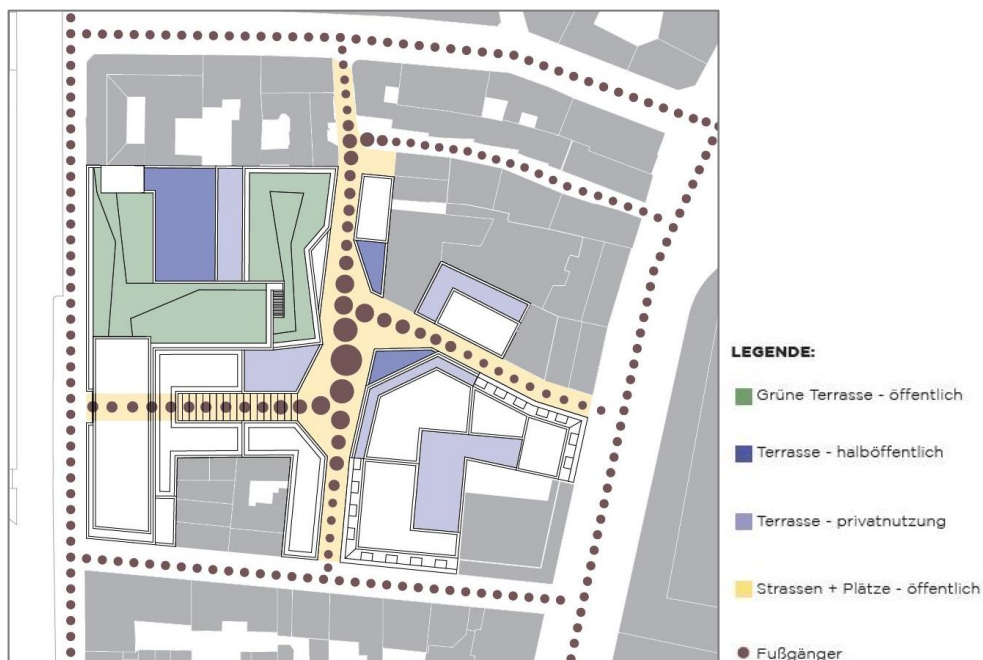


Abbildung 1: „Quartier fünf Gassen“, Städtebauliches Konzept, Stand September 2018

Es wird ein vielfältiges Nutzungsspektrum ermöglicht, das den Einzelhandel in der Innenstadt sichert und attraktiver gestaltet. Geplant sind Handelsnutzungen und Gastronomie im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, ein Fitnessstudio sowie ein Hotel in den oberen Geschossen. Das Wohnen bleibt zulässig und trägt zu einer Nutzungsmischung bei, was auch nach Ladenschluss zu einer Belebung des städtischen Zentrums führt. Wohnnutzungen sind ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen. Entsiegelung und Begrünung dienen der Verbesserung der Wohnqualität. Ebenso wird das Thema des öffentlichen urbanen Grüns Berücksichtigung finden. Mit dem Erhalt und der Entwicklung des gemischtgenutzten Quartiers wird der Innenstadtbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden in seiner Bedeutung als lebendiges Stadtzentrum gestärkt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ soll das neue Konzept planungsrechtlich gesichert werden.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen unter Beachtung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans aus. Nach den Festlegungen des Regionalplans ist die Landeshauptstadt Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Hier hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang. Die Planung ist insofern an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Der Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde im November 2003 wirksam und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar. Die aktuelle Planung lässt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzbereichs „Richtfunkstrecke“. Bei der Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Richtfunkstrecke zu berücksichtigen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Mauritiusstraße“, der am 13.10.2009 rechtsverbindlich wurde. Insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Festsetzungen von Baulinien widerspricht dem aktuellen Planungskonzept.

Außerdem überlagert der noch in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ den Geltungsbereich. Das Verfahren wurde 2014 eingeleitet und die Offenlage im Sommer 2015 durchgeführt. Auch hier widersprechen vor allem die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche dem aktuellen Planungskonzept.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ wird nach seinem Inkrafttreten innerhalb des überlagernden Bereichs den bestehenden Bebauungsplan „Südlich der Mauritiusstraße“ ersetzen. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss von 2015 zum Bebauungsplan „Nördlich der Faulbrunnenstraße“ wird aufgehoben.