

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WIESBADEN "MAINZER STRASSE - BEREICH A" GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Die Stadt Wiesbaden erläßt für die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Mainzer Straße - Bereich A".

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich von Wiesbadens Innenstadt zwischen dem ersten und zweiten Ring (Gustav-Stresemann-Ring/Siegfriedring).

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Welfenstraße: nördliche Grenzen der Flurstücke 19/13, Flur 51 und 1/4, Flur 50
- die Wettinerstraße: westliche Grenze des Flurstückes 85/15, Flur 52
- den Gustav-Stresemann-Ring: südliche Grenzen der Flurstücke 11/2, Flur 52 bis zur Wettinerstraße und 64/68, Flur 53 bis zu Mainzer Straße
- der Mainzer Straße: östliche Grenzen der Flurstücke 64/67, Flur 53 und 70/12, Flur 51

2. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden vom 30.11.1970 weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus, mit Ausnahme der Grundstücke des Postbetriebshofes, des Statistischen Bundesamts und der Kerschensteinerschule (Berufsfachschule), die als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Gemeinbedarfsfläche mit Grünzone dargestellt sind. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich in Aufstellung, für das Plangebiet ist eine Nutzungsänderung in gemischte Bauflächen, Wohnbau und Sonderbauflächen vorgesehen. Voraussichtlich wird aber bis zum Anzeigeverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes der neue Flächennutzungsplan noch nicht genehmigt sein, so daß eine FNP-Änderung im Parallelverfahren notwendig ist.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Der Bereich östlich der Salierstraße liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Stadion Berliner Straße" vom 15.04.1976, für den am 28.06.1990 ein Änderungsbeschluß aufgestellt wurde. Die angeführten Gründe waren neue planerische Zielsetzungen insbesondere Art und Maß der Nutzung betreffend sowie die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung im Rahmen eines Gesamtentwicklungskonzepts für den Bereich Mainzer Straße.

Für den Bereich westlich der Salierstraße gilt der Bebauungsplan "Mainzer Straße/ Gustav-Stresemann-Ring, 1. und 2. Änderung" vom 28.04.1969 bzw. 12.11.1979, für den am 17.11.1988 ein Änderungsbeschluß aufgestellt wurde. Die Notwendigkeit der Änderung wurde damit begründet, daß im Bereich beiderseits der Mainzer Straße ein Dienstleistungsband entwickelt werden sollte, in dem zur Entlastung der Innenstadt und zur Vermeidung dort zunehmender Wohnverdrängung tertiäre Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt werden sollten. Mit der Neuordnung des Entwicklungsbereiches beiderseits der Mainzer Straße werde ein Beitrag zur Wiederverwertung mindergenutzter Flächen (Flächenrecycling) geleistet und die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft reduziert.

Auf der Grundlage des am 13.09.1990 beschlossenen Entwicklungskonzepts "Mainzer Straße - City Süd" wurde eine umfassende städtebauliche Rahmenplanung für den Planungsbereich "Mainzer Straße" erstellt. Dabei wurden die Inhalte des Landschaftsplans "Westlich und östlich der Mainzer Straße", der am 12.06.1990 vom Magistrat beschlossen wurde, nach § 4 HENATG integriert.

Die Bearbeitung der Rahmenplan-Fortschreibung wurde durch die Projektgruppe "Stadtentwicklungskonzept Mainzer Straße" begleitet, zu der Vertreter aller betroffenen Dezernate bzw. Ämter gehörten. In regelmäßigen Sitzungen wurden die Zwischenergebnisse vorgestellt und frühzeitig abgestimmt. Die am 17.12.1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Rahmenplanung "Wiesbaden/ Mainzer Straße" war das Ergebnis dieser Projektgruppe und bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

3. Bestand

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 23,1 ha. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die Flächen zum Teil als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,5, als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 - 1,2 oder als Gemeinbedarfsfläche (GFZ 1,0 - 1,7) festgesetzt.

Vor allem parallel zum Gustav-Stresemann-Ring befinden sich große Verwaltungseinheiten, so zum Beispiel das Umweltministerium, die Versicherung "Berlinische Leben", das Statistische Bundesamt, Teile der Stadtverwaltung sowie die Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes.

Im Südosten befindet sich die Kerschensteinerschule (Berufsschule). Für den westlich angrenzenden Postbetriebshof bestehen Auslagerungspläne.

Entlang der Mainzer Straße entwickeln sich vor allem tertiäre Nutzungen in verkehrsbegünstigter Lage; so zum Beispiel das Bürogebäude Welfenhof oder die Mercedes-Verwaltung östlich sowie das Delta-Haus und der Terrum Tower westlich der Mainzer Straße.

Die restliche Flächen sind vor allem mit Wohnnutzung, zum Teil in städtebaulich ungeordneter Gemengelage mit relativ niedriger Ausnutzung, belegt.

Im gesamten Bereich sind ca. 5.000 Arbeitsplätze und ca. 215 WE untergebracht.

Die vorhandenen Grundstücke sind in Zuschnitt und Bebauungsdichte sehr unterschiedlich: Die Verwaltungsbauten, die Schule und der Postbetriebshof befinden sich auf sehr großen Grundstücken mit hoher Ausnutzung, dazwischen sind kleine Grundstücke mit z. T. sehr geringer Ausnutzung gestreut.

Bei mehreren Grundstücken bestehen erhebliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen.

Die Lärmbelastung bebauter Flächen in der Mainzer Straße liegt mit mehr als 70 dB(A) stellenweise sogar über der empfohlenen Maximalbelastung für gering empfindliche Gewerbegebiete. In Blockinnenbereichen werden 65 dB(A) und mehr erreicht. Die besonders schutzwürdigen Schulen (empfohlene Maximalbelastung: 45 dB(A)) liegen auf Flächen mit Lärmpegeln zwischen 60 und 70 dB(A).

Die Freiflächen sind durch einen hohen Anteil an Verkehrs- und Stellplatzflächen stark versiegelt: Die Grundstücke der "Berlinische Leben" sowie der Postbetriebshof weisen einen Versiegelungsgrad von über 80 % auf, die übrigen Flächen liegen - mit geringfügigen Ausnahmen - im Bereich zwischen 60 % und 80 %. Lediglich der zentrale Bereich der Wohnbebauung und das Grundstück der Kerschensteinerschule sind geringer (40 - 60 %) versiegelt.

Das gesamte Planungsgebiet weist eine hohe Temperaturdifferenz (>5K) gegenüber dem Umland auf. Die Wärmeinselintensität wird als Beeinträchtigungsindikator zur Beurteilung der bioklimatischen Situation herangezogen und korreliert direkt mit dem Grad der Flächenversiegelung.

Die verbliebenen Vegetationsflächen tragen zum Teil ältere Bestände ausgewachsener, großkroniger Bäume. Straßenbäume sind durchgängig fehlend, Stellplatzflächen mit Ausnahme des Statistischen Bundesamts baumlos. Gehölzfreie Vegetationsflächen werden als Intensivrasen unterhalten.

Die größte zusammenhängende Grünfläche des Plangebietes erstreckt sich straßenbegleitend entlang des Gustav-Stresemann-Rings. Die Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan weist sie als "gering empfindlich" und "sehr hoch beeinträchtigt" aus. Das Grundstück der Kerschensteinerschule wird dagegen als "mäßig empfindlich" bei "hoher Beeinträchtigung" eingestuft.

Das Planungsgebiet liegt sehr verkehrsgünstig: Zum einen in direkter Nachbarschaft zum Wiesbadener Hauptbahnhof mit zentralem ÖPNV-Anschluß, zum anderen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar über die Mainzer Straße, die Berliner Straße (Haupteinfallsstraßen von Süden) und den Gustav-Stresemann-Ring.

Weitere Standortqualitäten sind die Innenstadtnähe und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, vor allem die im Osten angrenzenden Sportanlagen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Der Bebauungsplanentwurf basiert auf den Grundsätzen und Zielen, die in der Rahmenplanung "Wiesbaden - Mainzer Straße" (beschlossen am 17.12.1992) dargestellt sind.

Dieser Rahmenplan wurde aus dem am 13.09.1990 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept für den Bereich "Mainzer Straße" weiterentwickelt, wobei in der Projektgruppe "Stadtentwicklungskonzept Mainzer Straße" regelmäßige Abstimmungsgespräche stattfanden (siehe 2. Rechtsgrundlagen).

4.2 Die vorliegende Planung soll:

- einer geordneten baulichen und städtebaulichen Entwicklung des Gebiets dienen
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit MIV, ÖPNV und Bahn, repräsentative Lage, vorhandene Infrastruktureinrichtungen)
- derzeit mindergenutzte Flächen besser ausnutzen (Verdichtung), um den Verbrauch an Grund und Boden möglichst gering zu halten
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern (Ausweisen tertiärer Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage)
- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern

5. Grundzüge der städtebaulichen Planung

Das Planungskonzept für den angegebenen Geltungsbereich ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für ein wesentlich größeres Gebiet. Dieses Gesamtkonzept wird in der beiliegenden Broschüre zur Rahmenplanfortschreibung "Wiesbaden/Mainzer Straße" vom Mai 1992 ausführlich dargestellt.

Diese Broschüre beinhaltet auch die umfassende Darstellung der städtebaulichen Planung für den Teilbereich A, auf die an dieser Stelle verwiesen sei. Im folgenden wird eine kurze Zusammenfassung gegeben und die Planung in Auszügen nochmals beschrieben.

Vorrangiges Ziel der Planung ist, die derzeit mindergenutzten Flächen einer Nutzung zuzuführen, die die hohen Standortqualitäten besser ausnutzt:

- Ausweisen von tertiären Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage
- Stärkung der Wohnnutzung in Innenstadtnähe
- Stärkere Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in ein übergeordnetes Grünkonzept

Das städtebauliche Konzept im einzelnen:

5.1 Art und Maß der Nutzung

Ein Großteil des Planungsgebietes, wird als Sondergebiet Verwaltung (SO) festgesetzt. Hierdurch wird eine schon im Flächennutzungsplan für benachbarte Gebiete (Berliner Straße, New York Straße) genutzte Darstellung übernommen und das bestehende Gebiet der selben Nutzungsart entlang des Gustav-Stresemann-Ringes in Richtung Hauptbahnhof zu einem Nutzungsband ergänzt.

Die Festsetzung trägt dem Bedarf an Flächen für den tertiären Sektor in der Landeshauptstadt Wiesbaden Rechnung. Die Ausweisung dieser monostrukturierten Fläche ermöglicht die Entwicklung repräsentativer Standorte mit guter Verkehrsanbindung, die durch die Form der Bebauung mit solitären Gebäuden unterstützt wird.

Im Sondergebiet Verwaltung werden somit nur Verwaltungs- und Bürogebäude, Kindergartengebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber und -leiter zugelassen. Um einer u.U. entstehenden Nachfrage gerecht werden zu können, werden weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen, die sich den Hauptnutzungen unterordnen oder der Versorgung des Gebietes dienen (kleine Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke).

Im Vergleich zur Ausweisung als Kerngebiet oder Gewerbegebiet vorteilhaft ist die Sondergebietsausweisung, weil die reine Büronutzung bezüglich der Nachbarschaft zu den Wohngebieten weit weniger problematisch ist als die anderen in den erstgenannten Gebietskategorien auch zulässigen Nutzungen. Die Festsetzung der reinen Verwaltungsnutzung durch die Gebietskategorien Kern- oder Gewerbegebiet mittels Ausschluß der jeweils auch zulässigen Nutzungen ist nicht zulässig.

Entlang der Mainzer Straße ist ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Hier sollen Nutzungen aus dem tertiären Sektor in verkehrsgünstiger Lage untergebracht werden. Im Vergleich zum Sondergebiet Verwaltung wird jedoch eine Mischung aus Verwaltung, personenbezogenen Diensten, Handel und Wohnen angestrebt.

Um ein verträgliches Nutzungsgefüge von Arbeiten und Wohnen im Planungsgebiet zu erreichen, sind je nach Lage der Grundstücke Mindestanteile von Wohnnutzung festgesetzt.

Wohnnutzung in Teilen des Kerngebietes

In Bereichen entlang der Mainzer Straße (MK-2) ist ein Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnungen zu verwenden, die in den oberen Geschossen anzuordnen sind.

Durch die Wohnnutzung soll auch die abendliche Aufenthaltsqualität und soziale Kontrolle auf den Zugangsstraßen von Bahnhof und Innenstadt zu den Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung unterstützt werden.

Teilweiser Ausschluß von Vergnügungsstätten im Kerngebiet

Im Bereich der Erdgeschosse werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Städtebauliche Zielsetzung der Umstrukturierung des Gebietes des Rahmenplanes Mainzer Straße sind unter anderem städtische Straßenräume, die der innenstadtnahen Lage des Gebietes gerecht werden. Die Erdgeschoszone in den überwiegend mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben besetzten Gebäuden dient in diesem Sinne vorwiegend der Werbung, Repräsentation und Kundenbetreuung der ansässigen Unternehmen. Das herkömmliche betriebsbedingte Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten mit vorwiegend geschlossenen (beklebten), den Einblick verwehrenden Fensterflächen widerspricht dem Erscheinungsbild und der Funktion der Erdgeschoszone in einer Straße der Innenstadt.

Für den gesamten Bereich sind Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ausgeschlossen, um die Ziele der Planung - insbesondere der Verdichtung und der Entwicklung der Standortqualitäten - erreichen zu können.

In den geschützten Innenbereichen beiderseits der Wittelsbacherstraße soll die Wohnnutzung überwiegen (60 %). Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer schon im Rahmenplan vorgesehenen GFZ von 1,3 festgesetzt.

In der straßenbegleitenden Bebauung sind in den unteren Geschossen Flächen für Dienstleistungen, während die innenliegende Bebauung für Wohnen vorbehalten bleibt. Da aufgrund des städtebaulichen Kontextes eine Nutzungsvielfalt in diesem Bereich ausdrücklich gewünscht ist (siehe auch Rahmenplanung), sind die in § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO angegebenen Nutzungen im B-Plan als allgemein zulässig festgesetzt.

Geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ im allgemeinen Wohngebiet

Die geringfügige Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete zugelassenen GFZ (§ 17 (1) BauNVO) begründet sich zum einen durch den großen Wohnraumbedarf im Innenstadtgebiet von Wiesbaden, zum anderen tragen eine Reihe von durch den B-Plan gesicherten Maßnahmen dazu bei, eine hohe Wohnumfeldqualität auch bei dieser Dichte zu gewährleisten. Dazu gehören die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme, eine Reduktion der KFZ-Belastung (Satzung über die Einschränkung der Herstellungspflicht für Stellplätze und Garagen im Gebiet der südlichen Mainzer Straße), sowie der Ausbau des ÖPNV, eine weitgehende Durchgrünung des Gebietes durch umfassende Pflanzgebote, sowie Dach- und Fassadenbegrünung und die Anordnung der Wohnnutzung in geschützten Bereichen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Salierstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

5.2 Baustruktur

Die großen Verwaltungseinheiten parallel zum Gustav-Stresemann-Ring sind in acht- bis zehngeschossigen Solitärbauten untergebracht.

Im Bereich östlich der Salierstraße sind ebenfalls freie Gebäudeformen (sechs- bis zehngeschossig) möglich. Für die großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen gilt eine abweichende Bauweise (a1 = seitlicher Grenzabstand/Gebäudelängen über 50 m möglich)

Im übrigen Planungsgebiet ist eine raumbildende, straßenbegleitende Bebauung (viergeschossig bzw. achtgeschossig an der Mainzer Straße) angeordnet.

Die straßenbegleitende Bebauung ist in abweichender Bauweise (a2 = innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen) festgesetzt und die Geschossigkeit ist bindend, um ein möglichst homogenes, räumlich gefaßtes Straßenbild zu erreichen.

In den Blockinnenbereichen ist die Bebauung auf drei Geschosse abgestuft. In Abschnitten unterstützt die kammartige Anordnung der Bebauung eine Verzahnung der Wohnnutzung mit den innenliegenden Grünbereichen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen für das gesamte Gebiet eine höhere Ausnutzung und tragen erheblich zur Erhöhung der städtebaulichen Qualitäten im Planungsgebiet bei.

Die verdichtete Blockrandbebauung hat durch die Geschlossenheit und die höhere Geschossigkeit zum einen straßenraumbildende Wirkung, zum anderen entsteht ein geschützter Bereich für die Wohnnutzung im Blockinneren.

Die kammartig auf den ruhigen Innenbereich gerichtete Wohnbebauung ermöglicht durch die geringere Dichte, die Niedriggeschossigkeit und die starke Durchgrünung eine hohe Wohnqualität.

Für die tertiären Nutzungen in der straßenbegleitenden Bebauung ist der höhere Öffentlichkeitsgrad und die gute Erreichbarkeit an der Straße von Vorteil.

Diese städtebaulichen Qualitäten sind in Teilbereichen nicht auf den bestehenden Parzellen umsetzbar. Um eine Realisierung zu ermöglichen und grobe Nachteile für einzelne Parzellen zu vermeiden, ist in einigen Fällen eine Neuordnung der Grundstücksflächen notwendig.

Um zu vermeiden, daß nur die gut ausnutzbaren, straßenbegleitenden Bereiche (größere überbaubare Grundstücksfläche, höhere Geschossigkeit) bebaut werden, ohne Abstimmung mit den ungünstigeren Innenbereichen, ist die GFZ blockweise festgesetzt.

Die volle Ausnutzung der überbaubaren Flächen entlang der Straßen bezüglich Grundfläche, Geschoßfläche und Geschossigkeit kann nur erreicht werden, wenn ausreichend tiefe Grundstücke als Bezugsfläche zur Verfügung stehen. Hierdurch wird die gleichzeitige Realisierung der Bebauung der Blockinnenbereiche mit der straßenbegleitenden Bebauung sinnvoll.

5.2.2 Nebenanlagen

Um eine kleinteilige Verbauung der Blockinnenbereiche zu vermeiden und möglichst großzügige Grünflächen zu erhalten, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allerdings so großzügig bemessen, daß notwendige ebenerdige Flächen in das Gebäude integriert werden können.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtung

Für die ca. 2.200 neuen Wohneinheiten im Gesamtbereich der Mainzer Straße wird eine dreizügige neue Grundschule benötigt. Dazu wird eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 10.000 m² Grundstücksfläche im Bereich des jetzigen Postbetriebshofes festgesetzt.

Ebenfalls werden für die 2.200 neuen Wohneinheiten im Gesamtbereich der Mainzer Straße zwei Kindertagesstätten benötigt. Die Standorte für die beiden Kindertagesstätten werden in den Bebauungsplanteilbereich B nachgewiesen., so daß sie im Bereich A nicht aufzunehmen sind. Es handelt sich hierbei um die Standorte an der Welfenstraße und an der Weidenbornstraße.

Für die Errichtung der beiden Kindertagesstätten je nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes, entweder vier- oder fünfgruppig, sind insgesamt 7,7 Mio. DM Investitionskosten für die Stadt Wiesbaden zu erwarten. Mit dem Bau dieser beiden Kindertagesstätten müssen zu gegebener Zeit ca. 120 Kindergartenplätze, 30 Hortplätze und 20 Krippenplätze errichtet werden.

Die Fläche der Kerschensteinerschule (Berufsschule) bleibt weiterhin Gemeinbedarfsfläche.

Entlang der Wittelsbacherstraße besteht in den Erdgeschoßbereichen der Blockrandbebauung die Möglichkeit, Läden für die Quartiersversorgung zu betreiben.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Verkehrsgutachten

Für das gesamte Planungsgebiet wurde von dem Ingenieurbüro Dr.Peschke und Partner, Bad Homburg, ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschließungs- bzw. Stellplatzproblematik untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis daß die Ein- und Ableitung des aus dem Nutzungs- und Dichtekonzept resultierenden motorisierten Verkehrsaufkommens in das Wiesbadener Verkehrsnetz aufgrund der begrenzten Kapazität der Mainzer Straße nur dann möglich ist, wenn eine deutliche Reduzierung des entstehenden Verkehrs erfolgt. Die Satzung über die Einschränkung der Herstellungspflicht für Stellplätze und Garagen im Gebiet der südlichen Mainzer Straße vom 14.03.1991 in Verbindung mit einem angestrebten Modal-Split von 50/50 stellt das geeignete Instrumentarium zur Steuerung des Verkehrsaufkommens dar und gewährleistet somit die angestrebte städtebauliche Qualität im Planungsgebiet.

Die Ergebnisse des Gutachtens im einzelnen sind der Begründung als Anhang beigefügt.

5.4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Mainzer Straße und der Gustav-Stresemann-Ring sind die Hauptzubringer, die Welfenstraße und die Wettinerstraße sind die Erschließungsstraßen des Planungsgebietes. Die restlichen Straßen sind nur für Anlieger.

Die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird sukzessive im Rahmen notwendiger Straßen-, Kanal- und Leitungssanierungen erfolgen. Für zwischenzeitlich anfallende Leitungsarbeiten ist die Berücksichtigung der geplanten Allceenbepflanzung festgesetzt. Andererseits dienen die Ausnahmeregelungen bezüglich der festgesetzten Baumstandorte u.a. dazu im Falle des Straßenumbaues auf vorhandene Leitungstrassen zu reagieren.

5.4.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen untergebracht, die unter den Gebäuden angeordnet sind, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Bei Gemeinbedarfsflächen sind Ausnahmen zulässig.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die nicht direkt von der Straße erschlossen werden können, ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner im Blockinnenbereich gesichert.

Durch die Satzung über die Einschränkung der Herstellungspflicht für Stellplätze und Garagen im Gebiet der südlichen Mainzer Straße reduziert sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken erheblich.

Im öffentlichen Straßenraum können u.a. im Zusammenhang mit der Alleenbepflanzung Parkplätze angeordnet werden.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das geplante Busnetz verläuft über die Mainzer Straße, die Welfenstraße und die Wettinerstraße. Haltestellen sind im westlichen und östlichen Abschnitt der Welfenstraße angeordnet. Der angenommene Modal-Split beträgt 50 zu 50.

5.4.5 Fußwegeverbindungen

Das Planungsgebiet wird von einem Fußwegenetz durchzogen. Der Großteil der Fußwege wird innerhalb der Grünzüge in den Blockinnenbereichen geführt, um eine möglichst hohe Attraktivität zu erreichen. Diese Fußwege sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgeschrieben.

Die Straßenübergänge sollen verkehrsberuhigt, z. B. mit Aufpflasterung und Verengung durch Straßenbäume, ausgebildet werden.

5.5 Grünflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet sind Teil des übergeordneten Grünkonzeptes für den Gesamtbereich Mainzer Straße.

Für diesen Bereich wurde 1990 der Entwurf zum Landschaftsplan "Westlich und östlich der Mainzer Straße" erarbeitet, der am 12.06.1990 vom Magistrat beschlossen wurde (Magistratsbeschluß Nr. 709). Dieser Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Grünkonzeption in der beschlossenen Rahmenplanung.

In Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan vernetzen die in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindungen den östlichen Grünbereich Stadion/Kleingärten/Friedhof mit dem westlichen Grünzug Salzbachau und dienen zur Durchlüftung des Gebietes. Diese Vernetzung wird durch die durchgängigen Baumreihen in den Straßen verstärkt.

Abweichung vom Landschaftsplan

Der im Landschaftsplan dargestellte mittlere Grünzug auf dem alten Bahndamm, der im Süden an die Wäschbachau anschließt und sich im Geltungsbereich entlang der Welfenstraße fortsetzen sollte, wird in der Grünkonzeption der Rahmenplanung in zwei parallel nord-südlich verlaufende Grünzüge aufgeteilt, die durch die ost-westlich verlaufenden Grünverbindungen vernetzt werden. Diese Grünzüge enden im Bebauungsplanbereich A an den Ost-West-Grünverbindungen.

Die Abweichung vom Landschaftsplan wird aus folgenden Gründen notwendig, die sich aus der Gesamtbetrachtung des Gebietes der südlichen Mainzer Straße (Geltungsbereich des Rahmenplanes) erschließen:

Die großen Baublöcke des ursprünglichen Gewerbegebietes mit annähernd 300m Tiefe, die sich südlich im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereich A finden, sind für die beabsichtigte Umstrukturierung und Verdichtung für Dienstleistungs- und Wohnnutzung nicht geeignet, da eine Bebauung mit geeigneter Körnung nicht sinnvoll erschlossen werden kann. Weiter wären in den Großblöcken Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen verstärkt zu erwarten.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wäre ohne die Inanspruchnahme des Grünzuges auf dem alten Bahndamm zumindest für den gesamten stadteinwärts fahrenden ÖPNV-Verkehr nicht zu bewältigen. Die Aufenthaltsqualität im Grünzug würde dadurch wesentlich beeinträchtigt, so daß die Aufteilung der Grünzüge und ihre Verlegung in die Blockinnenbereiche die sinnvollere Alternative darstellt.

(In der Broschüre zur Rahmenplan-Fortschreibung sind die Übereinstimmungen und Abweichungen vom Landschaftsplan zusätzlich erläuternd dargestellt und begründet.)

Die in den Blockinnenbereichen verlaufenden Grünzüge und Grünverbindungen tragen entscheidend zur Umfeldqualität des Gebietes bei.

Die Grünzüge verzahnen sich im Innenbereich der Blockrandbebauung mit den privaten Gärten zwischen der kammartig angeordneten Wohnbebauung.

Innerhalb dieser Grünzüge befinden sich die Kinderspielflächen und die halböffentlichen Aufenthaltszonen, die durch ein im Grünen geführtes Fußwegenetz miteinander verbunden sind.

Die Aufwertung der Wittelsbacherstraße als Grünverbindung wird durch eine Alleenbepflanzung gewährleistet.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und im Interesse stad ökologischer Belange wird für das gesamte Gebiet eine starke Durchgrünung angestrebt. Hierzu werden zahlreiche Pflanzgebote für die Grundstücksfreiflächen nach § 9 (1) 25 BauGB sowie Dach- und Fassadenbegrünung zur Auflage gemacht und eine weitgehende Bepflanzung der Straßenräume mit Baumreihen vorgeschrieben.

Um die Spitzenbelastung der Entwässerung bei stärkeren Regenfällen zu reduzieren, sind Grasdächer und die Minimierung der Flächenversiegelung festgesetzt. Auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung und der Brauchwassernutzung wird hingewiesen.

Der Bestand an großkronigen Bäumen und zusammenhängenden Grünflächen wurde in der Planung berücksichtigt und nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Der Baumbestand ist zusätzlich durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt.

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Grünanlage

Die Grünanlage parallel zum Gustav-Stresemann-Ring dient zum einen als Emissionsschutz gegen den stark befahrenen Ring - innerhalb dieser Grünanlage verlaufen auch die Fußwege - zum anderen hat die durchgängige dichte Baumbepflanzung raumbildende Wirkung.

Spielflächen

In den Blockinnenbereichen befinden sich die Kinderspielplätze. Die Auslegung der Flächen erfolgte nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft, wie sie im Grünordnungsplan der Stadt Wiesbaden von 1978 angegeben sind.

5.5.2 Straßenbegrünung

In der Wittelsbacher- und der Salierstraße sind beidseitig Bäume festgesetzt.

5.5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Freiflächen wurde ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (80 % der Grundstücksfreifläche) angestrebt.

Die Grünzüge in den Blockinnenbereichen sind als Wohnungs- bzw. büronahe Freizeit- und Erholungsflächen gedacht. Sie sind mit Pflanzgeboten nach § 9 (1) 25 a + b BauBG festgesetzt.

5.6 Gestaltungskonzept

Um eine städtebaulich hochwertige Gestalt des Planungsgebietes zu erreichen, wurden gemäß § 87 HBO Gestaltungsvorschriften bezüglich Dachform, Fassadengestaltung, Gebäudesockel, Einfriedung der Grundstücke, Aufbewahrung der Müllbehälter, Werbeanlagen und Parabolantennen vorgenommen.

6. Umweltschutz

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

(Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung siehe Anhang)

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde ein Vergleich der Flächenversiegelung von Bestand und Planung durchgeführt, der eine deutliche Verbesserung der stadtökologischen Parameter aufzeigte, so daß eine weitergehende Differenzierung nach Biotoptypen nicht mehr erfolgen mußte.

Die Verbesserung der stadtökologischen Situation durch die Abnahme der Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen, im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücken unterstützt.

6.2 Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere

Zum Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere (Avifauna und Insektenwelt) werden im Landschaftsplan die Ausweisung zusammenhängender Grünflächen, die Wahl überwiegend einheimischer Gehölze, die extensive Pflege der Flächen und die Förderung naturnaher Vegetation (Wiesen, Sukzessionsflächen) angestrebt.

Diese Ziele werden auf der Ebene der Bebauungsplanung unter anderem durch Festsetzungen zum Anpflanzen bestimmter Bäume, Sträucher, sowie von Wiesen gem. BauGB und HBO unterstützt. Desweiteren werden mit § 9 (1) 20 BauGB über das Anpflanzen hinaus die extensive Pflege bestimmter Flächen (Mahd der Wiesen) und der Schutz vor Pestiziden und Düngern festgesetzt.

6.3 Lärmemission

Für den Lärmschutz für Wohnungen an der Mainzer Straße werden zwei Alternativen angeboten: Zum einen die Zonierung der Wohnungen, so daß sensible Räume an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden; zum anderen die Ausstattung mit Schallschutzfenstern und entsprechenden Lüftungseinrichtungen.

Im Rahmen des Modellvorhabens „Umweltverträglichkeitsprüfung für das Gewerbegebiet Mainzer Straße“ wurden die Lärmimmissionen im Planungsgebiet untersucht.

Anhand der Ergebnisse einer Verkehrszählung im Jahre 1990 wurden unter Berücksichtigung der Arbeitsplatzschwerpunkte Annahmen über die Verkehrsströme getroffen. Hieraus wurden mittels einer vereinfachten Formel aus den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ die Immissionen an den Bebauungsfronten im Gebiet ermittelt.

Die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich V (nach DIN 4109) sind als in allen Situationen ausreichend anzusehen. Für geringer belastete Bereiche sind nach entsprechendem Nachweis auch geringer dimensionierte Schutzmaßnahmen zulässig.

Die Lärmbelastung durch die Mainzer Straße beträgt in den Blockinnenbereichen zur Zeit noch 65 dB. Durch die achtgeschossige, weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Mainzer Straße werden die Blockinnenbereiche künftig besser geschützt. Für Wohnungen in den Obergeschossen von Gebäuden an der Mainzer Straße sind Schallschutzfenster festgesetzt.

Durch die Zurückstufung der Wittelsbacherstraße zur Anliegerstraße ist auch hier von einer Minderung der Lärmbelastung auszugehen.

6.4 Klima/Luft

Durch möglichst geringe Flächenversiegelung und umfangreiche grünordnerische Maßnahmen (siehe 5.5) sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet.

Die Grundstücksfreiflächen müssen mindestens zu 80 % unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden.

Die Wärmeintensität wird von Stufe 3 (hoch) auf Stufe 2 (mittel) reduziert. Dies bedeutet eine Temperaturdifferenz von 2 bis maximal 5 K zum Umland.

Eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation ist durch den Anschluß des Planungsgebietes an die Fernwärmeversorgung zu erwarten: Die Schadstoffemission durch Hausbrand entfallen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge sowie die Grünverbindungen in Ost-West-Richtung dienen der Durchlüftung des Gebietes.

6.5 Wasser

Der Anteil versiegelter Flächen wird deutlich reduziert, so daß eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Grasdächer verzögern und reduzieren den Abfluß der Niederschlagswässer von Dachflächen.

Darüber hinaus wird auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung und -versickerung hingewiesen, um die Grundwasserrreserven zu schonen.

6.6 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Anlaß und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der (Vor-)Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB beauftragte die Landeshauptstadt Wiesbaden Untersuchungsmaßnahmen zur Abklärung von vermuteten Bodenkontaminationen. Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor:

1. Aktenrecherchen der Nutzungs- bzw. Standortgeschichte der einzelnen Grundstücke (sog. "Historische Recherchen"; Gutachten vom 06.08.91 der Bioncontrol GmbH in Ingelheim.)
2. Umwelttechnische Erkundung der Qualität des Untergrundes der einzelnen Grundstücke (Boden- und Bodenluftuntersuchungen); Gutachten, Winter 1993/1994, der INFUTEC GmbH in Bingen.

Die umwelttechnischen Gutachten (Punkt 2) beinhalten jeweils eine Dokumentation der Art, des Umfanges und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung der festgestellten Befunde.

Beurteilungskriterien der LH Wiesbaden zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Bodenbelastungen

Nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde als Hilfsmittel die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde.

Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante (Schad-) Stoffe, denen in vier Sensibilitätsstufen auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen beinhalten unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Verfügbarkeiten sowie Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche, Erwachsene berücksichtigt (siehe auch Anlage S. 3: Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden "Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden (Stand 1/94)).

In der Beurteilung vorliegender Ergebnisse aus orientierenden umwelttechnischen Bodenluft- bzw. Bodenuntersuchungen waren auf Grund der geplanten Nutzungen die tolerierbaren (Schad-)Stoffgehalte der Sensibilitätsstufe S3 grundsätzlich ausschlaggebend. Für Flächen geplanter öffentlicher Kinderspielplätze wurden die tolerierbaren (Schad-)Stoffgehalte der Sensibilitätsstufe S1 herangezogen.

Kennzeichnungen von Flächen nach § 9 Abs. 5 (3) im Bebauungsplan erfolgten bei Überschreitungen der jeweils tolerierbaren (Schad-) Stoffgehalte in Böden, bis in etwa 1 Meter Tiefe, sowie in der Bodenluft, tiefenunabhängig.

Keine Kennzeichnungen erfolgten in der Regel bei Bodenkontaminationen in Tiefen größer als 1 Meter (Ausnahme: Bodenluft), sofern die auflagernden Böden bis 1 Meter Tiefe bezüglich (Schad-)Stoffgehalten unauffällig waren.

Ergebnisse: Bodenbelastungen

- Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzungen.
Nach den vorliegenden Gutachten und heutigem Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle festgesetzten Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.
- Kennzeichnungen von Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
In der beigefügten Tabelle "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen (im Winter 1993/1994) und hieraus resultierenden Maßnahmen - Bebauungsplan Mainzer Straße (Bereich A) -", Spalte 4, sind Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zu der Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 (3) im Bebauungsplan führten (siehe auch Anlage).

Titel der Anlage: "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

7. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Planungsgebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Mainzer Straße angeschlossen. Langfristig ist die Erweiterung des Heizwerkes notwendig.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die bestehenden Netze. Die für den vollständigen Ausbauzustand des gesamten Bereichs Mainzer Straße erforderliche elektrische Leistung wird durch noch in der Planung befindliche Umspannwerke gedeckt werden müssen.

Die Abwasser-Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanalisationssystem. Die Kapazität ist ausreichend, da durch die Verringerung der Flächenversiegelung die Effekte der Zunahme der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen ausgeglichen werden.

Zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers bringen eine weitere Entlastung, die derzeit rechnerisch jedoch nicht in Ansatz gebracht werden kann.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt	ca. 23,14 ha
Sondergebiet Verwaltung	ca. 7,99 ha
Kerngebietsflächen	ca. 3,42 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,31 ha
Gemeinbedarf	ca. 2,87 ha
Öffentliche Grünflächen:	
Grünanlage	ca. 1,34 ha
Spielplätze	ca. 0,33 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,88 ha

Wohneinheiten Bestand:	215
Wohneinheiten Planung:	600

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

In Teilbereichen, vor allem im Bereich der kleinteiligen Grundstückseinteilung zwischen Wittelsbacherstraße und Mainzer Straße, wird für die Realisierung eine privatrechtliche Einigung verschiedener Grundstückseigentümer angestrebt, um die durch den Bebauungsplan festgesetzte höhere Ausnutzung zu ermöglichen. Falls die Einigung auf diesem Weg nicht erzielt werden kann, wird ein Grenzregelungsverfahren nach § 80 BauGB erforderlich.

10. Kosten und Beiträge

Voraussichtlich geschätzte Kosten

Herstellungskosten

1. Umgestaltung der Straßen (incl. Kanalisation)	6,5 Mio. DM
2. Spielplätze:	ca. 410 000 DM
3. Grundschule (incl. Sporthalle):	ca. 15 Mio. DM
Gesamt:	22,0 Mio. DM

Grunderwerb

Grundstücke:

öffentliche Verkehrsfläche	185 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Grundschule)	9 370 m ²
<u>öffentliche Grünflächen (Spielplätze)</u>	<u>2 730 m²</u>
Gesamt:	12 285 m ²

Wiesbaden, 10.07.1996
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

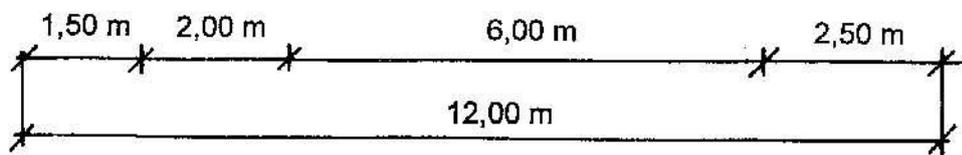
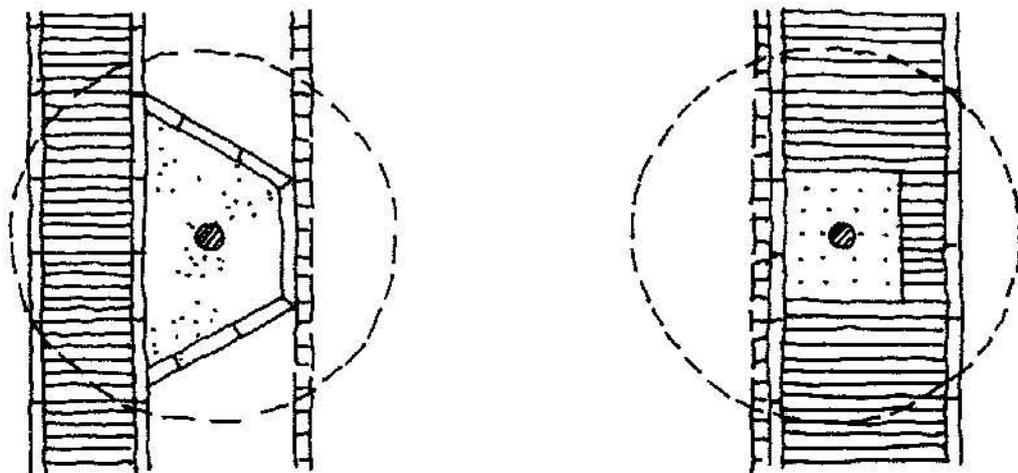
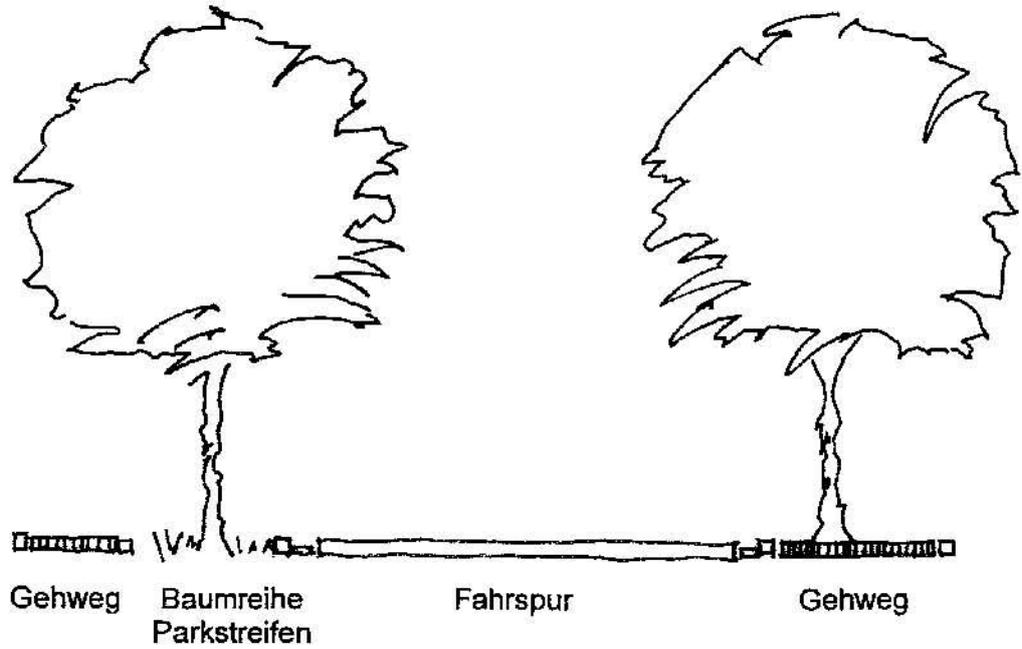
StadtBauPlan

gez. Ehling

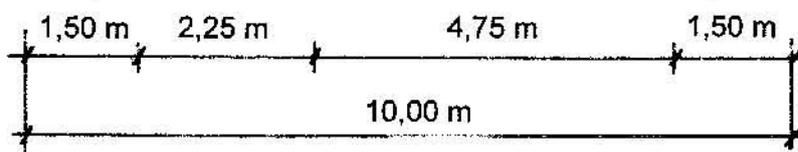
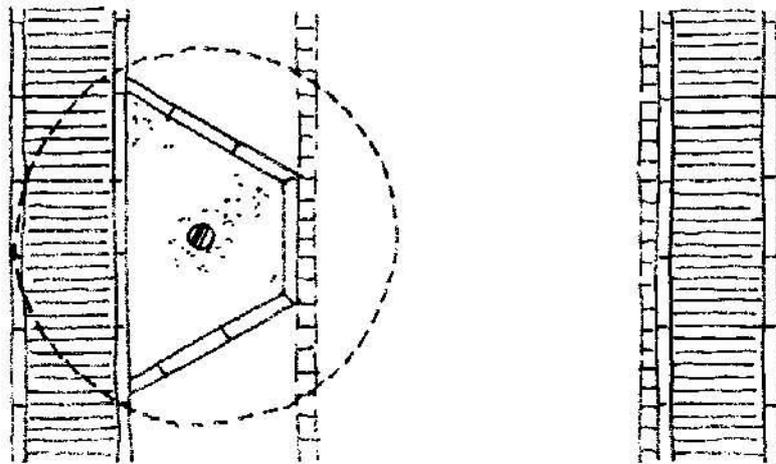
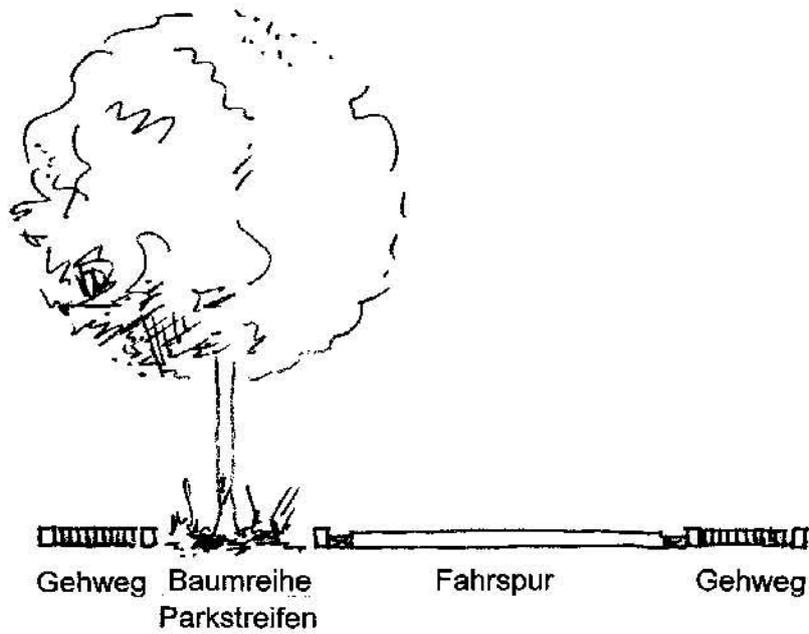
Anhang zur Begründung:

Prinzipielle Straßenquerschnitte Wittelsbacher-, Salier- und Zähringerstraße:

WITTELSBACHERSTRASSE/ SALIERSTRASSE

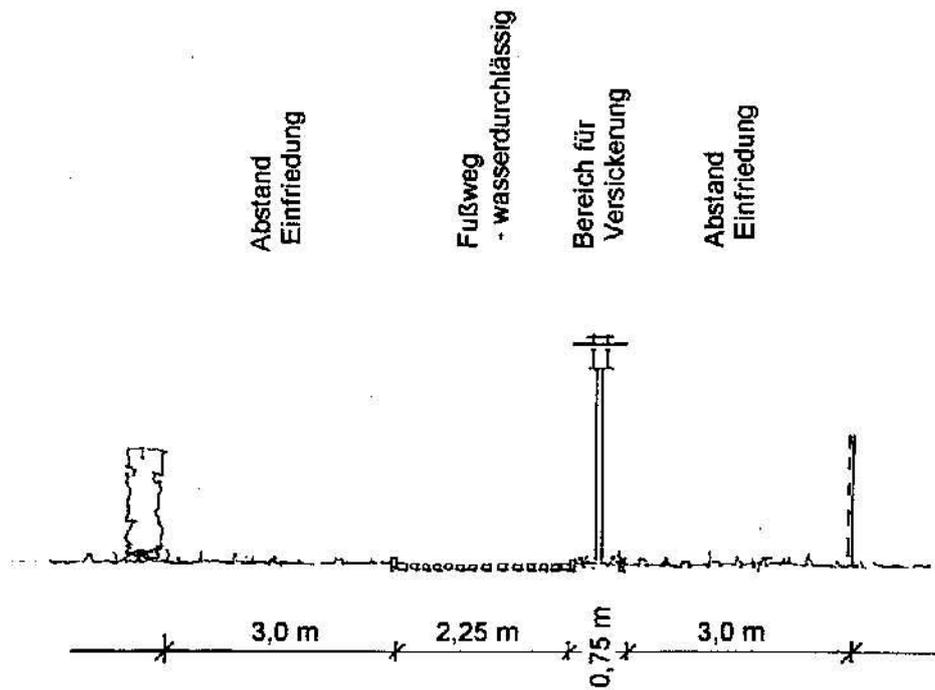


ZÄHRINGERSTRASSE



Anhang zur Begründung:

Ausbildung der Fuß- und Radwege auf Gehrechten



Regelquerschnitt:
Wege im Blockinnenbereich