

Begründung

zum Bebauungsplan 'Appelallee - 2. Änderung'

1. Geltungsbereich (Paragr. 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBaug))

Flurstücke 132/2, 119/2, 117/3, 115/3 und 113/3 in der Flur 8,
Gemarkung Biebrich.

2. Allgemeines

Im östlichen Teil des Sondergebietes (50) soll ein 5-geschossiges Verwaltungsgebäude (II. Bauabschnitt) für das Bundeskriminalamt errichtet werden. Die Höhe des Gebäudes liegt bei ca. 17,0 m, lediglich die notwendigen Überhöhungen für drei geplante Mansardhauben ergeben eine Gesamthöhe von ca. 21,0 m. Der I. Bauabschnitt, nördlich des alten Kasernengebäudes, ist im Rahmen des Zustimmungsverfahrens mit Erlaß des Hess. Minister des Innern vom 27.10.1983 genehmigt worden. Grundlage war der damals für dieses Gebiet gültige Bebauungsplan, der keine Begrenzung bezüglich der Bauhöhe vorsah.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Änderung der max. Bauhöhe gerechtfertigt, denn es wäre nicht vertretbar, die beiden Bauabschnitte in verschiedenen Bauhöhen zu errichten, da sich beide in Struktur, Material und besonders in der Dachform der alten, unter Denkmalschutz stehenden Kaserne, angleichen. Die aufgestellte Planung der neuen Gebäude ist in ihrer städtebaulichen Situation und architektonischen Form ein Ergebnis intensiver Besprechungen mit dem Landeskonservator. Die mit der Errichtung des Bauvorhabens verbundene Entfernung von einigen Bäumen wird in der Weise Rechnung getragen, daß umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgesehen sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 'Appelallee - 1. Änderung' ist Änderungsbedürftig, da für das gesamte Sondergebiet eine maximale Bauhöhe von 17,0 m über vorhandenem Gelände festgesetzt ist.

Durch die Bebauungsplanänderung soll im östlichen Teil des Sondergebietes die max. Bauhöhe über vorhandenem Gelände auf 21,0 m begrenzt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes 'Appelallee - 1. Änderung' wird weder die zulässige Grundstücksausnutzung überschritten, noch die beabsichtigten Grundzüge der Planung berührt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan kann deshalb in einem Verfahren nach Paragr. 13 BBaug geändert werden.

3. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(Paragr. 9 BBauG)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Paragr. 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

3.1.1 Sondergebiet (SO) - Bundesrepublik Deutschland -

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,2

abweichende Bauweise (h)
d.h. es können Gebäude mit
seitlichem Grenzabstand (Bau-
wich) auch mit einer Länge
von über 50 m errichtet werden,

max. Bauhöhe 17,0 m über vor-
handenem Gelände,

Für den östlichen Teil des Sondergebietes wird
eine max. Bauhöhe von 21,0 m über vorhandenem
Gelände festgesetzt,

3.1.2 Baugrundstück für Versorgungsanlagen der Kraftwerke Mainz - Wiesbaden

Dieses wird aus dem Bebauungsplan 'Appelallee - 1. Änderung'
unverändert übernommen,

3.2 Verkehrsflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Verkehrs-
flächen festgesetzt. Das Sondergebiet kann durch die Hagenauer
Straße und Appelallee erschlossen werden.

3.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Paragr. 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG)

Der im Bebauungsplan 'Appelallee - 1. Änderung' festgesetzte
vorhandene Baumbestand wird bis auf die Bäume übernommen,
die vom Neubau des Verwaltungsgebäudes (II. Bauabschnitt)
berührt werden. Als Ersatz für den Wegfall einiger Bäume,
sind umfangreiche Baumanpflanzungen vorgesehen, die im Be-
bauungsplan festgesetzt werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen (Paragr. 9 Abs. 8 BBauG)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich,

5. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die städtebaulichen
Maßnahmen voraussichtlich entstehen (Para. 9 Abs. 8 BBauG)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde
keine zusätzlichen Kosten,

6. Textteil des Bebauungsplanes

Der Textteil des Bebauungsplanes 'Appelallee - 1. Änderung'
wird übernommen und gilt daher auch für den Geltungsbereich
dieser Bebauungsplanänderung,

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungs-
planes erläutert,

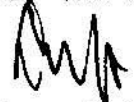
8. Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Appelallee-
1. Änderung', Biebrich 1984/1 vom 22.08.1977

Es wird auf diese Begründung verwiesen, da sie auch für den
Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung noch wie von
aussagekräftig ist,

Aufgestellt gemäß Paragraph 9 Abs. 8 und 13 des Bundesbauges-
etzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976.

BGBI. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Ver-
einfachungsnovelle v. 03.12.1976, BGBI. I S. 3281 und durch Art.
1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung
von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979, BGBI.
I S. 949)

Im Auftrag



L u F t

Vermessungsdirektor

