

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 02.03.1992

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Flachstraße/Rudolfstraße" in Wiesbaden-Dotzheim

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Nordgrenze der Flur 169, Flurstück 159/1, Flur 14, Flurstücke 144/1, 144/2 (teilweise), 62/14 (teilweise), Westseite der Carl-von-Linde-Straße bis Rudolfstraße. Südseite Rudolfstraße bis Industriestraße mit nördlichem Teil des Flurstück 6463/2 der Flur 65 einschließlich Flurstück 6473/16. Westgrenze Flurstücke von 6518/24 über 6518/28 nach 6518/27. Weitere Westgrenze Flurstück 8518/15 und 8518/16 bis Flurstück 6529/3 entlang der Ostseite der Bundesbahnstrecke Wiesbaden-Bad Schwalbach bis Flachstraße.

### 2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.1988 mit Beschlußnummer 318 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Rudolfstraße/Flachstraße" im Grundsatz beschlossen. Mit diesem Beschluß ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rudolfstraße/Flachstraße" nach den Bedingungen des BauGB eingeleitet.

1986 haben die städtischen Gremien einer Nutzungsänderung auf einem Teil des o. g. Planungsbereiches (für das Einkaufszentrum West) auf der Grundlage des § 34 BauGB zugestimmt. Ziel war es, eine grundsätzliche Verbesserung der Versorgung im periodischen und aperiodischen Bereich für die Gebiete Kohlheck, Hollerborn und teilweise Dotzheim zu erreichen.

Aus stadtstruktureller Sicht muß jedoch verhindert werden, daß sich Spielhallen in Nebenzentren in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten entwickeln. Auf die Gefährdung der Jugendlichen in den betroffenen Gebieten wird besonders hingewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung neu geregelt und unerwünschte Ansiedlung verhindert.

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Handelsbetriebe nur noch in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Deshalb wird der Bereich, in dem sich das Einkaufszentrum befindet, in "Sondergebiet - großflächiger Handelsbetrieb" umgewidmet. (Bisher: Gemischte Baufläche).

Der südliche Teilbereich der bisherigen "Gemischten Baufläche" wird seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend - der angrenzenden "Gewerblichen Baufläche" zugeordnet.

Um für die Überwiegend vollzogenen und noch angestrebten baulichen Verdichtungen innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes planungsrechtlich einen "Grün-Ausgleich" zu schaffen, werden für Grundstücksfreiflächen intensive Begrünungsfestsetzungen zeichnerischer und textlicher Art getroffen.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte am 06.05.1988 mit, daß Belange in Bezug auf Natur- und Landschaft nicht tangiert werden und deshalb auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes im Sinne des § 4 HENatG verzichtet wird.

Die landschaftspflegerischen Erfordernisse werden durch grüplanerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

-----

#### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

-----

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht in vollem Umfang den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.11.1970. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Verfahren zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt (sog. Parallelverfahren, § 8 (3) BauGB).

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

-----

Der Fluchtlinienplan Wiesbaden-Alt 1961/10 überlagert den Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes.

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Flachstraße/ Rudolfstraße" entfallen alle in diesem Geltungsbereich liegenden bisherigen Festsetzungen.

#### **4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)**

---

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

---

###### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

---

###### **4.1.1.2 Sondergebiet (SO) - Einkaufszentrum**

---

Als Sondergebiet sind nach § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den in den §§ 2-10 BauNVO aufgeführten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Das betroffene Baugebiet unterscheidet sich bereits jetzt wesentlich von den anderen Gebieten durch das schon nach § 34 BauGB gebaute Einkaufszentrum. Da keine städteplanerischen Bedenken und Einwendungen gegen eine Ansiedlung dieser Art bestehen, wird die von dem Einkaufszentrum benötigte Fläche als "Sondergebiet" ausgewiesen. Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden. Hierzu werden unter A 1 des Textteiles textliche Festsetzungen getroffen.

###### **4.1.1.1 Gewerbegebiet (GE (§ 8 BauNVO))**

---

Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 nicht zugelassen werden.

Von der nach § 1 (4) BauNVO gegebenen Möglichkeiten, Gewerbegebiete nach den zulässigen Nutzungen zu gliedern, soll hier Gebrauch gemacht werden.

Für den Bereich 1, der an das außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegende Wohngebiet angrenzt, sollen nur nicht belästigende Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sein.

Im Bereich 2 sollen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Für beide Teilbereiche sind planungsrechtliche voneinander abweichende Festsetzungen aus folgenden Gründen getroffen worden:

Mit dem gegliederten Gewerbegebiet - Bereich 1 - an der Ostseite der Carl-von-Linde-Straße, in dem nur nicht belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind, soll eine "Pufferzone" zwischen das westlich der Carl-von-Linde-Straße liegende Wohngebiet und das Gewerbegebiet - Bereich 2 - gelegt werden. Durch diese Festsetzungen wird hinsichtlich der Störintensität planerisch ein abgestufter Übergang nebeneinander liegender Nutzungen von Wohnen und Gewerbe berücksichtigt und entsprechend des Bestandes gesichert.

Die Anlagen im GE-Bereich 1 sind nach dem neuesten Stand der Technik von dem Gewerbeaufsichtsamt genehmigt und werden dementsprechend so betrieben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die betrieblichen Standorte und damit die Erhaltung der Arbeitsplätze gesichert werden.

Der Schutz des Wohnens vor möglichen Immissionen des Gewerbes wird neben der Nutzungseinschränkung auch durch die Erhaltung eines gut mit Bäumen und Sträuchern eingewachsenen Grünriegels planungsrechtlich festgesetzt.

In beiden Bereichen werden aus dem Katalog der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO die Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Dieses deshalb, weil in diesem Gebiet keine Vergnügungsstätten bestehen und aus stadtstruktureller Sicht auch nicht entstehen sollen. Besonders soll verhindert werden, daß sich Spielhallen und Diskotheken in Nebenzentren in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten entwickeln.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschoßigkeit und Bauhöhe

-----  
(§ 16 und 17 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt. Diese Werte sind der vorhandenen Bebauung angepaßt.

Im Gewerbegebiet, Bereich 1, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im Bereich 2 erhöht sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,6 während die GRZ mit 0,8 beibehalten wird.

In beiden Bereichen des Gewerbegebietes ist die Zahl der Vollgeschosse auf max. 3 begrenzt, während im Sondergebiet 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind.

#### 4.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

-----

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m vorhanden. In dem Bebauungsplan wird diese Tatsache berücksichtigt, indem gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) und überbaubare Grundstücksfläche (siehe Ziffer A der textlichen Festsetzungen) planungsrechtlich gesichert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO).

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

-----

##### 4.2.1 Öffentliche Straßen

-----

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen. Folgende Straßen tangieren diesen Bereich: Flachstraße, Carl-von-Linde-Straße und Rudolfstraße.

##### 4.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

-----

Das Planungsgebiet wird durch 2 Omnibuslinien der ESWE erschlossen. Eine Haltestelle liegt an der Carl-von-Linde-Straße.

#### 4.2.3 Private Wege

Die einzelnen Gebäude, Hallen, Parkplätze, Parkdecks werden über private Wege erschlossen.

#### 4.2.4 Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Entlang der Carl-von-Linde-Straße in Höhe des Einkaufszentrums wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

##### 4.2.4.1 Öffentliche Parkplätze

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes sind unmittelbar vor dem Einkaufszentrum Parkstreifen angelegt.

##### 4.2.4.2 Private Stellplätze

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze gemäß Bestand festgesetzt.

#### 4.2.5 Ruhender Verkehr

Für das Einkaufszentrum sind Gemeinschaftstellplätze in 2 Ebenen zur Festsetzung vorgesehen. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Wiesbadener Bausatzung nachzuweisen.

#### 4.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1)

25 a + b (BauGB)

Die "Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" innerhalb des Geltungsbereich werden nach dem tatsächlichen Bestand festgesetzt.

Gestützt auf § 9 (1) 25 a + b BauGB und aufgrund von auf Landesrecht beruhenden Regelungen sind aus grünordnerischer Sicht weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen.

Entlang der bestehenden Straßen und auf den Grundstücksfreiflächen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken getroffen. Begrünungsansätze sind auch auf den Böschungen parallel zur Bundesbahntrasse vorhanden. Sollten die privaten Bahnan schlüsse abgebaut werden, müssen hier intensive Pflanzungen vorgenommen werden. Zusätzliche Begrünungen sind im Bereich der Grund-

stücksgrenzen erforderlich. Die Begrünungen dienen der Einbindung der Baulichkeiten in die Landschaft sowie der Abschirmung von der Bundesbahntrasse und den Straßenkörpern. Daneben übernehmen sie wesentlich eine zusätzliche Ausgleichsfunktion. Ausgleichsergänzungen sind auch durch Vertikalbegrünungen sicherzustellen.

#### 4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung

---

##### 4.4.1 Wasserversorgung

---

Wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

##### 4.4.2 Gasversorgung

---

Wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. In der Rudolfstraße liegt auf einer Länge von 50 m, ausgehend von der Carl-von-Linde-Straße, eine Gashochdruckleitung.

##### 4.4.3 Elektrizitätsversorgung

---

Wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Bei wesentlichen Firmenerweiterungen müssen entsprechende Trafostationen und Kabelstrecken verlegt werden.

##### 4.4.4 Abwasserbeseitigung

---

Das Gebiet ist an das Abwasserkanalsystem der Landeshauptstadt Wiesbaden angeschlossen.

##### 4.4.5 Müllbeseitigung

---

Erfolgt im satzungsgemäßen Umfang durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

#### 4.5 Umweltvorsorge

---

##### 4.5.1 Altlastenverdächtige Fläche (Altstandorte)

---

Allgemein:

Zweck der Altlastenuntersuchung ist es, altlastenverdächtige Flächen zu erfassen, zu untersuchen und zu überwachen, sowie Altlasten zu sanieren und damit zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen (Hessisches Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz - HABfAG) vom 26.02.1991.

Zu altlastenverdächtigen Flächen gehören auch Grundstücke von stillgelegten industriellen oder gewerblichen Betrieben, in denen so mit Stoffen umgegangen wurde, daß Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit nicht auszuschließen sind.

Bei der Erfassung und Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen haben die Inhaber, ehemaligen Inhaber oder deren Rechtsnachfolger der auf altlastenverdächtigen Flächen errichteten Anlagen im erforderlichen Umfang mitzuwirken, insbesondere durch die Erteilung von Auskunft und die Zuverfügungstellung von Unterlagen.

Bei einer Bestätigung der Verdachtsmomente liegt die Sanierungsverantwortlichkeit bei den in § 21 (1) HABfAG genannten Sanierungsverantwortlichen.

**Altstandort (ehemalige Maschinenfabrik Wiesbaden)**

Dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Wiesbaden auf Verdacht von Bodenverunreinigungen auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Wiesbaden wird nachgegangen.

Gemäß Erlaß des Umweltministeriums vom 12.01.1987 (Staatsanzeiger 5/1987 S. 225) und des Folgeerlasses vom 07.04.1989 (Staatsanzeiger 22/1989 S. 1204) erfordert die Bebauung von Grundstücken von stillgelegten industriellen oder gewerblichen Betrieben, auf denen so mit Stoffen umgegangen wurde, daß Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit nicht auszuschließen sind (Altstandorte), besondere Maßnahmen. Gemäß Erlaß vom 12.01.1987 Ziffer 1.3 ist vor der Bebauung der Altstandorte im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob einer Bebauung zugestimmt werden kann.

Vorsorglich wird deshalb unter C 2 des Textteiles des Bebauungsplanentwurfes folgender textlicher Hinweis aufgenommen.

"Im Einzelfall kann einer Bebauung der Altstandorte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt werden, wenn durch Gutachten eindeutig nachgewiesen wird, daß eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann." Nach Aussage des Umweltamtes wird nach einer historischen Recherche - insbesondere der Bauakten - ein Ergebnis darüber, ob und in welchem Ausmaß die Flächen der Altstandorte kontaminiert sind, im Sommer 1992 vorliegen. Erst danach kann eine weitere Beurteilung über evtl. Maßnahmen zur Sicherung oder zur Sanierung erfolgen.

##### **5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

---

Ausgenommen von den Verkehrsflächen der Flachstraße und Rudolfstraße befinden sich die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes in Privateigentum.

**6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebau-  
lichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

**7. Statistische Angaben**

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt	= 58 500 qm
Die Größe des Gewerbegebietes beträgt	= 48 000 qm
Die Größe des Sondergebietes beträgt	= 10 500 qm

**8. Textteil zum Bebauungsplan**

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

8.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

Unter Buchstaben B werden Regelungen getroffen über:

Gärtnerische Anlage von Grundstücksfreiflächen.

8.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

Die Erhaltung zum Schutz von Bäumen.

**9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes**

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag

L u f t  
Ltd. Vermessungsdirektor