

Begründung

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

1. Allgemeines

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung besteht der seit dem 10.06.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring." Die 1. Änderung wird in einigen Teilbereichen durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung sowie strukturelle Neuüberlegungen erforderlich, die sich insbesondere durch die verbesserten Verkehrsverhältnisse nach Ausbau des Gustav-Stresemann-Ringes, der Mainzer Straße, der Gartenfeldstraße sowie des östlichen Hauptbahnhofvorplatzes ergeben haben.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 28.08.1973 Nr. 1187 und der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.1973 Nr. 353 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite des Hauptbahnhofgeländes von der Flurgrenze 161 in nördlicher Richtung entlang der Südgrenze des Schlachthofes und der Ostseite des Hauptbahnhofgebäudes und weiter entlang der Westseite der Friedrich-Ebert-Allee bis zur verlängerten Nordseite der Lessingstraße, Nordseite der Lessingstraße, Ostgrenzen der Grundstücke Lessingstraße 15a und 17a sowie Dantestraße 10, 19, 21 und 23, Ostseite der Salierstraße, Südseite der Welfenstraße bis zur Westseite der Mainzer Straße, Westseite der Mainzer Straße bis zur Flurgrenze 161, entlang der Flurgrenze 161 in westlicher Richtung bis zur Ostseite des Hauptbahnhofgeländes.

3. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Ausweisungen des am 30.11.70 nach dem BBauG genehmigten Flächennutzungsplanes entsprechen nicht in allen Teilen den vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungs-

planes. Deshalb muß als Voraussetzung für diese Änderung eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring" werden durch die Neufestsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland

4.11 Allgemeines Wohngebiet (östlich der Viktoriastraße)

2- bis 6-geschossige vorh. offene Bauweise	GRZ = 0,25 GFZ = 0,75 GRZ = 0,25 GFZ = 1,0
---	---

4.12 Mischgebiet

offene bis 8-geschossige Bauweise und Zeilenbebauung	GRZ = 0,25 GFZ = 1,0 GRZ = 0,3 GFZ = 1,2
---	---

4.13 Kerngebiet

bis 15-geschossige offene Bauweise	GRZ = 0,25 GFZ = 1,0 GRZ = 0,25 GFZ = 1,3 GRZ = 0,35 GFZ = 1,5 GRZ = 0,5 GFZ = 1,5
4-geschossige vorhandene ge- schlossene Bauweise	GRZ = 0,3 GFZ = 1,0

4.14 Baugrundstück für Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung bis 12-geschossige offene Bauweise	GRZ = 0,25 GFZ = 1,3
--	-------------------------

Bundespost

bis 8-geschossige offene Bauweise GRZ = 0,3
GFZ = 1,2

Stadtwerke-Omnibusbetriebshof und
öffentl. Verwaltung, städt. Schlacht-
hof

bis 8-geschossige offene Bauweise GRZ = 0,5
GFZ = 1,5

Statistisches Bundesamt

bis 14-geschossige vorhandene GRZ = 0,25
offene Bauweise GFZ = 1,7

4.2 Grünflächen

4.21 Öffentliche Grünflächen

Vorhandene Grünflächen - öffentl. Grünanlagen vor dem Statistischen Bundesamt und vor dem Opelhaus. Mittelstreifen in der Friedrich-Ebert-Allee und im Gustav-Stresemann-Ring als Straßenbegleitgrün. Nach Ablauf des Pachtvertrages mit der BP-Tankstelle östlich des Hauptbahnhofes ist die Gestaltung dieses im Zuge der vorhandenen Grünflächen gelegenen Grundstückes als Grünanlage vorgesehen. Eine Ausweisung des Grundstückes für bauliche Zwecke erfolgt aus diesem Grunde nicht mehr.

4.22 Private Grünflächen

Innerhalb des Baugrundstückes am Gustav-Stresemann-Ring zwischen Mainzer Straße und Wittelsbacherstraße (als Bindegebiet zwischen nördlich und südlich anschließenden Grünstreifen) am Gustav-Stresemann-Ring mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden.

4.3 Verkehrsflächen

4.31 Bestehende Straßen:

Gustav-Stresemann-Ring
Mainzer Straße mit Unterführungsbauwerk
Gartenfeldstraße
Lessingstraße
Friedrich-Ebert-Allee
Fritz-Reuter-Straße
Viktoriastraße
Martinstraße
Dantestraße

Wittelsbacherstraße Verbreiterung wird z. Z.
durchgeführt

Salierstraße
Zähringerstraße
Welfenstraße
Habsburgerstraße

4.32 Ruhender Verkehr

4.321 Öffentliche Parkplätze

Im Bereich des unter Bundesbahnhöheit stehenden Geländes sind außer einem Parkplatz für Bundesbahnbedienstete 63 öffentliche Kfz-Stellplätze für den bahnbezogenen Verkehr und 18 Taxi-Stellplätze vorhanden. Auf dem östlichen Bahnhofsvorplatz befinden sich außerdem 121 öffentliche Kfz-Stellplätze.

4.322 Private Parkplätze

Das Hessische Innenministerium und die Berlinische Lebensversicherung verfügen außer den ebenerdig angelegten Kfz-Stellplätzen zusätzlich über Tiefgaragen.

4.33 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 - Linien 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.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.41 Versorgungsflächen

4.411 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.412 Gasversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.413 Stromversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.414 Fernmeldeversorgung

wird durch das Fernmeldeamt anhand der Projekte überprüft.

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

4.42 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Kanalausbauten erfolgten im Rahmen des Straßenausbaues. Unter der öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Hauptbahnhofes befindet sich ein unterirdische Rückhaltebecken. Soweit die Versorgungsleitungen und Entwässerungskanäle außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden sie durch Leitungsrechte nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG gesichert.

4.43 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt

5. 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.

6. Statistische Angaben

6.1 Gliederung der Flächen

1. Bauland	76,0 %	=	35,582 ha
2. Grünflächen	1,3 %	=	0,614 ha
3. Verkehrsflächen	22,7 %	=	10,644 ha
Gesamtfläche	100 %	=	<u>46,840 ha</u>

6.2 Wohnungseinheiten

vorhanden: ca. 394 WE

geplant : im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Baugebiete

6.3 Einwohner

vorhanden: ca. 1.380 E

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

Neue Kosten kommen durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes auf die Stadt nicht zu.

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

Im Eigentum der Stadt Wiesbaden sind die Straßenflächen und im wesentlichen das Gelände des städt. Schlachthofes, das Grundstück des Verwaltungsgebäudes für das Amt für Verkehrswesen und das Entwässerungsamt sowie die Grünflächen am Gustav-Stresemann-Ring und die Flächen des östlichen Bahnhofsvorplatzes, soweit sich diese nicht im Eigentum der Deutschen Bundesbahn befinden.

Der Omnibusbetriebshof ist Eigentum der Stadtwerke Wiesbaden.

Eigentum des Landes Hessen ist insbesondere das Gelände des Regierungsdienstgebäudes und des Finanzamtes an der Mainzer Straße.

Eigentum der Bundesrepublik bzw. der Deutschen Bundesbahn/Bundespost sind - außer dem Bahnhofsgelände - größere Flächen an der Gartenfeldstraße und Habsburgerstraße sowie das Gelände des Statistischen Bundesamtes und der Bundespost an der Sallierstraße.

Der kleinere Teil des Geländes im Planungsbereich ist Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind nicht zu erwarten. Falls sie noch 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


Luft

Obervermessungsrat

Nachtrag:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 18.12.1973 Nr. 597 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Der Planungsbereich zwischen Mainzer Straße, Gartenfeldstraße und Gustav-Stresemann-Ring sowie der als Kerngebiet (MK) vorgesehene Planungsbereich zwischen dem Bundesbahngelände und der Gartenfeldstraße betreffend Flurstücke 15, 4, 5/1, 14/5, 6, 20/7, 21/8, 8/2, 11/4 und 14/7 der Flur 159 und Flurstücke 30/2 (tlw.), 30/3, 72/38, 35/1, 73/45, 55/1, 66, 62/1, 67 (tlw.), 65 und 36/2 der Flur 158 werden vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen.

Wiesbaden, den 13.03.1974

Im Auftrage



Luft
Obervermessungsrat