

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schiersteiner Berg - 1. Änderung" in Wiesbaden für das Gebiet Konrad-Adenauer-Ring, Hospital, Teutonenstraße und Klopstockstraße.

1. Allgemeines

Der vorhandene Bebauungsplan Wiesbaden 1966/4 ist für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Dieser Bebauungsplan verfolgte auf Anregung des Landes Hessen das Ziel, auf dem im wesentlichen unbebauten Gelände zwischen Hospital und Klopstockstraße ein Behördenzentrum für staatliche Stellen zu errichten.

Der Bebauungsvorschlag für diesen rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde in programmtechnischer und gestalterischer Hinsicht aus Vorplanungen des Landes Hessen entwickelt.

Durch neue Funktionen und Flächenverteilungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ergaben sich andere Anordnungen der Baukörper und ein erhöhter Büroflächenbedarf. Aufgrund dieser Grundsatzüberlegungen des Landes Hessen wurden vom Staatsbauamt neue Bauprojekte entwickelt, die sich nicht mehr mit den Festsetzungen des o. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes decken. Ebenfalls hat die Deutsche Bundespost ein neues Baukonzept für ein Fernmeldeamt entwickelt, das die Festsetzungen überschreiten läßt.

2. Geltungsbereich (§ 9 (2) BBauG)

Südwestseite der Teutonenstraße, Nordwestseite der Klopstockstraße, Nordostseite des Konrad-Adenauer-Ringes, Südseiten der Flurstücke 90/4, 79, 100/3 der Flur 60 bis zur Südwestseite der Teutonenstraße.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Die rechtsverbindlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes "Schiersteiner Berg" Wiesbaden 1966/4 werden durch die 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan geändert festgesetzt. Die früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Schiersteiner Berg - 1. Änderung" entfallen damit.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bleibt im wesentlichen erhalten. Die Abweichungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl (GRZ) war bisher mit 0,25 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sind in den einzelnen Bau-bereichen gestaffelt angegeben.

4.111 Verwaltung

Südlich und östlich der Hölderlinstraße

GRZ = 0,4

GFZ = 1,6

In diesem Bereich können Gebäude in gruppen-mäßiger Bauweise bis höchstens 5 Geschosse errichtet werden.

Nördlich und westlich der Hölderlinstraße

GRZ = 0,4

GFZ = 2,2

Hier können Gebäude in gruppenmäßiger Bauweise bis höchstens 14 Geschosse errichtet werden.

4.112 Fernmeldeamt

GRZ = 0,4

GFZ = 2,0

In diesem Bereich können Gebäude in gruppen-mäßiger Bauweise bis höchstens 10 Geschosse errichtet werden.

4.113 Bund, Lazarett

GRZ = 0,25

GFZ = 1,0

vorhandene Baukörper.

4.12 Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Umspannstation

der Kraftwerke Mainz - Wiesbaden und
Gasdruckreglerstation der Stadtwerke Wiesbaden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Baugebiete werden von den vorhandenen Straßen, Klopstockstraße, Hölderlinstraße, Teutonenstraße und Konrad-Adenauer-Ring erschlossen.

Der Weg zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Hölderlinstraße wird aufgehoben. Auf dieser Fläche wird ein Leitungsrecht für eine vorhandene Gasniederdruckleitung der Stadtwerke Wiesbaden festgesetzt.

4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden Garagengeschosse und Stellplätze errichtet.

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

4.5 Versorgung

Die Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG sichergestellt. Die Fernsprechanchlüsse werden vom Fernmeldeamt Wiesbaden durchgeführt.

4.6 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Entwässerungskanäle. Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen.

5. Grundeigentumsverhältnisse (§ 9 (6) BBauG)

sind aus dem beigelegten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (6) BBauG)

Zusätzliche Kosten werden der Gemeinde durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes nicht entstehen. Die Entwässerungskanäle sind bereits ausgebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf Gehwegabschnitte fertiggestellt. Die Kosten hierfür werden im Rahmen der Erschließungsbeiträge von den Anliegern erhoben.

Im Auftrage


Luft

Obervermessungsrat

