

Begründung

zum Bebauungsplan "Mainzer-Straße/Gustav-Stresemann-Ring -
2. Änderung" in Wiesbaden

1. Allgemeines

Für die 2 Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderung besteht der seit dem 10.06.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring. Bei der Beratung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die städtischen Körperschaften ergaben sich Gesichtspunkte, die eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Geltungsbereich 1

Die geplante Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf der Gemeinbedarfsfläche zwischen der Mainzer-Straße und der Gartenfeldstraße erfordert eine Erweiterung dieser Fläche bis zur Grünfläche am Gustav-Stresemann-Ring

Geltungsbereich 2

Das Gebiet zwischen der Gartenfeldstraße und dem Bundesbahngelände soll als Kerngebiet (MK) mit der im Bebauungsplan von 1969 festgesetzten baulichen Nutzung von GRZ 0,3 und GFZ 1,0 ausgewiesen werden.

2. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 5 BBauG)

Die Geltungsbereiche umfassen folgende Grundstücke:

Geltungsbereich 1 das Gebiet zwischen Mainzer-Straße, Gartenfeldstraße und Gustav-Stresemann-Ring

Geltungsbereich 2 das Gebiet zwischen dem Bundesbahngelände und der Gartenfeldstraße Flurstücke 15,4, 5/1, 14/5, 6, 20/7, 21/8, 8/2, 11/4 und 14/7 der Flur 159 und die Flurstücke 30/2 (teilweise) 30/3, 72/38, 35/1, 73/45, 55/1, 66, 62/1, 67 (teilweise) 65 und 36/2 der Flur 158.

3. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan vom 30.11.1970 entspricht nicht in allen Teilen den vorgesehenen Ausweisung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes. Deshalb muß die Änderung des Flächennutzungsplanes vorweg durchgeführt werden. Einzelheiten ergeben sich aus dem Erläuterungsbericht

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1969/1 werden durch die Neufestsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes § 9 BBauG

4.1 Bauland (§ 9, Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

Geltungsbereich 1

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1 f BBauG) für öffentliche Verwaltungen und Omnibusbetriebshof der Stadtwerke

GRZ 0,5

GFZ 1,5

bis 14 geschossige Bauweise

Nach dem Bebauungsplan-Textteil können nach § 17 (5) Bau NVO Ausnahmen bis zu einer Erhöhung um 4 Geschosse zugelassen werden.

Kerngebiet (MK)

GRZ 0,3

GFZ 1,0

4 geschossige vorhandene Bebauung

Geltungsbereich 2

Kerngebiet

GRZ 0,3

GFZ 1,0

8 geschossige Bauweise

4.2 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 3 BBauG)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan "Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring-1. Änderung" bereits ausgebaut; ebenfalls die öffentlichen Parkplätze

4.3 Private Kfz. Stellplätze

sind entsprechend der Bausatzung auf den Grundstücken nachzuweisen

4.4 Öffentliche Verkehrsmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die folgenden Omnibus-Linien der Stadtwerke Wiesbaden erschlossen.

Über Gustav-Stresemann-Ring - Linie 10

Über Gustav-Stresemann-Ring-Mainzer Straße-Linie 3, 6 und 13

Über Gartenfeldstraße - Linie 16

Der angrenzende Bahnhofsvorplatz wird von den Linien 1, 4, 8 und 14 angefahren.

Am Busbahnhof auf dem östlichen Bahnhofsvorplatz halten die Omnibus-Linien der Deutschen Bundesbahn, der Deutschen Bundespost und ihrer Auftragsunternehmen, sowie die Busse der Nassauischen Kleinbahn. Die Fa. Sippel verkehrt hier mit eigenen Linien, außerdem der Touring-Europabus. Auch die zwischen Wiesbaden und Rhein-Main-Flughafen verkehrenden Omnibusse haben eine Haltestelle im Bereich des Hauptbahnhofes.

5. Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung
(§ 9, Abs. 1, Ziffer 5 und 7 BBauG)

5.1 Versorgungsflächen

5.11 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

5.12 Gasversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

5.13 Stromversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

5.14 Fernmeldeversorgung

wird durch das Fernmeldeamt anhand der Projekte überprüft.

Im Rahmen des bereits erfolgten Straßenausbaues wurden für die vorbenannten Versorgungseinrichtungen neue Leitungen verlegt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Kanalausbauten erfolgten im Rahmen des Straßenausbaues. Unter der öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Hauptbahnhofes befindet sich ein unterirdisches Rückhaltebecken.

Soweit die Versorgungsleitungen und Entwässerungskanäle außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden sie durch Leitungsrechte nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG gesichert.

5.3 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt

6. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen im Sinne des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung. Diese sichern u. a. den Bestand von Bäumen und Sträuchern in den Baugebieten.

7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9, Abs. 6 BBauG)

Ein Raumprogramm für das geplante Verwaltungsgebäude liegt noch nicht vor. Kosten können daher noch nicht angegeben werden.

8. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9, Abs. 6 BBauG)

Die Grünfläche am Gustav-Stresemann-Ring ist im Eigentum der Stadt und das Gebäude des Omnibusbetriebshofes im Eigentum der Stadtwerke. Die übrigen Grundstücke sind außer der Bundesbahn in Privatbesitz.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind nicht zu erwarten. Falls sie notwendig werden sollten, werden sie im Bedarfsfalle durchgeführt.

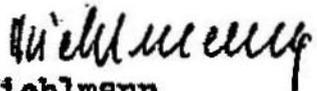
9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung Auskunft,

Anlagen:

Dieser Begründung ist beigelegt: die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung", die von der Stadtverordnetenversammlung am 07.09.72 Nr. 417 als Richtlinien für die Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen wurden.

Im Auftrage


Kiehlmann
Vermessungsdirektor

Grünplanerische Grundsätze

für die Bauleitplanung

Neben den öffentlichen Grünflächen sollen auch die Freiflächen der Baugrundstücke weitgehend begrünt werden.

Die Begrünung soll überwiegend aus Bäumen und Sträuchern bestehen, die durch Assimilation (Freisetzung des luftverbessernden Sauerstoffes nach der Verarbeitung des in der Luft enthaltenen Kohlendioxydes) bioklimatisch wirksam sind und dadurch zur Schaffung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich beitragen.

Die Rechtsgrundlage für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken ist durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu schaffen, wobei die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG heranzuziehen sind.

Zur Vermeidung von Entschädigungs-Ansprüchen bei Bindungen für Bepflanzungen nach § 43 BBauG ist es erforderlich, die Festsetzungen über die Begrünung auf die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke abzustimmen.

Folgende Faktoren beanspruchen Teile der Gesamtfläche eines Baugrundstückes:

- a) Bauliche Hauptanlagen
- b) Nebenanlagen
- c) Wirtschaftshöfe und ähnliche Einrichtungen
- d) Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Gehwege
- e) Begrünte Flächen.

Diese nebeneinander unterzubringenden Faktoren müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, damit die planerische Zielsetzung unter Berücksichtigung aller Faktoren verwirklicht werden kann.

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung der Baugrundstücke sind folgende Faktoren besonders zu beachten, die einschränkende Wirkungen auf die zu begrünenden Flächen haben oder mit sich bringen können.

1. Art der baulichen Nutzung

Je differenzierter die Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, desto mehr Nebenanlagen und Wirtschaftshöfe sind erforderlich.

(z.B. im Mischgebiet mehr als im Reinen Wohngebiet.)

2. Maß der baulichen Nutzung

Je höher das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, desto mehr bauliche Hauptanlagen dürfen errichtet werden und umso mehr Kfz-Stellplätze und Zufahrten sowie Gehwege, Feuerwehrumfahrungen, Hauswirtschaftsflächen, Mülltonnenstandplätze usw. müssen dafür geschaffen werden.

Die stärkste Einschränkung der zu begrünenden Flächen wird hervorgerufen durch die Kfz-Stellplätze und Garagen, die nach der Reichsgaragenordnung (RGaO) für Bewohner und Benutzer der Baugebiete auf dem Baugrundstück oder in der Nähe zu schaffen sind.

Die Bestimmungen des § 12 Abs. 4 und des § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO sind anzuwenden, damit die Kfz-Stellplätze und Garagen weitgehend innerhalb und unterhalb der baulichen Hauptanlagen untergebracht werden können.

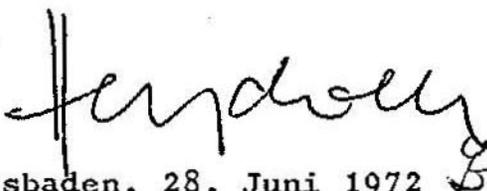
Die beigelegte Tabelle gibt Richtwerte für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen für die Reinen Wohngebiete, Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sowie über die Auswirkungen dieser Festsetzungen auf die baulichen Hauptanlagen, Nebenanlagen, Wirtschaftshöfe usw., Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege und auf die zu begrünenden Flächen.

Anlage

· Richtwerte-Tabelle

Zusammengestellt:

Stadtplanungsamt Wiesbaden, 28. Juni 1972

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fendley', is written over the typed text of the date and office name.

