

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Zentrum Biebrich" in WI-Biebrich,  
für das Gebiet zwischen der Straße der Republik (K 648), der Dyckerhoffstraße, der Riehlstraße und der Bunsenstraße

### 1. Allgemeines

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtteiles WI-Biebrich durch die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Ausweisungen zu bestimmen.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

|  |            |          |
|--|------------|----------|
| Magistratsbeschluß                       | 22.06.1971 | Nr. 1115 |
| Beschluß der Stadtverordnetenversammlung | 07.10.1971 | Nr. 448  |

### 2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Westseite der Straße der Republik (K 648), Nordseite der Dyckerhoffstraße, Ostseite der Riehlstraße, Südseite der Bunsenstraße.

### 3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist das Gelände als Wohnbaufläche und ein kleines Gebiet an der Bunsenstraße als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Durch die neu entwickelte Planungskonzeption in diesem Gebiet ein urbanes Zentrum (Kerngebiet) zu schaffen, ergibt sich eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von Wohnbauflächen (W) in gemischte Bauflächen (M).

Daher wird vor dem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, so daß die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Planungsbereich gelten die <sup>neuer</sup> dem Preuß. Fluchtliniengesetz und nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) aufgestellten Fluchtlinienpläne von Biebrich 1905/8 und 1955/1.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Zentrum Biebrich" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Zentrum Biebrich" entfallen.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR), (§ 3 BauNVO)

Die in diesem Gebiet errichteten Wohngebäude dienen dem Wohnen.

4.12 Kerngebiet (MK), (§ 7 BauNVO)

Durch diese Ausweisung wird für Biebrich ein innerstädtischer Bereich geschaffen, der ein neues Zentrum urbanen Charakters entstehen läßt.

Durch die zentrale Lage für Biebrich bedingt, bietet sich das Gebiet an, neben Einrichtungen des Wirtschaftslebens und deren Verwaltungen auch Baulichkeiten und Einrichtungen aufzunehmen, die den Bürgern zur Befriedigung ihrer allgemeinen Lebensbedürfnisse dienen und darüber hinaus eine größere Anzahl neuer Wohnungen zu errichten.

Unter Anwendung des § 7 Abs. 5 der BauNVO 1968 wird die Art der zulässigen Nutzung dieses Kerngebietes gegliedert. Dabei wird die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe nach Abs. 2 Nr. 3 und die ausnahmsweise Zulässigkeit des Abs. 3 aus dem Katalog der im Kerngebiet zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Der westliche Teilbereich an der Straße der Republik ist hauptsächlich für die Errichtung von Läden, Büros und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Hier werden begehbare Fußgängerzonen in drei Ebenen entstehen.

Der mittlere und östliche Teilbereich wird für den Wohnungsbau genutzt werden.

Durch die horizontale und vertikale Staffelung der Baukörper in verschiedene Bereiche und Geschoßebenen wird trotz massiver Bebauung ein ausgewogenes Stadtebild erreicht.

4.13 Baugrundstücke für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 5 BBauG)

werden für die vorhandene Ortsvermittlungsstelle für eine vorhandene und eine geplante Trafostation im Kerngebiet festgesetzt.

4.14 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 (4, 5) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die Höchstgrenze entsprechend der vorhandenen Bebauung mit 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse ist im Kerngebiet (MK) mit 20 festgesetzt. Die in den unverbindlich dargestellten Gebäudekomplexen angegebenen Geschoszzahlen sollen nur eine gewünschte Gebäudestaffelung darstellen. Eine Änderung der Staffelungsfolge ist möglich.

4.15 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

In den bestehenden Baugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung auf die Bausubstanz abgestimmt.

In dem Reinen Wohngebiet und in dem Kerngebiet erreicht das Maß der baulichen Nutzung nicht die angegebenen Höchstwerte d. BauNVO. Es wurde so gestaltet, daß noch ausreichende Freiflächen zur Verfügung stehen.

4.16 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird in dem Reinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß Abs. 4 wird eine abweichende Bauweise für das Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese gestattet eine Bebauung mit Hausgruppen mit einer Länge auch über 50 m.

4.17 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so angelegt, daß Kinderspielplätze und Ruheplätze abgeschirmt zwischen den Baukörpern entstehen können.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die parkähnlich ausgebaute "Friedensanlage" grenzt unmittelbar westlich an dieses Neubaugebiet an und sorgt für ein aufgelockertes Stadtebild.

4.21 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15, 16 BBauG)

Zwischen den Baukörpern des Kerngebietes (MK) sind zusammenhängende private Freiflächen vorgesehen, die begrünt und mit Kinderspiel- und Ruheplätzen ausgestattet werden sollen.

Damit eine zweckmäßige Begrünung erreicht wird, werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Dadurch soll eine Luftverbesserung und Lärminderung erreicht werden.

Das Reine Wohngebiet (WR) ist bereits gut durchgrünt. Hier werden die Festsetzungen getroffen, damit das vorhandene Grün erhalten bleibt und bei evtl. Abgang durch gleichartige Bäume und Sträucher ersetzt wird.

4.22 Baumstreifen

In den öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumstreifen festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.31 Klassifizierte Straßen

Die Straße der Republik (K 648) stellt die Stadtverbindung zwischen dem Stadtkern Wiesbaden und dem Stadtteil WI-Biebrich her.

4.32 Stadtstraßen

Die Dyckerhoffstraße, Riehlstraße und Bunsenstraße sind Stadterschließungsstraßen.

4.321 Höhenlage (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

4.33 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) 1e und 12 BBauG)

Für die geplante Bebauung im Kerngebiet (MK) werden die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Ein- und Ausfahrten sind an der Bunsen- und Dyckerhoffstraße angeordnet, so daß der fließende Verkehr der Straße der Republik nicht unterbrochen wird.

4.34 Öffentliche Verkehrsmittel

Das Gelände wird von den Omnibuslinien 4, 14 und 19 tangiert, die in der Straße der Republik z. Zt. vor dem Kaufhaus Biebrich ihre Haltestellen haben.

Diese Verkehrsbedienung soll im Grundsatz beibehalten werden. Die genaue Lage der Haltestellen ist im Benehmen mit den Stadtwerken Wiesbaden - Verkehrsbetriebe - noch festzulegen.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.41 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

4.411 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden im Grundsatz sichergestellt.

Die Stadtwerke Wiesbaden haben in ihrer Stellungnahme allerdings darauf hingewiesen, daß für die Wasserversorgung der einzelnen Gebäude infolge der Unterkellerung des gesamten Grundstückes besondere bauliche und versorgungstechnische Maßnahmen im Benehmen mit dem Bauträger getroffen werden müssen.

Die für Feuerlöschzwecke benötigte Wassermenge kann aus dem vorhandenen Netz nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten für entsprechende Verstärkungsmaßnahmen werden überschläglich mit 400.000,-- DM veranschlagt.

#### 4.412 Gasversorgung

ist durch den Gaswerksverband Rheingau im Grundsatz sichergestellt.

Die bau- und versorgungstechnischen Einzelheiten müssen allerdings zwischen dem Bauträger und dem Versorgungsträger noch bestimmt werden.

#### 4.413 Stromversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden im Grundsatz sichergestellt.

Die Stadtwerke Wiesbaden haben in ihrer Stellungnahme jedoch darauf hingewiesen, daß die an der Südseite der Dyckerhoffstraße befindliche 20 kV-Station als Versorgungsfläche in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden muß, weil dieses Gleichrichterwerk sämtliche Wohnhäuser in der Umgebung versorgt. Die bauliche Eingliederung dieser Station muß zwischen dem Bauträger und dem Versorgungsträger noch abgestimmt werden. Ein Abriß der vorhandenen Station und ein möglicher Neubau, der nur im Umkreis von etwa 40 m von dem derzeitigen Standort erfolgen könnte, wäre mit einem Kostenaufwand von ca. 100.000,— DM verbunden.

Für die Stromversorgung dieses Neubauprojektes ist die Erstellung von 1 - 2 neuen Umspannanlagen Voraussetzung. Eine dieser Anlagen muß nach Angabe der Stadtwerke auf der Nordseite der Bunsenstraße gebaut werden. Sie soll als Versorgungsfläche in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Eine weitere Umspannanlage kann - je nach Leistungsbedarf - benötigt werden. Ihr Standort müßte im Einvernehmen zwischen Bauträger und Versorgungsträger innerhalb des Neubaugebietes noch festgelegt werden.

#### 4.414 Fernmeldeversorgung

ist durch das Fernmeldeamt Wiesbaden sichergestellt.

Die neue Ortsvermittlungsstelle Biebrich befindet sich auf der Nordseite der Bunsenstraße. Das dazugehörige Grundstück wird in diesem Bebauungsplan als Baugrundstück für Versorgungsanlagen festgesetzt.

#### 4.415 Wärmeversorgung

Die Art der Beheizung dieses umfangreichen Neubauprojektes ist noch nicht bestimmt. Im Interesse der Reinhaltung der Luft sollte eine Beheizung durch Erdgas vorgenommen werden. Entsprechende Vereinbarungen müssen zwischen dem Bauträger und dem Versorgungsträger noch getroffen werden.

#### 4.42 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (1) 7 BBauG)

##### 4.421 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die in den tangierenden Straßen bestehende Kanalisation angeschlossen.

Die kanalbautechnischen Einzelheiten und evtl. Erfordernisse müssen zwischen dem Bauträger und dem Tiefbauamt noch abgestimmt werden.

4.43 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt

5. Statistische Angaben

5.1 Wohneinheiten

|           |            |
|-----------|------------|
| vorhanden | 116 WE     |
| geplant   | ca. 345 WE |

5.2 Einwohner

|             |             |
|-------------|-------------|
| vorhanden   | ca. 400 E   |
| zu erwarten | ca. 1.100 E |

6. Kosten

Die Projektierung dieser Baumaßnahme konnte im bisherigen Stadium der Vorplanung noch nicht in allen Einzelheiten durchgeführt werden, so daß ihre kostenmäßige Auswirkung noch nicht im einzelnen übersehen werden kann. Dieses gilt insbesondere hinsichtlich derjenigen Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

Die günstige Grundstückssituation bietet allerdings Voraussetzungen dafür, daß eine für Maßnahmen der Versorgung, Erschließung und Infrastruktur evtl. erforderliche Kostenbeteiligung des Bauträgers über den Grundstückskaufvertrag auch privatrechtlich geregelt werden könnte.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Bodenordnende Maßnahmen sind nach den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht erforderlich.

8. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968

Der gesamte Planungsbereich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Zentrum Biebrich" liegt im Bauschutzbereich innerhalb der Anflugsektoren.

Die zulässige maximale Bauhöhe entwickelt sich geradlinig ansteigend von 138,3 m ü.NN bis 238,3 m ü.NN bezogen auf den Startbahnbezugspunkt bis zu einer Entfernung von 10 km.

Es wird empfohlen Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau gegen Fluglärm vorzusehen.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

*Wiedemann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

Nachtrag:

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.1973 Nr. 67 mit folgenden textlichen Änderungen als Satzung beschlossen:

Zu 4.12 Die textlichen Festsetzungen werden um die lfd. Nr. 1.3 erweitert:

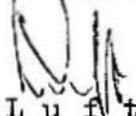
1.3 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen ist zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtkonzept dadurch nicht gestört wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den textlichen Festsetzungen wird die lfd.Nr. 1.11 gestrichen.

Die textlichen Festsetzungen unter lfd.Nr. 1.12 werden so geändert, daß das Wort "oberhalb" gestrichen und durch das Wort "einschließlich" ersetzt wird.

Wiesbaden, den 01.08.1973

Im Auftrage

  
Luft

Obervermessungsrat