



Begründung

zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
Bundeskriminalamt
in den Ortsbezirken Erbenheim und Südost

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“	8
3	Anlass und Ziele der Planung	10
3.1	Erschließung	11
3.2	Städtebauliches Konzept	11
4	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	13
5	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	14
5.1	Regionalplan Südhessen	14
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	15
5.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	16
5.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	20
6	Weitere Fachplanungen und Gutachten	21
6.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	21
6.2	Schutzgebiete	21
6.2.1	Landschaftsschutzgebiet	21
6.2.2	Biotope	21
6.2.3	Kompensationsflächen	22
6.3	Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange	22
6.3.1	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG	22
6.3.2	Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG	22
6.3.3	Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG	22
6.3.4	Oberflächengewässer	22
6.4	Denkmalschutz	22
6.5	Gutachten	23
6.5.1	Artenschutzrechtliche Untersuchung	23
6.5.2	Schalltechnische Untersuchung	23
6.5.3	Integrierte Verkehrsuntersuchung	23
6.5.4	Energiekonzept	24
6.5.5	Stadtklimatologische Untersuchung	24
6.5.6	Kampfmittelbeseitigung	24

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen den Ortsbezirken Erbenheim und Südost der Landeshauptstadt Wiesbaden und befindet sich fast vollständig auf der Gemarkung Erbenheim. Mit seinen ca. 10.590 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 09/2024) ist Erbenheim ein beliebter Wohnort, der gleichzeitig von einer starken gewerblichen Entwicklung geprägt ist. Insbesondere die herausragende verkehrliche Anbindung mit einer Autobahnanschlussstelle an die A 66, der Anschlussstelle an die B 455 sowie dem Bahnhalt der „Ländchesbahn“ machen den Standort für beide Nutzergruppen gleichermaßen attraktiv. Ergänzt wird das Angebot zudem durch eine gut frequentierte Anbindung an das städtische Busliniennetz. Ein Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung befindet sich im Südwesten Erbenheims entlang der B 455. Hier ist im Bereich des „Kreuzberger Rings“ ein verwaltungsorientiertes Gewerbegebiet mit zahlreichen Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Dienstleistungsbetrieben entstanden. An diesen Bereich knüpft der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bundeskriminalamt“ an und fügt sich somit optimal in das bestehende Nutzungsgefüge ein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Bahntrasse der „Ländchesbahn“ bzw. die bahngenenutzten Flächen, diese beinhalten auch die bahnbegleitenden Gehölzsäume.
- Im Südwesten verläuft die Grenze des Planbereichs entlang des östlichen Rands der Dauerkleingartenanlage des Kleingärtnervereins Kinzenberg e.V. sowie im Süden in Verlängerung dieser bis zur Schnittstelle mit der Bahnfläche.
- Im Westen durch den unmittelbar an die Kleingärten anschließenden Südfriedhof.
- Im Westen ab dem Umspannwerk für einen ca. 65 m langen Abschnitt durch den in diesem Bereich verlaufenden, befestigten Feldweg, dann zunächst von diesem Weg aus etwa rechtwinklig in nordwestlicher Richtung ca. 70 m bis zur Grenze des Friedhofs, anschließend entlang des Grundstücks des Krematoriums zunächst in nordnordöstliche, dann nordwestliche Richtung bis zur Straße „Siegfriedring“
- Die Verkehrsfläche „Siegfriedring“ vor dem Grundstück des Krematoriums bis zum Beginn der Verkehrsinseln südwestlich davon befindet sich innerhalb des Umgriffs.
- Im Nordwesten einschließlich der Verkehrsschleifen mit Zu- und Abfahrten „Berliner Straße“ - „Siegfriedring“ folgendermaßen: Im Westen bis zum Beginn der Ausfahrt „Berliner Straße“ auf „Siegfriedring“, einschließlich Berliner Straße bis zur Höhe der Grundstücke Abraham-Lincoln-Park 5 und Abraham-Lincoln-Straße 17 und der Fußgängerbrücke mit Aufgängen Im Norden befindet sich die Grenze des Geltungsbereiches etwa auf Höhe der Mitte des Gebäudes „Raiffeisenplatz 1“ und umfasst bis dorthin die Verkehrsflächen der Straße „Siegfriedring“ sowie ab dem Kreuzungsbereich mit der „Abraham-Lincoln-Straße“ etwa 110 m des Straßenverlaufs der „Abraham-Lincoln-Straße“ nach Westen.
- Im Norden bis zum Ortsrand Erbenheims durch den nördlichen Rand des Geh- und Radweg.

- Im Nordosten durch das Grundstück „Berliner Straße 146“ und die daneben liegende Europaschule; die „Berliner Straße“ inkl. Gehölze zwischen der Abzweigung „Berliner Straße“ und der B 455 bis zur Fußgängerampel befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs, wobei die Fußgängerampel die äußere Grenze darstellt; zwischen der Europaschule und der „Berliner Straße 146“ befindet sich die „Berliner Straße“ bis zum Ende der Bebauung auf der rechten Seite (Europaschule) im Umgriff.
- Im Osten beginnend mit der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Berliner Straße 151, der nordöstlichen Straßenseite der B 455 (Boelckestraße) folgend bis zur Ab- und Auffahrt „Erbenheim-Nord“, jedoch unter Einbeziehung der dichten Gehölzbestände südwestlich des Grundstücks „Im Herzen 4“.
- Im Osten weiter mit der Ab- und Auffahrt „Erbenheim-Nord“ Richtung Berliner Straße einschließlich der Verkehrsfläche bis zur Höhe der Grundstücksausfahrt des Grundstücks „Im Herzen 4“ (Fa. Smiths Detection Germany).
- Im Südosten durch die nordöstliche Straßenseite der B 455 (Boelckestraße) entlang des Gewerbegebiets „Kreuzberger Ring“ bis zur Bahnbrücke der „Ländchesbahn“ über die B 455.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 119,77 ha.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Grundstücke (Hinweis: tlw. = teilweise):

Gemarkung Erbenheim:

Flur 16:

Fl.-Nr. 21 (tlw.)	Fl.-Nr. 28/5	Fl.-Nr. 30/3
Fl.-Nr. 25/2	Fl.-Nr. 29/1	Fl.-Nr. 30/4
Fl.-Nr. 26/1	Fl.-Nr. 29/2	Fl.-Nr. 30/5
Fl.-Nr. 26/2	Fl.-Nr. 29/3	Fl.-Nr. 30/6
Fl.-Nr. 27/2 (tlw.)	Fl.-Nr. 29/4	Fl.-Nr. 30/7
Fl.-Nr. 27/3	Fl.-Nr. 30	Fl.-Nr. 58 (tlw.)
Fl.-Nr. 28	Fl.-Nr. 30/1	
Fl.-Nr. 28/3 (tlw.)	Fl.-Nr. 30/2	

Flur 23:

Fl.-Nr. 123/2 (tlw.)	Fl.-Nr. 134	Fl.-Nr. 149
Fl.-Nr. 124/1	Fl.-Nr. 135	Fl.-Nr. 150
Fl.-Nr. 124/2	Fl.-Nr. 136	Fl.-Nr. 151
Fl.-Nr. 125	Fl.-Nr. 137	Fl.-Nr. 152
Fl.-Nr. 126	Fl.-Nr. 138	Fl.-Nr. 153
Fl.-Nr. 127	Fl.-Nr. 139	Fl.-Nr. 154/1 (tlw.)
Fl.-Nr. 128	Fl.-Nr. 140	Fl.-Nr. 154/2
Fl.-Nr. 129/1	Fl.-Nr. 143	Fl.-Nr. 155
Fl.-Nr. 129/2	Fl.-Nr. 144	Fl.-Nr. 156
Fl.-Nr. 130/2	Fl.-Nr. 145	Fl.-Nr. 157
Fl.-Nr. 131	Fl.-Nr. 146	Fl.-Nr. 158
Fl.-Nr. 132	Fl.-Nr. 147	Fl.-Nr. 159
Fl.-Nr. 133	Fl.-Nr. 148	Fl.-Nr. 160

Fl.-Nr. 161	Fl.-Nr. 164	Fl.-Nr. 166/2
Fl.-Nr. 162	Fl.-Nr. 165	Fl.-Nr. 167
Fl.-Nr. 163	Fl.-Nr. 166/1	

Flur 48:

Fl.-Nr. 5621/19 (tlw.)	Fl.-Nr. 5621/20	Fl.-Nr. 5621/21
------------------------	-----------------	-----------------

Flur 60:

Fl.-Nr. 7053/1 (tlw.)	Fl.-Nr. 7053/2
-----------------------	----------------

Flur 94:

Fl.-Nr. 1	Fl.-Nr. 23/2	Fl.-Nr. 44
Fl.-Nr. 2	Fl.-Nr. 24	Fl.-Nr. 45
Fl.-Nr. 3	Fl.-Nr. 25	Fl.-Nr. 46
Fl.-Nr. 4/1	Fl.-Nr. 26	Fl.-Nr. 47
Fl.-Nr. 4/2	Fl.-Nr. 27	Fl.-Nr. 48
Fl.-Nr. 5	Fl.-Nr. 28	Fl.-Nr. 49
Fl.-Nr. 6	Fl.-Nr. 29	Fl.-Nr. 50
Fl.-Nr. 7	Fl.-Nr. 30	Fl.-Nr. 51
Fl.-Nr. 8	Fl.-Nr. 31	Fl.-Nr. 52
Fl.-Nr. 9	Fl.-Nr. 32	Fl.-Nr. 53
Fl.-Nr. 10	Fl.-Nr. 33	Fl.-Nr. 54
Fl.-Nr. 11	Fl.-Nr. 34	Fl.-Nr. 55
Fl.-Nr. 12/1	Fl.-Nr. 35/1	Fl.-Nr. 56
Fl.-Nr. 12/2	Fl.-Nr. 35/2	Fl.-Nr. 57
Fl.-Nr. 13	Fl.-Nr. 36/1	Fl.-Nr. 58
Fl.-Nr. 14	Fl.-Nr. 36/2	Fl.-Nr. 59
Fl.-Nr. 15	Fl.-Nr. 37/1	Fl.-Nr. 60
Fl.-Nr. 16	Fl.-Nr. 37/2	Fl.-Nr. 61
Fl.-Nr. 17	Fl.-Nr. 38	Fl.-Nr. 62
Fl.-Nr. 18	Fl.-Nr. 39	Fl.-Nr. 63
Fl.-Nr. 19	Fl.-Nr. 40	Fl.-Nr. 64
Fl.-Nr. 20	Fl.-Nr. 41/1	Fl.-Nr. 65
Fl.-Nr. 21	Fl.-Nr. 41/2	Fl.-Nr. 66
Fl.-Nr. 22	Fl.-Nr. 42	Fl.-Nr. 67
Fl.-Nr. 23/1	Fl.-Nr. 43	

Flur 95:

Fl.-Nr. 1/1	Fl.-Nr. 10	Fl.-Nr. 21
Fl.-Nr. 1/2 (tlw.)	Fl.-Nr. 11	Fl.-Nr. 22
Fl.-Nr. 1/3	Fl.-Nr. 12	Fl.-Nr. 23
Fl.-Nr. 1/4	Fl.-Nr. 13	Fl.-Nr. 24
Fl.-Nr. 2	Fl.-Nr. 14	Fl.-Nr. 25
Fl.-Nr. 3	Fl.-Nr. 15	Fl.-Nr. 26/1
Fl.-Nr. 4	Fl.-Nr. 16	Fl.-Nr. 26/2
Fl.-Nr. 5	Fl.-Nr. 17/1	Fl.-Nr. 27
Fl.-Nr. 6	Fl.-Nr. 17/2	Fl.-Nr. 28
Fl.-Nr. 7	Fl.-Nr. 18	Fl.-Nr. 29/1
Fl.-Nr. 8	Fl.-Nr. 19	Fl.-Nr. 29/2
Fl.-Nr. 9	Fl.-Nr. 20	Fl.-Nr. 30

Fl.-Nr. 30/1	Fl.-Nr. 40	Fl.-Nr. 51
Fl.-Nr. 30/2	Fl.-Nr. 41/1	Fl.-Nr. 52
Fl.-Nr. 30/3	Fl.-Nr. 41/2	Fl.-Nr. 54/1
Fl.-Nr. 30/4	Fl.-Nr. 42/1	Fl.-Nr. 54/2
Fl.-Nr. 31	Fl.-Nr. 42/2	Fl.-Nr. 55
Fl.-Nr. 32	Fl.-Nr. 43	Fl.-Nr. 56
Fl.-Nr. 33	Fl.-Nr. 44	Fl.-Nr. 57
Fl.-Nr. 34	Fl.-Nr. 45	Fl.-Nr. 58
Fl.-Nr. 35	Fl.-Nr. 46	Fl.-Nr. 59
Fl.-Nr. 36	Fl.-Nr. 47	Fl.-Nr. 60
Fl.-Nr. 37	Fl.-Nr. 48	Fl.-Nr. 64
Fl.-Nr. 38	Fl.-Nr. 49	
Fl.-Nr. 39	Fl.-Nr. 50	

Flur 99:

Fl.-Nr. 120

Gemarkung Wiesbaden:

Flur 46:

Fl.-Nr. 19/7	Fl.-Nr. 53/4	Fl.-Nr. 190
Fl.-Nr. 20/7	Fl.-Nr. 120/19	Fl.-Nr. 191
Fl.-Nr. 21/23	Fl.-Nr. 120/28	Fl.-Nr. 192
Fl.-Nr. 21/24	Fl.-Nr. 120/29	Fl.-Nr. 193
Fl.-Nr. 21/39	Fl.-Nr. 120/30	Fl.-Nr. 194
Fl.-Nr. 21/41 (tlw.)	Fl.-Nr. 120/59 (tlw.)	Fl.-Nr. 195
Fl.-Nr. 45/2	Fl.-Nr. 120/61	Fl.-Nr. 196/3 (tlw.)
Fl.-Nr. 47/1	Fl.-Nr. 185/3	Fl.-Nr. 196/4 (tlw.)
Fl.-Nr. 49/1	Fl.-Nr. 186	Fl.-Nr. 196/6
Fl.-Nr. 50/1	Fl.-Nr. 187	Fl.-Nr. 201/2 (tlw.)
Fl.-Nr. 51/1	Fl.-Nr. 188	
Fl.-Nr. 53/3	Fl.-Nr. 189	

Flur 170:

Fl.-Nr. 35/4	Fl.-Nr. 41/2	Fl.-Nr. 50/4 (tlw.)
Fl.-Nr. 35/5	Fl.-Nr. 41/5 (tlw.)	Fl.-Nr. 50/5
Fl.-Nr. 35/6	Fl.-Nr. 50/3	Fl.-Nr. 50/9 (tlw.)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bundeskriminalamt“ (maßstabslos)
© Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Ackerfläche ist weitestgehend eben und wird durch ein kontinuierliches, leichtes Südgefälle gekennzeichnet. Auf dem Areal des geplanten Behördenstandorts fällt das Gelände im Schnitt um weniger als 3%. Die Ackerfläche wird von mehreren Feldwegen durchkreuzt, die sowohl zur Bewirtschaftung der Flächen als auch freizeitgenutzt als Spazier- und Radwege dienen. Im nordwestlichen Randbereich befindet sich angrenzend an den Südfriedhof ein Umspannwerk der Landeshauptstadt Wiesbaden. Weitere Gebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Ebenfalls entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft

abschnittsweise in Nord-Süd-Richtung eine Freileitung. Im nördlichen bis östlichen Bereich befinden sich großflächig Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Sie verlaufen entlang der Grenzen des Umgriffs und beinhalten neben dem Streckenverlauf der B 455 (Berliner Straße) auch den Siegfriedring und die Anschlussstelle Erbenheim an die Bundesstraße. Beide Verkehrsknotenpunkte sind geprägt von üppigen Gehölzbeständen und straßenbegleitenden Baum- und Strauchgruppen. Die Flächen im stillgelegten Kalksteinbruch liegen ungenutzt brach und sind teils dicht bewachsen. Teile des Kalkofens sind als Biotope gesetzlich geschützt.



Das Plangebiet: Überblick Richtung Nordwesten auf Wiesbaden (1) und Überblick Richtung Norden auf Erbenheim-West (2)
© Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt



Das Plangebiet: Bundesstraße „B 455“ mit der Ausfahrt Erbenheim (1) und Feldweg im Plangebiet mit nördlichem Randbereich des Biotops Kalkofen links im Bild (2)
© Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt

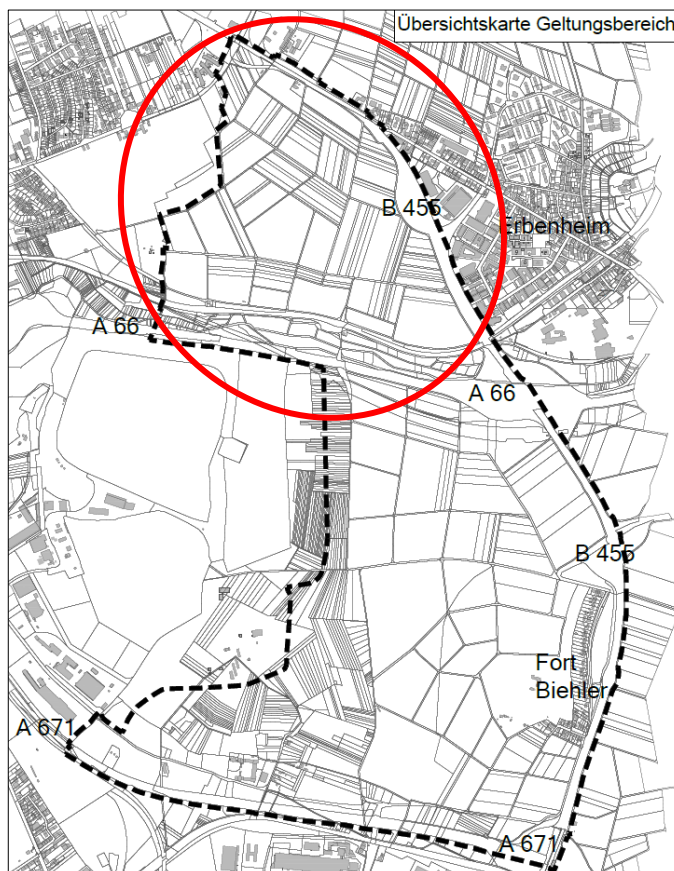
2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Umgriffs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ (SEM Ostfeld). In Vorbereitung der SEM fasste die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 29.06.2017 für den Bereich Ostfeld/Kalkofen einen Einleitungsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die Festlegungsvoraussetzungen für die Durchführung einer SEM gegeben sind. Die Stadtverordnetenversammlung nahm den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Dezember 2019 zur Kenntnis.

Mit Beschluss Nr. 0294 der Stadtverordnetenversammlung wurde am 17.09.2020 der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB zugestimmt und die förmliche Festlegung des städtebaulichen

Entwicklungsbereichs „Ostfeld“ gemäß § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Seit dem 10.08.2021 ist die Satzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Ostfeld" rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan „Bundeskriminalamt“ stellt den ersten bauleitplanerischen Schritt zur Durchführung der SEM Ostfeld dar. Mit der SEM Ostfeld nutzt die Stadt ein bewährtes Rechtsinstrumentarium, das sowohl eine zügige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als auch die zeitnahe Umsetzung des neuen Behördenstandorts für das BKA von der Entwicklung der ersten Planungsidee bis zur Übergabe eines baureifen Grundstückes an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aus einer Hand sicherstellt. Als wesentliche Entwicklungsziele legte die Stadtverordnetenversammlung in ihrem Beschluss vom 17.09.2020 die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angesichts der steigenden Wohnraumnachfrage sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen fest. Auch bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde die Wohnraumnachfrage durch den allgemeinen Trend sinkender Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigenden Wohnungsgrößen verstärkt. Dem steigenden Bedarf an Wohnraum und Arbeitsplätzen steht gesamtstädtisch kein ausreichendes Potenzial zur Bedarfsdeckung gegenüber. Weder durch Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand noch durch Ausnutzen von Flächenreserven des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2003 können die Bedarfe für Wohnraum und Arbeitsplätze ausreichend gedeckt werden.



Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“; der Umgriff des Bebauungsplans „Bundeskriminalamt“ ist rot umrandet

3 Anlass und Ziele der Planung

Das Bundeskriminalamt (BKA) verteilt sich bundesweit auf drei Hauptstandorte, die in Wiesbaden, Meckenheim und Berlin angesiedelt sind. Der Standort Wiesbaden ist derzeit in mehreren, sowohl bundeseigenen als auch angemieteten Liegenschaften untergebracht und weitflächig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. In den Bestandsliegenschaften gibt es umfangreiche Baumaßnahmen in Planung und Umsetzung, um den Bestand betriebsbereit zu halten. Zur Deckung des aktuellen Platz- bzw. Flächenbedarfs mussten bereits zusätzliche Liegenschaften angemietet werden, sodass das BKA ab 2021 im Stadtgebiet auf insgesamt acht Liegenschaften verteilt untergebracht sein wird. Aufgrund der aktuellen sicherheitsrelevanten Entwicklungen ist mit weiterem Personalwachstum zu rechnen, sodass in Zukunft von zusätzlichem Mietbedarf auszugehen ist. Durch die Verteilung der Liegenschaften des BKA über das gesamte Stadtgebiet werden sowohl innerbehördliche Kommunikation als auch liegenschaftsübergreifende Funktionsabläufe durch die zum Teil erheblichen Distanzen stark beeinträchtigt. Ohne die Berücksichtigung der sich aus Stoßzeiten im Berufsverkehr ergebenden zusätzlichen Verzögerungen sind Verkehrswege zwischen den Liegenschaften von über 10 km und Fahrzeiten von 20 Minuten keine Besonderheit.

Es soll ein zentralisiert angeordneter Neubau am Standort Wiesbaden errichtet werden. Durch das Projekt soll die Zusammenfassung aller Liegenschaften am Standort Wiesbaden auf einem Campus erreicht werden (ALL IN ONE). Mit dem zukünftigen BKA-Campus-Neubau in Wiesbaden stellt sich das BKA für die Herausforderungen und Anforderungen der Zukunft auf. Neben der bestmöglichen Erfüllung des gesetzlichen Auftrags soll der Weg zu modernen Arbeitswelten im BKA weiter beschritten werden, um den Mitarbeitenden und der Organisation eine zukunftsorientierte, motivierende und leistungsfördernde Arbeitsumgebung zu eröffnen und Effizienz und Effektivität weiter zu erhöhen.

Vernetzung und Zusammenarbeit, sowohl über Abteilungen als auch über Standorte hinweg, sind mehr denn je Schlüsselfaktoren bei der Kriminalitätsbekämpfung. Unvorhersehbare Kriminalitätslagen, neue Phänomene und veränderte Anforderungen verstärken den Bedarf an Vernetzung und übergreifender Zusammenarbeit weiter.

So wie sich das BKA als Zentralstelle der Polizei in einem Netzwerk von Partnern bewegt, in dem es oft die zentrale koordinierende Stelle im Sinne seines Gründungsauftrags ist, so sehr muss auch die interne Zusammenarbeit den Anforderungen komplexer und mehrschichtiger Bedrohungslagen entsprechen. Vernetzung und kontinuierlicher Informationsaustausch bei der Kriminalitätsbekämpfung können technisch unterstützt werden, ein wesentlicher Hebel liegt jedoch in der Fähigkeit sich dynamisch, lageorientiert und offen zu organisieren. Mit dem Neubau in Wiesbaden sollen Flexibilität, Skalierbarkeit, übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung auch baulich unterstützt werden.

Das Bundeskriminalamt hat im Rahmen der Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Interesse an der Inanspruchnahme der als Gewerbestandort vorgesehenen Flächen gezeigt. Hintergrund ist der obenstehend beschriebene Wunsch der Behörde, interne Prozesse durch Zusammenlegung der Nutzungen auf einem Standort zu erleichtern und effizienter zu gestalten. Aufgrund des großen Flächenbedarfs, den eine derartige Neuplanung erfordert, ist die

genannte Fläche im Stadtgebiet derzeit alternativlos. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat Interesse daran, der Behörde ihre erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und so den BKA-Standort Wiesbaden langfristig zu sichern. Mit voraussichtlich 7.000 Mitarbeitenden ist das BKA ein großer Arbeitgeber in der Stadt und erfüllt zudem eine bundesweite Funktion die vom übergeordneten Interesse ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das erforderliche Baurecht für die Bündelung der bislang im Stadtgebiet verteilten Anlagen und Nutzungen des Bundeskriminalamts auf einem Areal geschaffen werden. Ziel der Planung ist dabei die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, die eine dem Nutzungszweck angepasste und flexible Bebauung durch die Behörde ermöglicht. Gleichzeitig sollen sowohl die im Rahmen der Realisierung der Planung ausgehenden Konflikte auf die Umgebung durch geeignete Maßnahmen minimiert als auch die durch bestehende Strukturen auf das Vorhaben einwirkenden Konflikte bewältigt werden. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die äußere Erschließung des Behördenstandorts geschaffen werden. Mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung soll durch die Planung als Teil der Gesamtmaßnahme die verkehrlich hervorragend angebundene Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Der hochwertige Naturraum, der sich im Bereich des ehemaligen Kalksteinbruchs entwickelt hat, wird freigehalten und in seiner Funktion gesichert.

Als Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ stellt die Aufstellung des Bebauungsplans ein Erfordernis dar, das sich aus der für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgegebenen Festlegungsvoraussetzung einer zügigen Durchführung ergibt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden folgt damit dem durch den Satzungsbeschluss der Satzung selbst gegebenen Auftrag zur Umsetzung der Maßnahme.

3.1 Erschließung

Durch die geplante Ansiedelung des BKA am Standort Erbenheim können zukünftig ca. 7.000 Mitarbeitende am neuen Campus gebündelt werden. Das dadurch entstehende Verkehrsaufkommen kann durch eine reine Straßenanbindung des Standorts, durch die eine Erreichbarkeit per Bus und MIV sichergestellt wird, nicht gefasst werden. Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens hat deshalb die Überprüfung eines möglichen Bahnhaltens im Bereich des BKA stattgefunden. Die unmittelbar südlich des geplanten BKA-Campus verlaufende Trasse der „Ländchesbahn“ schafft hierfür die Rahmenbedingungen. Eine beauftragte Machbarkeitsstudie der DB Engineering & Consulting aus dem Jahr 2021 hat die zum Ausbau erforderliche bauliche, betriebliche und wirtschaftliche Machbarkeit des zusätzlichen Bahnhaltens grundsätzlich bejaht. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden parallel die Planungen des Bahnhaltens angestoßen. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.2 Städtebauliches Konzept

Im Anschluss an die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hat die Landeshauptstadt Wiesbaden zur detaillierten Ausgestaltung des Gebiets einen europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Die bereits zuvor im Prozess ermittelten Vorgaben, die die Errichtung eines Stadtquartiers im südlichen Teil um das „Fort Biehler“ sowie einen Gewerbestandort

zwischen „Ländchesbahn“ und B 455 vorsehen, waren hierfür die Grundlage. Das Ziel des Wettbewerbs war die Konzeption eines innovativen Stadtteils mit einer Mischung aus Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen sowie die Realisierung eines rund 30 ha großen zentralen Behördenstandorts für das Bundeskriminalamt. Die beiden Bereiche Stadtquartier und Bundeskriminalamt konnten separat betrachtet und in ihrer jeweiligen Kategorie unabhängig voneinander ausgezeichnet werden.

Das Preisgericht des Ideenwettbewerbs hat in seiner Preisgerichtssitzung am 31.10.2024 den Wettbewerbsbeitrag von schneider + schumacher Städtebau GmbH (Frankfurt) mit GTL Landschaftsarchitektur Triebswetter, Mauer, Bruns Partner MBB (Kassel) mit dem 1. Preis für den Bereich BKA-Standort prämiert. Das Konzept sieht die Realisierung des Campus durch große, fünfeckige Gebäudekubaturen vor, die überwiegend mit Innenhöfen versehen und durch weitere Funktionsbauten (z.B. Parkhäuser) in den Randbereichen ergänzt werden. Die Gebäude erreichen maximal zehn Vollgeschosse, wobei die Akzentuierung der Höhenpunkte bewusst im Osten an der B 455 und am Bahnhof im Süden gewählt wurde. Durch die unregelmäßig angeordneten Kubaturen entstehen interessante Platzsituationen, die im zentralen Bereich eine zusammenhängende Durchquerung und Aufenthaltsfläche bieten und damit den gewünschten Campuscharakter schaffen. Die Anordnung der Gebäude in Kombination mit den unregelmäßigen Gebäudeformen bietet optimale Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Sicherheitsbereichs und präsentiert damit auch ein zukunftsfähiges Konzept. Insgesamt verfolgt das Konzept die Idee der „Zwiebel“ mit zentraler Freifläche im Inneren, drum herum geschichteten Nutzungsklustern und einer Verknüpfung in die umgebende Landschaft.

Die Erschließung des Areals ist über zwei zentrale Zugänge im Norden und Süden vorgesehen. An diesen Stellen befinden sich die Knotenpunkte, die die unterschiedlichen Verkehrsnutzungen zusammenführen: Parkhäuser für den MIV, Fahrradabstellmöglichkeiten, Bus- und Bahnhof für den ÖPNV bzw. SPNV. Für Besuchende des Areals, die als Nutzergruppe keinen Zugang zum zentralen Bereich des Campus haben, ist dabei vorrangig der südliche Eingang in räumlicher Nähe zum Besucherzentrum vorgesehen. Der Logistikeingang mit Erschließung vom Siegfriedring befindet sich im Norden.

Der Norden des Areals wird von Bebauung komplett freigehalten. Mit dem geplanten Erholungspark bietet er damit sowohl eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für die Mitarbeitenden als auch in Form eines Klimawaldes einen klimatischen Mehrwert mit positivem Effekt auf den Kaltluftabfluss. Der im Nutzungskonzept des BKA geforderte Sportplatz befindet sich am südöstlichen Randbereich und damit an der topographisch tiefsten Stelle und ist sinnvoll platziert. Der Joggingloop als weitere sportliche Nutzung ist teilweise in die Frei- und Retentionsflächen im Westen des Areals integriert und nutzt die verschiedenen Freiflächen auf dem Areal aus. Die im Westen und Süden verorteten Retentionsräume zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind kaskadenartig ausgebildet und naturnah als Wildblumenwiesen angelegt. Sie dienen gleichzeitig als Pufferflächen zum Biotopkomplex Kalkofen sowie als Sicherheitsstreifen zu den Randbereichen des Grundstücks.

Im Hinblick auf die Energieversorgung sieht das Konzept vorrangig den Einsatz regenerativer Energien zur Wärme- und Stromversorgung vor. Die Dächer der Gebäude, die alle mit Flachdach vorgesehen sind, sollen überwiegend mit einer

Kombination aus Photovoltaik-Anlagen und extensiver Dachbegrünung ausgestattet werden und damit multifunktionale Effekte erfüllen. Die übrigen Dächer dienen der Kombination aus Dachterrassen und Gründächern. Zur Stromversorgung werden darüber hinaus die Gebäudeseiten genutzt und mit Ausnahme der Nordseiten mit Fassaden-Photovoltaik-Anlagen versehen. In der großen Parkanlage im Westen soll Geothermie zum Einsatz kommen.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs bildet die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der für die Ausarbeitung des Bebauungsplans herangezogen werden soll.



Wettbewerbsbeitrag BKA-Standort © schneider + schumacher Städtebau GmbH mit GTL Landschaftsarchitektur Triebswetter, Mauer, Bruns Partner MBB (2024)

4 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die Umsetzung des Vorhabens derzeit planungsrechtlich nicht zulässig ist. Beim überwiegenden Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um bislang unbeplante Außenbereichsflächen, für die sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 BauGB

beurteilt und damit das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. Des Weiteren wird durch das Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erweiterung Südfriedhof“, der sich im nordwestlichen Bereich befindet, teilweise überlagert. Da dessen Festsetzungen nicht mit der Zielsetzung der gegenständlichen Planung vereinbar sind, werden die bisherigen Festsetzungen im geänderten Bereich vollständig ersetzt. Eine weitere Überlagerung rechtsverbindlicher Bebauungspläne findet im östlichen Teil im Bereich der B 455 statt. Die Verkehrsfläche ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Herzen“ festgesetzt und wird durch die vorliegende Planung erneut überplant, um erforderliche Ausbau- und Entwicklungsabsichten der Bundesstraße, die sich aus der Realisierung des Bundeskriminalamts am geplanten Standort ergeben, planungsrechtlich sichern zu können. Innerhalb des Bebauungsplans „Im Herzen - West“ ist die Überplanung festgesetzter öffentlicher Grünflächen ebenfalls zur Schaffung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Im Bereich des Siegfriedring im Nordwesten des Geltungsbereichs werden ebenfalls Verkehrsflächen überplant, die bereits durch die Bebauungspläne „Im Gerstengewann“ und „Gerstengewann - 1. Änderung“ gesichert sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und dem Entwurf ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB beizufügen.

5 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

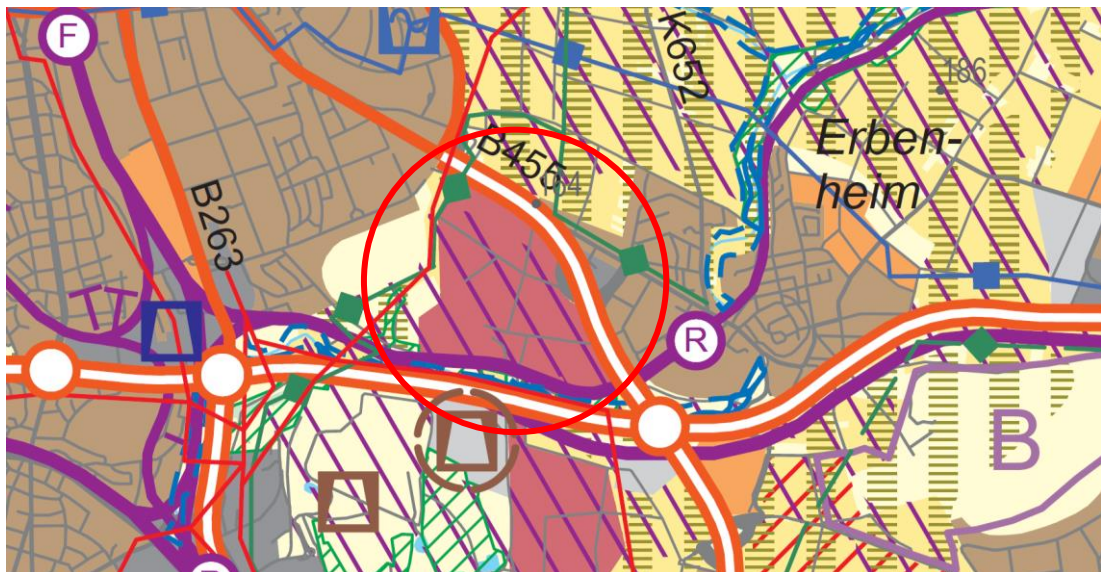
5.1 Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011) ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind überwiegend als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Außerdem befindet sich im nordwestlichen Bereich ein schmaler Streifen eines ausgewiesenen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“. Als linienhafte Darstellungen sind im Geltungsbereich ein Teilabschnitt einer „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig“ (hier: B 455), eine „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung)“ sowie eine „Rohrfernleitung (ab 300 mm Durchmesser)“ ausgewiesen.

Neben den im Plan ausgewiesenen Flächen ist im Textteil des Regionalplans unter Z3.4.1-3 als Ziel festgelegt, dass *„[d]ie bauleitplanerische Ausweisung von [...] Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden“* hat. Ein entsprechendes Vorranggebiet ist im Plan nicht ausgewiesen.

Bei den Vorranggebieten handelt es sich um verbindliche Vorgaben, die als Ziele der Raumordnung zu beachten sind. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den ausgewiesenen Gebieten nicht möglich. Eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzung als Standort für das Bundeskriminalamt mit Verwaltungs- und Dienstgebäuden sowie hierzu ergänzenden baulichen Anlagen stehen folglich das im rechtskräftigen Regionalplan ausgewiesene „Vorranggebiet für den Abbau

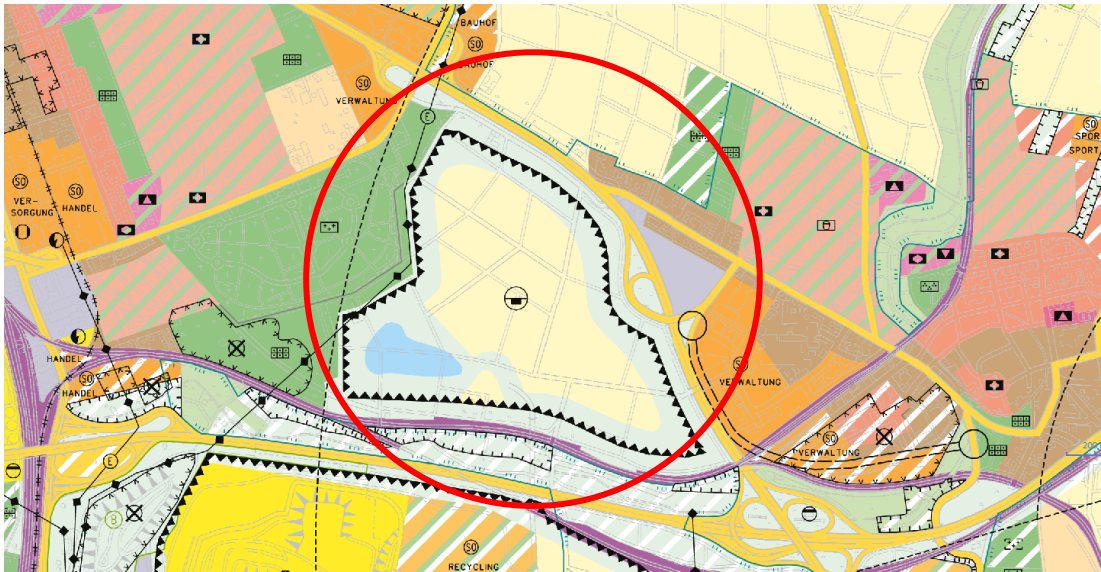
oberflächennaher Lagerstätten“ (Z9.2-1), das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Z10.1.10) sowie das fehlende „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ (Z3.4.1-3) entgegen. Darüber hinaus ist dem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ als ausgewiesener Grundsatz der Raumordnung eine besondere Gewichtung im Abwägungsprozess beizumessen. Im Hinblick auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist jedoch anzuführen, dass ein Rohstoffabbau in den gemäß Regionalplan ausgewiesenen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs nicht oder nicht mehr stattfindet und die Zielsetzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete daher fraglich ist. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden daher Abstimmungen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans stattfinden und im späteren Entwurf des Bebauungsplans dargelegt.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2010 (Stand November 2003) der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt für den Bereich „Landwirtschaftliche Fläche - Bestand“ sowie eine flächendeckende „Abgrabung - Bestand“ dar. Im Südwesten befindet sich im Bereich des Kalkofens außerdem eine „Wasserfläche - Bestand“. Im Erweiterungsbereich des Südfriedhofs, der im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt, ist eine „Grünfläche - Bestand“ dargestellt. Die in den Umgriff aufgenommenen Teile der B 455 sind als „Autobahn und autobahnähnliche Straße - Bestand“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Bandartig entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sowie weitestgehend flächig im Bereich des Kalkofens verläuft eine Darstellung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand“. Da sich die geplante Nutzung mit Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes (SO)“ nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entwickelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB erforderlich.



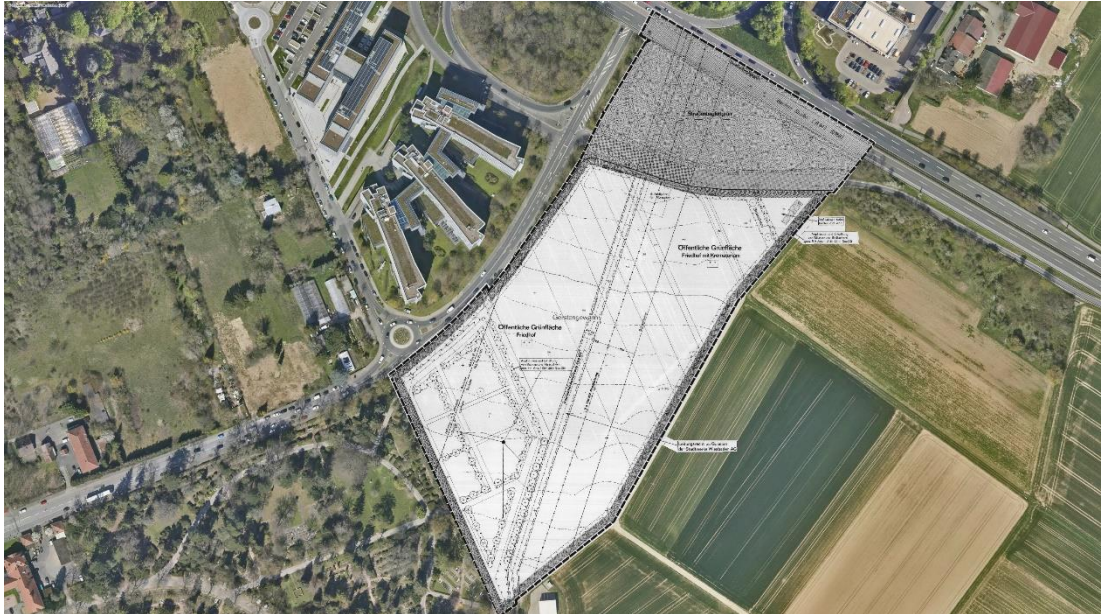
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)

5.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im nordwestlichen Bereich des Umgriffs befindet sich ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Erweiterung Südfriedhof“ (rechtsverbindlich seit 23.04.1992).

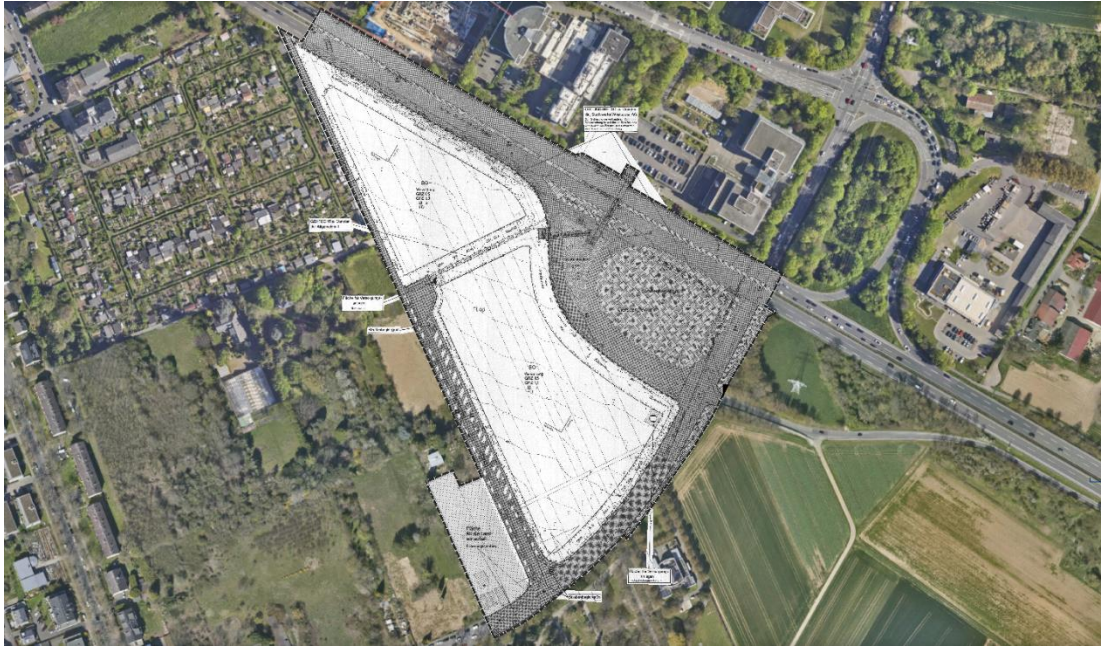
Der Bebauungsplan setzt in dem überplanten Bereich öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Friedhof mit Krematorium“ fest. Im Norden ist zudem die B 455 sowie die Auffahrt zur Berliner Straße als Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. In Nord-Süd-Richtung wird das Gebiet durch eine Gashochdruckleitung sowie zwei 110 kV-Freileitungen zerschnitten, letztere begleitet von einem beidseitigen 19m breiten Schutzstreifen. Für die Gashochdruckleitung ist ein 4m breiter Schutzstreifen sowie ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Ergänzt wird die Planung durch insgesamt 16 Stellplätze für Besucher im Norden, die bislang nicht umgesetzt wurden sowie ein umzäunendes Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern, das ebenfalls noch nicht realisiert wurde.

Die Überplanung des Bebauungsplans „Erweiterung Südfriedhof“ ist erforderlich, um die Erschließung des Gebiets für das Bundeskriminalamt zu sichern. Hierfür ist ein Anschluss an die B 455 vorgesehen, der im Bereich des Siegfriedrings erfolgt.



Bebauungsplan „Erweiterung Südfriedhof“, Kartengrundlage: Geodaten © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind darüber hinaus am Siegfriedring bauliche Maßnahmen an der bestehenden Erschließung erforderlich. Dabei ist insbesondere die Schaffung der Zufahrtsmöglichkeit über die bisherige Behelfsausfahrt auf die B 455 anzuführen. Dieser Bereich sowie die angrenzenden Straßenflächen sind daher Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Siegfriedring ist bereits planungsrechtlich durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Im Gerstengewann“ (rechtsverbindlich seit 29.01.1992) sowie „Gerstengewann - 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 12.09.2001) als Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün gesichert. Ergänzend dazu ist eine Ausbuchtung im Geltungsbereich vorgesehen, die im zentralen Bereich in die festgesetzte „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen“ bzw. die Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ des Bebauungsplans „Gerstengewann - 1. Änderung“ überplant. In diesem Bereich befindet sich der Treppenabgang, der der Fußgängerbrücke über die „Berliner Straße“ dient. Die planungsrechtliche Sicherung des Bauwerks ist bislang nicht erfolgt. Da sie jedoch in jedem Fall auch zukünftig genutzt werden soll, ist die Sicherung im gegenständlichen Bauleitplanverfahren sinnvoll und erforderlich.



Bebauungsplan „Im Gerstengewann“, Kartengrundlage: Geodaten © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)



Bebauungsplan „Gerstengewann - 1. Änderung“, Kartengrundlage: Geodaten © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)

Nördlich an den Bebauungsplan „Im Gerstengewann“ schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Berliner Straße - 2. Änderung“ an. Er erstreckt sich von der Straße „Siegfriedring“/B 455 im Osten bis über die Kreuzung „Frankfurter Straße“/„Gustav-Stresemann-Ring“ im Westen hinaus. Im betroffenen Bereich umfasst er die „Berliner Straße“ sowie die nördlich des Kreuzungsbereichs liegenden Teile des „Siegfriedrings“ und der „Abraham-Lincoln-Straße“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt dort Straßenverkehrsflächen und Straßenbegleitgrün fest und sieht darüber hinaus vereinzelte Baumpflanzungen und -erhaltung vor. Die überplanten Bereiche werden auch weiterhin ihre bisherige Nutzung erfüllen. Sie werden jedoch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans „Bundeskriminalamt“ einer neuen Verkehrsplanung unterzogen und sind deshalb Bestandteil der Planung.



Bebauungsplan „Berliner Straße - 2. Änderung“, Kartengrundlage: Geodaten © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)

Im Bereich der B 455 im Osten des Geltungsbereichs überlagert der Umgriff Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Herzen“ (rechtsverbindlich seit 28.08.1982) sowie des Bebauungsplans „Im Herzen - West“ (rechtsverbindlich seit 25.03.2011). Innerhalb des überlagerten Bereichs sind darin die Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün der Bundesstraße sowie ein Pflanzgebot bzw. -erhalt südwestlich des Gewerbegebiets festgesetzt. Die Überplanung der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgt ebenfalls, um die Erschließung des Plangebiets an das bestehende Straßenverkehrsnetz zu gewährleisten und die erforderlichen Ausbaumaßnahmen der B 455 umsetzen zu können.



Bebauungsplan „Im Herzen“, Kartengrundlage: Geodaten © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)



Bebauungsplan „Im Herzen - West“, Kartengrundlage: Geodaten © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)

5.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche nur dann möglich, wenn Maßnahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtungen nicht infrage kommen. In diesem Fall ist die Inanspruchnahme auf ein erforderliches Maß zu beschränken und zu begründen. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung ist erforderlich, um eine große zusammenhängende Fläche für die Errichtung des neuen BKA-Campus zu erhalten. Aufgrund der Größenordnung der hierfür erforderlichen Flächen von ca. 30 ha kommt eine Innenentwicklung durch Nachverdichtungen oder die Inanspruchnahme innerstädtischer Baulücken von vornherein nicht infrage. Hierbei ist auch zu erwähnen, dass aufgrund der hohen Sicherheitsansprüche des BKA in einigen Bereichen nicht jede Fläche herangezogen werden kann. Zudem müsste auch bei Nutzbarmachung separater Einzelflächen ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Flächen bestehen, um die oben aufgeführten Standortvorteile nutzen zu können. Es wäre daher höchstens denkbar, eine Konversionsfläche, etwa nach Aufgabe militärischer Nutzungen, heranzuziehen, um landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich zu schonen. Eine derartige Konversionsfläche steht jedoch derzeit nicht zur Verfügung und ist auch langfristig nicht ersichtlich, sodass hier nur die Entwicklung im Außenbereich möglich ist. Aufgrund der genannten Umstände wird darauf verzichtet, eine detaillierte Auflistung von Brachflächen, Leerständen und Baulücken vorzunehmen, da hier ohnehin keine geeigneten Alternativen zum geplanten Standort gesehen werden.

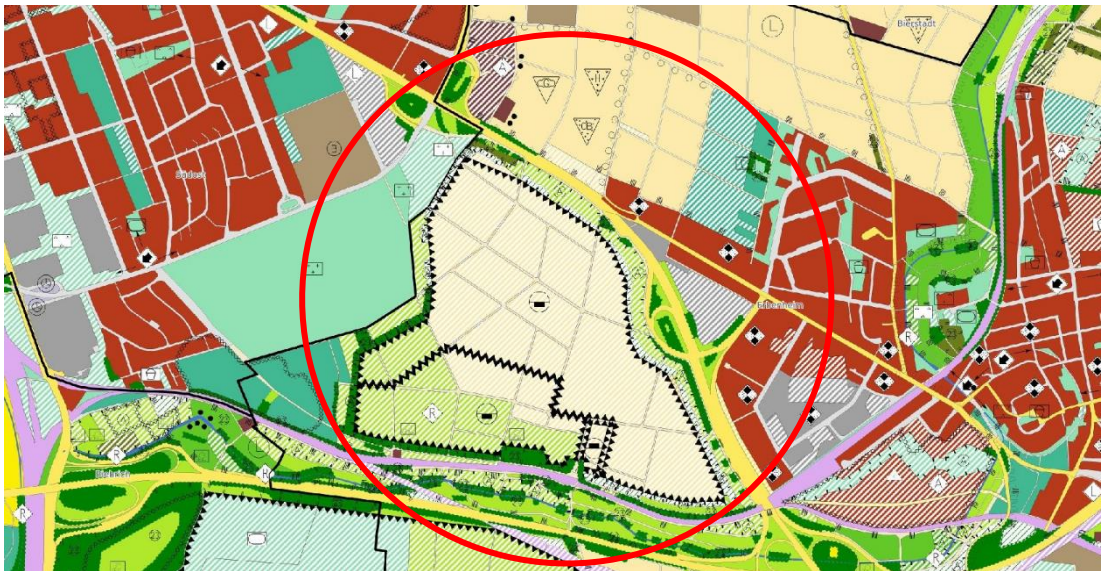
Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist sich jedoch bewusst, dass auch bei einer unumgänglichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen ist. Gerade aufgrund der erforderlichen und unwiderruflichen Inanspruchnahme ist darauf zu achten, eine effiziente und nachhaltige Planung anzustreben. Durch eine kompakte und im Rahmen der Bauhöhenbeschränkungen vertikal effiziente Bebauung des Areals soll der flächenmäßige Verbrauch möglichst geringgehalten werden. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sollen diesen Umstand sicherstellen.

6 Weitere Fachplanungen und Gutachten

6.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan (2002) der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt für den Bereich überwiegend „Acker - Planung“ sowie „Wiese, Krautflur - Planung“ dar. Darüber hinaus befindet sich nahezu flächendeckend eine Darstellung „Abgrabung - Bestand“, die neben dem ehemaligen Kalksteinbruch auch die nördlichen und östlichen Flächen bis zur B 455 abdeckt. Lediglich im Süden des Umgriffs befindet sich neben dem Abbruchgebiet eine Fläche für „Aufschüttung“. Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Erweiterung Südfriedhof“ stellt der Landschaftsplan „Friedhof - Planung“ dar.

Innerhalb der Abbaufäche ist eine Punktsignatur „Gewässer - Vorschlag“ dargestellt. Entlang der B 455 befindet sich eine linienhafte, breit angelegte Darstellung einer „Ausgleichsfläche - Planung“. Insbesondere entlang der Verkehrswege befinden sich zahlreiche Darstellungen von bestehenden Gehölzen.



Auszug aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan (2002) © Landeshauptstadt Wiesbaden - Stadtplanungsamt (2024)

6.2 Schutzgebiete

6.2.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich in Zone II des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets umfasst unter anderem die Sicherung, den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie deren natürlicher Strukturen. Da die geplante bauliche Entwicklung nicht mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar ist, ist für den Bereich des Bebauungsplans eine partielle Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

6.2.2 Biotop

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Kalkabbaugebiet des Dyckerhoff-Geländes. In dem Gebiet haben sich nach Stilllegung des Abbaubetriebs eine Vielzahl einzeln geschützter Biotop entwickelt. Weitere Biotop befinden sich entlang der Bahnlinie und der Bundesstraße.

Folgende geschützte Biotope befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- „Hecke auf Dyckerhoff-Gelände südöstlich Südfriedhof Wiesbaden“ (5915B0491)
- „Streuobstsukzessionsgebüsch auf Dyckerhoff-Gelände südl. Südfriedhof“ (5915B0490)
- „Hecke südlich des Südfriedhofs Wiesbaden“ (5915B0097)
- „Baumhecke südlich des Südfriedhofs Wiesbaden“ (5915B0098) (Teilfläche)
- „Baumhecke südlich des Südfriedhofs Wiesbaden“ (5915B0099)
- „Gebüsch auf Dyckerhoff-Gelände südöstlich Südfriedhof Wiesbaden“ (5915B0489) (Teilfläche)
- „Bahnböschungshecke südwestlich Erbenheim“ (5915B0101) (Teilfläche)
- „Bahnböschungshecke südwestlich Erbenheim“ (5915B0103) (Teilfläche)
- „Feldgehölz nahe der B 455 nordwestlich Erbenheim“ (5915B0091)
- „Streuobst nahe der B 455 nordwestlich Erbenheim“ (5915B0092)
- „Feldgehölz nahe der B 455 nordwestlich Erbenheim“ (5915B0095)
- „Streuobst nahe der B 455 nordwestlich Erbenheim“ (5915B0094)
- „Gehölzreihe nahe der B 455 nordwestlich Erbenheim“ (5915B0093)

6.2.3 Kompensationsflächen

Nördlich der Bahnlinie im Bereich des ehemaligen Abbaugebiets befinden sich zwei rechtlich gesicherte Kompensationsflächen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Es handelt sich hierbei um die Maßnahmen mit den Nummern H_WI_054388 und H_WI_054417.

6.3 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

6.3.1 Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

6.3.2 Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vollständig innerhalb der Zone B 4 des Heilquellenschutzgebiets der Landeshauptstadt Wiesbaden.

6.3.3 Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

6.3.4 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten klassifizierten Gewässer. Innerhalb des ehemaligen Kalkabbaugebiets haben sich jedoch vereinzelt Tümpel ausgebildet, die dauerhaft mit Wasser gefüllt sind.

6.4 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche einzelne Bodendenkmäler sowie das paläontologische Bodendenkmal „Wiesbaden-Formation Steinbruch Kalkofen“. Bereits bei der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs wurde auf diesen denkmalfachlichen Belang hingewiesen und ein Schutzstreifen zwischen einer möglichen Bebauung und dem paläontologischen Bodendenkmal als Vorgabe im Wettbewerb vorgegeben. Damit

sollte bereits frühzeitig sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen in diesem Bereich nicht erfolgt.

Es ist darüber hinaus bereits bekannt, dass weitere Bodendenkmäler und archäologische Funde innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen. Das bereits bekannte Spektrum im Umfeld umfasst Funde aus der Steinzeit, Bronzezeit, Eisenzeit, Römerzeit, dem Mittelalter und der Neuzeit. Durch den Einsatz von Geomagnetik wurde der Untergrund flächendeckend in einer Tiefe von bis zu 5 m untersucht. Der Untersuchungsumfang begrenzt sich auf die von der späteren Bebauung betroffenen Bereiche. Die Abgrenzung verläuft östlich des ehemaligen Kalksteinbruchs bis zur B 455, im Süden bis zur „Ländchesbahn“ und endet im Norden an der B 455 etwa auf Höhe des Siedlungsrandes von Erbenheim. Insgesamt umfasst die Fläche eine Größe von ca. 31,6 ha. Darauf aufbauend wird im Anschluss an die Untersuchung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ein Konzept zum Umgang mit den Funden entwickelt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

6.5 Gutachten

6.5.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist es erforderlich, das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu prüfen. Eine erste artenschutzrechtliche Bewertung hat bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ stattgefunden. Für das Teilgebiet Nord wurde insbesondere der Verlust von Lebensstätten für die Feldlerche als natur- und artenschutzrechtliche Problemstellung aufgeführt. Die damalige Einschätzung kam zu dem Ergebnis, dass je nach konkreter Planung mindestens zehn Brutreviere der Feldlerche betroffen sein werden. Zu berücksichtigen ist dabei nicht nur der Verlust an tatsächlicher Ackerfläche durch die Realisierung der Baumaßnahme, sondern auch der Verlust an verbleibender Fläche durch die Kulissenwirkung der Bebauung. Zur Kompensation ist für die Feldlerche eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu erbringen. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

6.5.2 Schalltechnische Untersuchung

Auf den Geltungsbereich wirken Verkehrslärmimmissionen der B 455 und Bundesautobahn 66 („Wiesbaden“ - „Fulda“) sowie Fluglärmimmissionen des Militärflughafens Wiesbaden-Erbenheim ein. Die Lärmkartierung Hessen (2017) hat allein vom Straßenverkehr ausgehend zwischen >55 und 70 dB(A) über den gesamten Tag betrachtet und >40 bis 65 dB(A) nachts auf den potenziellen Bauflächen ermittelt. Zur genauen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, die neben der Ermittlung der Immissionen auch Lösungsvorschläge zur Konfliktüberwindung liefert. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

6.5.3 Integrierte Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine integrierte Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der zusätzlichen Fahrtbewegungen sowie zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte erfolgen. Die

Ergebnisse der integrierten Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

6.5.4 Energiekonzept

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen gegen den Klimawandel wie auch durch Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen und die Belange des Klimaschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Grundlage für die verbindliche Vorgabe entsprechender Maßnahmen sowohl durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan als auch für vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB liefert ein Energiekonzept die erforderlichen Grundlagen. Das Augenmerk des Konzeptes liegt auf der energetischen Versorgung des neu geplanten Behördenstandorts. Hierfür sind Aussagen in Bezug auf den Jahresverbrauch zu treffen sowie unterschiedliche Versorgungsvarianten zu betrachten. Die Ergebnisse des Energiekonzeptes werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

6.5.5 Stadtklimatologische Untersuchung

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ wurde im Oktober 2023 die „Stadtklimatische Untersuchung Ostfeld Wiesbaden - Durchlüftung und Kaltluftsystem“ durch die Weatherpark GmbH in Zusammenarbeit mit INKEK GmbH erstellt, um die stadtklimatischen Auswirkungen des Quartiers zu untersuchen. Untersucht wurden das Kaltluftgeschehen, die Durchlüftung des Areals und dessen Umgebung sowie die Temperaturentwicklungen. Insbesondere die Entwicklung und der Abfluss von Kaltluft kann aus stadtklimatischer Sicht für die Wohnumfeldverbesserung während Hitzeperioden genutzt werden und sollte deshalb durch neu hinzutretende Quartiere nicht negativ beeinflusst werden. Darauf aufbauend erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zum Bundeskriminalamt eine tiefergehende Untersuchung des Bestands- und Planfalls unter Berücksichtigung einer konkreten städtebaulichen Entwicklung. Ziel der erneuten Untersuchung ist die genauere Identifizierung von klimatischen Gunst- und Lasträumen und die Herausarbeitung von Verbesserungsmöglichkeiten. Zu diesem Zweck wird eine stadtklimatische Modellierung erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

6.5.6 Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen einer im Frühjahr 2023 durchgeführten geophysikalischen Prospektion des zukünftigen BKA-Standorts, die auf Anregung der archäologischen Denkmalpflege aufgrund vorherrschenden Verdachts möglicher archäologischer Funde angestoßen wurde, wurde auch eine Kampfmittelsondierung in dem ehemaligen Bombenabwurfgebiet durchgeführt. Die zunächst vorgenommene Voruntersuchung beschränkte sich auf eine ca. 6.000 m² große Fläche innerhalb des zukünftigen BKA-Geländes. Die Auswertung der Daten hat im Hinblick auf potenzielle Kampfmittelverdachtspunkte mehrere Anomalien festgestellt, bei denen es sich überwiegend um oberflächennahe Eisenobjekte handelt. Eine abschließende Beurteilung, ob es sich um archäologische Funde oder militärische Objekte wie Bomben-, Granat- oder Munitionsreste handelt, konnte nicht erfolgen, sodass weitere Untersuchungen sowie das Hinzuziehen von Fachpersonal erforderlich sind. Die Ergebnisse werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.