



# Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans  
„Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“  
in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	7
4.3	Fluchtlinienpläne	7
<b>5</b>	<b>Bestand und städtebauliche Situation</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliches Umfeld	7
5.2	Bebauung und Nutzung	8
5.3	Erschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Freiflächen	8
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
1.2	Gewerbegebiet (GE)	10
1.3	Sondergebiet - Einzelhandel (SO - Einzelhandel)	10
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf	11
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)	11
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)	11
2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
2.4	Höhe baulicher Anlagen	12
<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>12</b>
3.1	Abweichende Bauweise	12
<b>4</b>	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>12</b>
4.1	Baulinie	12
4.2	Baugrenze	13
<b>5</b>	<b>Nebenanlagen</b>	<b>13</b>
5.1	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	13
5.2	Gemeinschaftsanlagen	13
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Versorgungsleitungen</b>	<b>14</b>

<b>9</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
9.1	Dachbegrünung	15
9.2	Fassadenbegrünung	15
9.3	Versickerung von Niederschlagswasser	15
9.4	Maßnahmen zum Artenschutz	15
<b>10</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>16</b>
11.2	Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen	16
<b>B</b>	<b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>	<b>16</b>
<b>C</b>	<b>Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
<b>D</b>	<b>Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>F</b>	<b>Pflanzliste</b>	<b>17</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>17</b>
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	17
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	17
3	Größe des räumlichen Geltungsbereichs	17
<b>IV</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 7 Hektar große Plangebiet liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden zwischen dem 2. Stadtring (Siegfriedring) und der Bahnbrücke (ICE) in den Ortsbezirken Südost und Biebrich.

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Schwarzenbergstraße und dem Siegfriedring, im Osten durch die Hagenstraße und den ehemaligen Bahndamm des Industriegleises, im Süden durch die Bahnbrücke (ICE) und im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Am 28.09.1989 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Planungsbereich „Beidseits der südlichen Mainzer Straße“ die Aufstellung von Bebauungsplänen als planungsrechtliche Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen.

Auf der Grundlage des am 13.09.1990 beschlossenen Entwicklungskonzepts „Mainzer Straße - City Süd“ wurde eine umfassende Rahmenplanung für den Planungsbereich „Mainzer Straße“ erstellt. Dabei wurden die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplans „Westlich und östlich der Mainzer Straße“, am 12.06.1990 vom Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen, in die städtebauliche Rahmenplanung integriert.

Die Rahmenplanung „Wiesbaden - Mainzer Straße“ wurde am 17.12.1992 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen. Im Jahr 2007 folgte eine Aktualisierung und Fortschreibung der Raumplanung unter Berücksichtigung einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung. Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Quartiers wurden folgende Oberziele definiert:

- Räumliche und funktionale Anbindung an die Innenstadt,
- Realisierung eines verträglichen Nutzungsgefüges von Arbeiten und Wohnen
- Urbane Aufwertung des neuen Quartiers,
- Errichtung überschaubarer räumlicher Einheiten als Baublöcke mit hohem Grünanteil,
- Architektonische und gestalterische Aufwertung der Mainzer Straße als südliches Entree zur Innenstadt,
- Ausbau der Verkehrsinfrastruktur.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung in Anpassung an die jeweiligen Entwicklungsanforderungen, wurde das Planungsgebiet „Mainzer Straße“ in die Bereiche A bis G unterteilt. Auf der Grundlage einzelner Bebauungspläne konnten entlang der Mainzer Straße bereits einige Projekte realisiert werden, die zu einer städtebaulichen Aufwertung und positiven Entwicklung geführt haben.

Im Zusammenhang mit den eingetretenen Entwicklungen und den bisher umgesetzten Projekten haben sich die Ausgangsbedingungen und Planungsabsichten für die Entwicklung des Bereichs C konkretisiert. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es den Bereich, der bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine ungeordnete Gemengelage darstellt, als gewerblich genutzte Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ sollen folgende Ziele der Planung umgesetzt werden:

- Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen,
- Weiterführung der städtebaulich hochwertigen „Automeile“ entlang der Ostseite der Mainzer Straße bis zur Bahnbrücke (ICE),
- Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung an der Schwarzenbergstraße
- Sicherung der neuen Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße.

### **3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Das Plangebiet „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ markiert das südliche Entree zur Wiesbadener Innenstadt und stellt damit einen wichtigen Baustein der Rahmenplanung „Mainzer Straße“ dar. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, jenen Bereich funktional im Sinne der Gewerbeflächensicherung neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten. Zudem werden öffentliche Verkehrsflächen für die erforderliche Ertüchtigung des Infrastrukturnetzes gesichert.

Der Bebauungsplan ist im sogenannten Vollverfahren aufzustellen. Dabei bildet der im weiteren Bauleitplanverfahren zu erarbeitende Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

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

#### **4.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit der zugewiesenen Funktion als Oberzentrum ein wichtiger Wohn- und Arbeitsstandort für die Rhein-Main-Region. Oberzentren sind gemäß Regionalplan Südhessen 2010 vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Der Planbereich ist überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegt. Die vorhandenen Bahnflächen sind als „Fernverkehrsstrecke, Bestand“ ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im nordwestlichen Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festgelegt. Die im Flächennutzungsplan beabsichtigte Darstellung einer gewerblichen Baufläche - Bestand im Vorranggebiet Siedlung, Planung weicht kleinräumig auf ca. 2 ha von den Festlegungen des RPS/RegFNP 2010 ab. Ein Zielabweichungsverfahren zu dieser Abweichung ist nicht erforderlich, da die abweichende Fläche kleiner als 5 ha ist und keine Raumbedeutsamkeit vorliegt.

Am östlichen Rand des Planbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung)“.

Die beabsichtigte Planung weicht von folgenden weiteren Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 ab:

- Z 3.4.3-3 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.
- Z 3.4.3-4 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 (des RPS/RegFNP 2010) gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.
- Z 3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]
- Z 3.4.2-5 In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Darüber hinaus weicht die Planung von den Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ab:

- Ziel „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig. [...]"

Zur Umsetzung der Planung ist es daher notwendig, dass nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen RPS / RegFNP 2010 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gestellt wird und von der Oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) als Geschäftsstelle der Regionalversammlung sowie der Obersten Landesplanungsbehörde (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) positiv beschieden wird.

Das Zielabweichungsverfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2003, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ sowie „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität, Bestand“ dar.

Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke:

- Trasse für den ÖPNV
- Hauptversorgungsleitung - Elektrizität - oberirdisch
- Bauschutzbereich Flugplatz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des FNP 2010. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bereichs mit einer standortgerechten Nutzungs- und Bauungsqualität vorbereitet werden. Ziel ist es die Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen zu sichern. Weiterhin soll die städtebaulich hochwertige „Automeile“ entlang der Ostseite der Mainzer Straße bis zur Bahnbrücke (ICE) weitergeführt werden. Die vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollen zudem gesichert und gesteuert werden. Darüber hinaus soll die Gemeinbedarfsnutzung an der Schwarzenbergstraße ebenso wie eine neue Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße gesichert werden.

Hierfür werden die Darstellungen im Planbereich der Flächennutzungsplanänderung in ein „Sondergebiet - Handel, Planung“, eine „Gewerbliche Baufläche, Planung“ und eine neue Hauptverkehrsstraße geändert. Ergänzend wird die Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

## 4.3 Fluchtlinienpläne

Der Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ ersetzt künftig die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Industriegebiet östlich der Mainzer Straße - 1959/7“, aufgestellt im Jahre 1959 auf der Grundlage des Hessischen Aufbaugesetzes (HAG).

# 5 **Bestand und städtebauliche Situation**

## 5.1 Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ erstreckt sich westlich und östlich der Mainzer Straße und wird straßenbegleitend vorwiegend gewerblich genutzt, im weiteren östlichen Umfeld auch zunehmend wohnlich. Während der Bereich stadteinwärts mit öffentlichen und privaten Verwaltungsbetrieben räumlich einen Schwerpunkt des Dienstleistungssektors darstellt, findet im südlichen Verlauf der Mainzer Straße mit Kfz-orientierten Betrieben, Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben der gewerbliche

Sektor eine stärkere Konzentration. Dazwischen finden sich mindergenutzte Flächen, leerstehende Gebäude und Brachen.

In den vergangenen Jahren entstanden auf der Grundlage des Rahmenplans bereits einige Vorhaben von hoher städtebaulicher Qualität für das Umfeld der Mainzer Straße, darunter das neue Justiz- und Verwaltungszentrum des Landes Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden, das Bürogebäude der SOKA-Bau, einige Autohäuser sowie im Osten auch größere Wohnprojekte.

## 5.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ wird gegenwärtig gekennzeichnet durch eine ungeordnete Gemengelage.

Auf den Liegenschaften der westlichen Mainzer Straße zeichnet sich jene Gemengelage mit einem geringen Anteil klassischer Gewerbebetriebe (Großhandel) sowie einer Mischung unterschiedlicher Firmen und Betriebe ab (Schnellrestaurant, Fitnessstudio). Entsprechend heterogen zeigt sich die vorhandene Bebauungsstruktur.

Östlich der Mainzer Straße wurde jene ungeordnete Gemengelage bereits teilweise durch kürzlich realisierte Einzelvorhaben aufgebrochen und führte sowohl funktional als auch städtebaulich zu einer deutlichen Verbesserung der Bestandssituation (Bau Porschehaus, Verlagerung Aldi). Weitere klassische Gewerbebetriebe sind ebenso vorhanden (Reifenhändler). Das Velvets Theater stellt eine innerstädtisch etablierte kulturelle Nutzung dar. Als wichtige soziale Einrichtung gilt das von der Heilsarmee betriebene Männerwohnheim in dem denkmalgeschützten Gebäude der Liegenschaft Schwarzenbergstraße 7.

Einen funktional untergenutzten Bereich stellen die Liegenschaften entlang der Hagenstraße dar. Hier finden sich Schrott- und Lagerflächen in minderwertiger Nutzungs- sowie ohne Bebauungsstruktur und führen zu einem negativen Erscheinungsbild.

## 5.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage südlich der Wiesbadener Innenstadt in etwa 2 km Entfernung zum Hauptbahnhof. Die Mainzer Straße, die das Plangebiet von Nord nach Süd durchquert, stellt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr die Haupteerschließungsachse dar.

Der 1. und 2. Stadtring sind unmittelbar an die Mainzer Straße angebunden, zudem wird über die Autobahnanschlussstelle „Mainzer Straße“ die regionale Anbindung an die Bundesautobahnen A 66 und A 671 gewährleistet.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) vorhanden und wurden bereits zum Teil entsprechend den künftigen Anforderungen ertüchtigt.

## 5.5 Freiflächen

Auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebiets finden sich nahezu keine Freiflächen mit hoher Qualität. In den Bereichen unmittelbar an die Bahnanlagen außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend konnten sich aufgrund der Randlage Strukturen von Sträuchern und Gehölzen entwickeln.



Im Zusammenhang mit kürzlich realisierten Planungen wurden im Zuge der Baugenehmigung Begrünungsmaßnahmen entsprechend örtlicher Satzungen gefordert und umgesetzt, so beispielsweise die Parkplatzgestaltung des Lebensmitteldiscounters.

Ein prägendes freiraumplanerisches Element mit raumbildender Funktion stellt die bereits vereinzelt vorhandene Alleenbepflanzung auf den privaten Grundstücken der Mainzer Straße dar. Zusätzlich finden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Mittellage weitere Baumstandorte.

## II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ markiert über die Hauptverkehrsachse Mainzer Straße einen bedeutenden Stadteingang für die Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung leiten sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung „Mainzer Straße“ ab, die im südlichen Bereich eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Die Konkretisierung der Nutzungen berücksichtigt jüngste Entwicklungen mit städtebaulicher Qualität im Zusammenhang mit der funktionalen Bedeutung und Verträglichkeit für das Umfeld des Plangebiets.

##### 1.2 Gewerbegebiet (GE)

Im südlichen Bereich sieht die städtebauliche Rahmenplanung „Mainzer Straße“ die Sicherung von gewerblichen Flächen für klassische Gewerbebetriebe in Kombination mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen vor. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Flächen für klassische Gewerbebetriebe im nördlichen Verlauf der Mainzer Straße, werden zur Umsetzung des planerischen Ziels einer Flächenbevorratung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und insbesondere flächenkonkurrierende Nutzungen ausgeschlossen. Folglich sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht eine funktionale Ergänzung der gewerblichen Nutzungen, jedoch unter Wahrung des Gebietscharakters und im Zusammenhang mit der über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Bebauungsstruktur. Lagerplätze sind aus stadtgestalterischen Gründen ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht von der Mainzer Straße aus einsehbar sind.

##### 1.3 Sondergebiet - Einzelhandel (SO - Einzelhandel)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Angrenzend an die Angelika-Thiels-Straße werden zwei Sondergebiete festgesetzt, die vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen. Das Sortiment wird auf Lebensmittel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt. Somit dient der Standort der Versorgung der südlichen Mainzer Straße sowie der östlich angrenzenden Wohngebiete, ermöglicht jedoch keine weitere Einzelhandelsentwicklung am Standort.

Innerhalb der Sondergebiete sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Über diese Festsetzung werden die Sondergebietsflächen sowohl in das beabsichtigte Nutzungsgefüge der Mainzer Straße als auch in die geforderte städtebauliche Ausgestaltung durch mehrgeschossige straßenbegleitende Gebäude mit dem Ziel der räumlichen Fassung der Mainzer Straße eingebunden.

#### 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im denkmalgeschützten Gebäude in der Schwarzenbergstraße 7 vorhandene soziale Einrichtung des Männerwohnheims wird als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wohnheim festgesetzt und damit auch langfristig in ihrer Funktion planungsrechtlich gesichert. Hier sind ausschließlich den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Zudem besteht auf der Liegenschaft ein Flächenpotenzial für strukturelle und bauliche Veränderungen jener Nutzung am Standort.

Aufgrund der bereits langjährigen Nutzung als soziale Einrichtung innerhalb der bisher ungeordneten Gemengelage ist davon auszugehen, dass die Verträglichkeit zu den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin gegeben ist.

## 2 **Maß der baulichen Nutzung**

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die nach § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften des Umweltschutzes bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zudem entsprechen die Festsetzungen den Leitlinien und städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung „Mainzer Straße“.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 im gesamten Plangebiet wird die zulässige Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Damit wird dem planerischen Ziel einer Erhöhung des Grünanteils auf privaten Grundstücken entsprochen. Da § 17 Abs. 1 BauNVO für Flächen für den Gemeinbedarf keine Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung definiert, wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der angrenzenden Gebietskategorien übernommen.

Die GRZ darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis maximal 0,8 überschritten werden, um den von Gewerbebetrieben erforderlichen Flächenbedarfen beispielsweise für Stellplätze zu entsprechen. Es ist davon auszugehen, dass eine Überschreitung jenes Grenzwertes mit Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens einhergeht, daher ist aus ökologischer Sicht dieser Wert als Maximum einzuhalten.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)

Im gesamten Plangebiet darf eine GFZ von 1,0 nicht überschritten werden. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten deutlich unterschritten. Jene Begrenzung resultiert aus den Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei der Fortschreibung der Rahmenplanung „Mainzer Straße“ aus dem Jahre 2007. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird analog zu den umgebenden Gebietskategorien festgesetzt.

Vollgeschosse, die dem Parken dienen, sind nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen, da jene Flächen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung eines Gebäudes stehen und darüber hinaus keine zusätzlichen Verkehre erzeugen, welche sich negativ auf die Funktionsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes auswirken können.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan sieht zur Umsetzung einer städtebaulich markanten Raumkante zur Mainzer Straße eine höhere Bebauung mit zwingend vier Vollgeschossen in einer Bebauungstiefe von 16 m vor. Gleiches gilt für die Schwarzenbergstraße aufgrund der unmittelbaren Lage am 2. Stadtring (Siegfriedring). Damit soll straßenbegleitend eine homogene Höhenentwicklung ermöglicht werden. Im Blockinnenbereich wird die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschossen reduziert.

Die zulässige Geschossigkeit steht in Abhängigkeit zur maximalen Höhe baulicher Anlagen und stellt das Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicher.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen die vorhandene Geschossigkeit festgesetzt.

### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur planungsrechtlichen Steuerung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse folgende Höhen zugelassen, damit insbesondere die in klassischen Gewerbebetrieben differenzierten Geschosshöhen städtebaulich harmonisch gesteuert werden können:

- bei drei Vollgeschossen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m,
- bei vier Vollgeschossen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen berücksichtigen die vorherrschende, östlich der Mainzer Straße ansteigende Topographie und beziehen sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Zudem wird der obere Bezugspunkt für unterschiedliche Dachneigungen definiert.

## 3 **Bauweise**

### 3.1 Abweichende Bauweise

Für die Gewerbegebiete und Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ermöglicht. Dies erfolgt zum einen aufgrund der funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen im Zusammenhang mit den vorherrschenden Grundstücksverhältnissen, Baukörper mit über 50 m Länge zu errichten. Aus städtebaulicher Sicht wird dadurch einer kleinteiligen Bebauung entgegengewirkt und es können straßenraumprägende Baustrukturen entstehen.

Die nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

## 4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### 4.1 Baulinie

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Mainzer Straße orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel der Rahmenplanung „Mainzer Straße“, den mehrspurigen Straßenraum räumlich adäquat zu fassen. Dieses Ziel wird auch auf die Schwarzenbergstraße übertragen, welche unmittelbar an den Verkehrsknotenpunkt 2. Stadtring (Siegfriedring) angrenzt und somit von besonderer städtebaulicher Relevanz ist.

Um der dadurch ermöglichten fortlaufenden Bauflucht eine gestalterische Qualität zu geben, ist zur straßenseitigen Gliederung der Gebäudelängen in gewissen Abständen ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie in entsprechend definiertem Umfang ausdrücklich vorgesehen. Zudem ist das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

#### 4.2 Baugrenze

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen markiert. In den hierdurch entstehenden Baufenstern wird die Bebaubarkeit über das zulässige Maß der baulichen Nutzung geregelt. Zudem wird über die festgesetzten Baugrenzen die zulässige Geschossigkeit innerhalb der Baugebiete differenziert.

### 5 **Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, um aus ökologischer Sicht den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu minimieren und aus städtebaulicher Sicht einer kleinteiligen Bebauung vorzubeugen. Eine Überschreitung vom Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis maximal 0,8 zulässig, um den von Gewerbebetrieben erforderlichen Flächenbedarfen, beispielsweise für Stellplätze zu entsprechen.

#### 5.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Auf den privaten Grundstücken sind Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen sowie ihrer dazugehörigen Zu- und Abfahrtsrampen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Flächenversiegelung auf den gewerblich genutzten Liegenschaften zu minimieren.

#### 5.2 Gemeinschaftsanlagen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim sind Gemeinschaftsanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung der GRZ 0,8 nicht überschritten werden. Im Zusammenhang mit der bestehenden sozialen Nutzung ermöglicht diese Festsetzung eine funktionale Ausnutzung der Flächen und in Verbindung mit Festsetzungen zur Begründung eine adäquate Freiraumstruktur für die soziale Einrichtung.

### 6 **Verkehrsflächen**

Die bestehenden und geplanten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und dienen der gesicherten Erschließung innerhalb des Plangebiets sowie darüber hinaus.

Die neu hergestellte Angelika-Thiels-Straße stellt eine Ergänzung des bestehenden Straßennetzes dar und verbessert aufgrund der vorherrschenden Topographie östlich der Mainzer Straße die Erschließungsvoraussetzungen für die teilweise sehr tiefen Grundstücke. Funktional trägt jene neue Verbindung als Beipass zur Entlastung des Infrastrukturnetzes im Kreuzungsbereich der Mainzer Straße zum 2. Stadtring bei.

Die Verknüpfung beider Hauptverkehrsachsen über die Angelika-Thiels-Straße sowie Hagenstraße verbessert die Leistungsfähigkeit des Netzes dahingehend, dass die bisherige Abbiegespur von der Mainzer Straße über die Schwarzenbergstraße mit heute kritischen Verflechtungsbereichen künftig entfallen kann und von zwei leistungsfähigen Verkehrsknoten ersetzt wird (Mainzer Straße/Angelika-Thiels-Straße sowie Siegfriedring/Hagenstraße).

Darüber hinaus dient diese Verbindung auch der direkten Anbindung des nördlich verlaufenden Quartiersboulevards (Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich F südlich der Weidenbornstraße“ in Aufstellung) mit verkehrlich hoher Relevanz für das gesamte Planungsgebiet Mainzer Straße.

## **7 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen**

Im Bereich der Angelika-Thiels-Straße wird zur Sicherung einer bestehenden Trafostation eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

## **8 Versorgungsleitungen**

Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Führung neuer Versorgungsleitungen grundsätzlich nur unterirdisch zulässig.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im östlichen Plangebiet verlaufenden 110-kV Hochspannungsfreileitung wird beidseits der Mastmittellinie ein Schutzstreifen je 18 m festgesetzt. Innerhalb jenes 36 m breiten Schutzstreifens sind, vorbehaltlich der Zustimmung des Netzbetreibers und unter Einhaltung der technischen Vorschriften, nur beschränkte Baulichkeiten möglich. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung gefährden können. Neupflanzungen von Bäumen sind nicht zulässig. Sträucher und vorhandene Bäume dürfen die Leitung nicht gefährden. Die Haftung regelt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bei Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf der vorhandenen Hochspannungsfreileitung ist aus städtebaulicher Sicht mit dem Netzbetreiber eine unterirdische Leitungsführung abzustimmen.

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

Gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dazu beitragen, unter anderem auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Rahmenplanung „Mainzer Straße“ formuliert das Ziel des hohen Grünanteils auf den privaten Baugrundstücken. Daher werden innerhalb des Plangebiets Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, um Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu minimieren.

### **9.1 Dachbegrünung**

Im Plangebiet sind alle Dachflächen mit geringem Neigungswinkel ausgenommen der notwendigen Fensteröffnungen dauerhaft und extensiv zu begrünen. Bei einer Neubebauung sind die entsprechenden statischen Voraussetzungen hierfür zu berücksichtigen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm.

Diese Maßnahme dient der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Flora und Fauna. Gleichzeitig entlastet sie das Entwässerungssystem, indem Niederschläge zurückgehalten, gemindert und gedrosselt in die Kanalisation abgegeben werden können und beugt kleinklimatisch der Entstehung von Wärmeinseln innerhalb der sonst hoch versiegelten gewerblichen Flächen vor.

#### 9.2 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende Außenwandfassaden sind ab einer Größe von 40 m<sup>2</sup> flächig zu begrünen. Ebenso wie die Dachbegrünung stellt die Fassadenbegrünung einen Ersatzlebensraum für Flora und Fauna dar und wirkt sich positiv auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt aus.

Zudem vermag der fachgerechte Einsatz von dauerhaft begrüneten Fassaden sowohl aus gestalterischer als auch aus architektonischer Sicht (Regen- und Windschutz, Schall- und Wärmedämmung, Feuchtigkeitsregulierung) positive Aspekte mit sich bringen.

#### 9.3 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken begrenzt. Um auch die Unterbauung der Baugrundstücke sinnvoll steuern zu können und eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen, sind Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen über eine Mindestsubstratschicht dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Auch diese Maßnahme dient primär ökologischen Zielen.

#### 9.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebiets sind Erschließungsflächen sowie alle Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass Niederschläge versickert oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können. Jene Festsetzung dient einem nachhaltigen Umgang mit der natürlichen Ressource Wasser gemäß Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB.

#### 9.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes werden Anforderungen an die Außenbeleuchtung festgesetzt, um eine Minimierung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu erreichen.

### 10 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des 36 m breiten Schutzstreifens der 110-kV Hochspannungsfreileitung wird dem Netzbetreiber ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung der oberirdischen Versorgungsleitung planungsrechtlich gesichert.

## **11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **11.1 Flächen mit Bindung zur Anpflanzung und zur Erhaltung**

Innerhalb des Plangebiets werden auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzstreifen als Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planzeichnerisch festgesetzt. Dies betrifft die unmittelbar an die bestehenden Bahnanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 bis 10 m. Da sich in jenen Bereichen aufgrund ihrer Randlage zum Teil bereits eine erhaltenswerte Begrünung entwickeln konnte, ist der vorhandene Bestand durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Diese Festsetzungen minimieren den Versiegelungsgrad auf den gewerblichen Grundstücksflächen und wirken sich positiv auf Boden, Natur und Landschaft aus.

### **11.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen**

Um über die planzeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen hinaus dem Ziel der Rahmenplanung „Mainzer Straße“ zu folgen, den Grünanteil auf den privaten Grundstücksflächen zu erhöhen, werden zusätzliche Festsetzungen zur Bepflanzung festgesetzt. Demnach sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen. Qualitätsangaben hierzu werden im weiteren Bauleitplanverfahren mit detaillierten Pflanzlisten definiert.

### **11.3 Anpflanzen von Bäumen**

Um die mehrspurige Verkehrsachse Mainzer Straße auch gestalterisch räumlich zu fassen, werden straßenbegleitend auf den privaten Grundstücken Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen. Hierdurch wird die bereits im nördlichen Bereich der Mainzer Straße vorhandene Alleenbepflanzung aufgegriffen und fortgeführt. Der südliche Stadteingang wird damit gestalterisch wesentlich aufgewertet, gleichzeitig wirken sich Baumpflanzungen positiv auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima aus.

Für die neu hergestellte Angelika-Thiels-Straße wird ebenfalls eine Bepflanzung im Sinne einer Allee mit je Straßenseite 15 neuen Baumstandorten angestrebt. Die Pflanzstandorte sind dabei zweckentsprechend der Nutzung zu wählen.

## **12 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

In der Planzeichnung sind Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, festgesetzt. Zustand und Auswirkungen hierzu sind im weiteren Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichts zu konkretisieren.

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



## **C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Bauleitplanverfahren in Verbindung mit dem erforderlichen Umweltbericht erarbeitet und ergänzt.

## **D Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Denkmalschutz**

Das Gebäude in der Schwarzenbergstraße 7, in dem das Wohnheim als soziale Einrichtung untergebracht ist, unterliegt dem Denkmalschutz und wird im Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ nachrichtlich übernommen.

## **E Hinweise**

Weitere planungsrelevante Hinweise werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und ergänzt.

## **F Pflanzliste**

Detaillierte Pflanzlisten werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und ergänzt.

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

Das Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sind in Privateigentum.

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

Der LH Wiesbaden entstehen geschätzte Kosten für Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets in Höhe von 2.649.250 €.

### **3 Größe des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 7,3 ha. Die Fläche teilt sich auf in rd. 35.900 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet, rd. 15.300 m<sup>2</sup> Sondergebiet, rd. 4.700 m<sup>2</sup> Flächen für den Gemeinbedarf, rd. 17.000 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche sowie rd. 160 m<sup>2</sup> Versorgungsfläche.

## IV UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird zurzeit erstellt und im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.