

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan "Berliner Straße" in Wiesbaden für das Gebiet zwischen der Washington-Straße und der Berliner Straße sowie zwischen der Lessingstraße und der Bundesstraße 455.

I. Allgemeines

Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, ein Gelände für wirtschaftsfördernde Baumaßnahmen zu erschließen. Dabei soll dieses Gebiet der Ansiedlung des sogenannten tertiären Gewerbes (privatwirtschaftliche Verwaltungsgebäude) vorbehalten bleiben.

Die Lage an der Berliner Straße in unmittelbarer Nähe zur Wiesbadener Innenstadt und verkehrsgünstiger Beziehung nach Frankfurt begünstigt eine derartige Zweckbestimmung.

Außerdem verbindet sich damit die Möglichkeit einer repräsentativen Gestaltung der Zufahrtsstraße nach Wiesbaden aus der Richtung Frankfurt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Berliner Straße" dehnt sich über den Gustav-Stresemann-Ring hinaus, weil die zukünftigen Straßenumbaumaßnahmen im Bereich des jetzigen Kreisels am Gustav-Stresemann-Ring mit erfaßt werden und die hierfür notwendigen Festsetzungen durch diesen Bebauungsplan vorgenommen werden sollen.

Das gleiche gilt für die Erweiterung des Planungsbereiches auf der Südwestseite der Berliner Straße für die rechtliche Sicherung eines kreuzungsfreien Anschlusses der Friedenstraße.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 21.8.67 Nr.1340 und der Stadtverordnetenversammlung vom 7.9.1967 Nr.247 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 30.6.1967 beschlossen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Berliner Straße von der Ostseite der Bundesstraße 455 (Flur 46, Flurst.53/1) bis zur Westgrenze des Grundstücks Berliner Straße 53 (Flur 44, Flurst.45/1), Westgrenze des vorgenannten Grundstücks, Ostseite der Zweibörnstraße bis zur verl. Südostgrenze des Flurstücks 56/4 der Flur 44, von hier aus auf die Westseite der Zweibörnstraße, West- und Südseite der Zweibörnstraße und deren Verlängerung bis zur Westseite der Friedenstraße, Westseite der Friedenstraße, Südwestseite der Berliner Straße und Südseite des Gustav-Stresemann-Ringes bis 175 m westlich der Wettiner Straße, von hier aus rechtwinklig auf die Nordseite des Gustav-Stresemann-Ringes, Nordseite des

Gustav-Stresemann-Ringes, Westseite des Weges Flur 52, Flurstücke 17/6 und 17/5 sowie Flur 41, Flurstücke 170/2 und 170/3 und dessen Verlängerung bis zur Nordwestseite der Lessingstraße, Nordwestseite der Lessingstraße, Nordseite der Langenbeckstraße bis zum Grundstück Langenbeckstraße 20, von hier aus rechtwinklig auf die Südseite der Langenbeckstraße und weiter entlang der Ostseite der Marie-Curie-Straße, Nordseite der Frankfurter Straße, Nordwest- und Nordostgrenze des Grundstücks Frankfurter Straße 50, Westseite des Moltkeringes, Südwestgrenze des Flurstücks 90/3 der Flur 41, Südostgrenze der Flurstücke 90/3, 89/3, 88/3, 87/3, 86/3, 85/4, 79/2, 78/2, 175/2 der Flur 41 und des Flurstücks 1, Flur 168 (New-York-Straße) und dessen Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Ostseite des Weges Flurstück 142/3 der Flur 42, Westseite der New-York-Straße bis zum Grundstück Am Haingraben Nr.17, von hier aus in Verlängerung der Südwestgrenze des vorgenannten Grundstücks auf die Ostseite der New-York-Straße, Ostseite der New-York-Straße und weiter entlang der Nordseite der Washingtonstraße bis zur Ostseite der Bundesstraße 455, Ostseite der Bundesstraße 455 bis zur Südseite der Berliner Straße.

III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

1. Flächennutzungsplan (HAG)

Im Bereich Gustav-Stresemann-Ring-Ost/Frankfurter Straße:
Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche.

Im Bereich Marie-Curie-Straße:
Wohngebiet.

Im Bereich nordostwärts der Berliner Straße:
Wohngebiet sowie tlw. Äcker u. Ziegeleigebiet.

Im Bereich der Friedenstraße:
Wohngebiet, Gemischtes Gebiet.

2. Generalbebauungsplan (HAG)

Im Bereich Gustav-Stresemann-Ring-Ost/Frankfurter Straße:
Vorhandene und geplante Bebauung mit einer Grünfläche.

Im Bereich Marie-Curie-Straße:
Vorhandene und geplante Bebauung.

Im Bereich nordostwärts der Berliner Straße:
Vorhandene und geplante Bebauung, sowie Außengebiet.

Im Bereich der Friedenstraße:
Vorhandene und geplante Bebauung.

3. Baugebietsplan (HAG)

Im Bereich Gustav-Stresemann-Ring-Ost/Frankfurter Straße:
Allgemeines Wohngebiet (AZ. = 1,0 u. Bauklasse C)

Im Bereich Marie-Curie-Straße:
Allgemeines Wohngebiet (AZ =1,0 u. Bauklasse C)

Im Bereich nordostwärts der Berliner Straße:
Reines und Allgemeines Wohngebiet (Bauklasse B2 u. B4)

Im Bereich der Friedenstraße:

Allgemeines Wohngebiet (Bauklasse B3) und Gemischtes Gebiet (Bauklasse B2).

4. Fluchtlinienpläne

- a) Pläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz
- 1906/29a (Friedenstraße)
 - 1909/8a (Verschmälerung der Friedenstraße)
 - 1912/19a (Frankfurter Straße - heute Berliner Straße)
 - 1912/32a-b (Frankfurter Straße - Teilstrecke davon heute Berliner Straße).
 - 1928/6b (Südwestseite Frankfurter Straße - heute Berliner Straße)
 - 1934/5a (Kaiser-Wilhelm-Ring - heute Gustav-Stresemann Ring)
 - 1938/1c (Frankfurter Straße - Langenbeckstraße)
 - 1940/1 (Änderung der Einmündung des Moltkeringes in die Frankfurter Straße).
- b) Pläne nach dem Hess. Aufbaugesetz
- 1953/6 (Einmündung Welfenstraße in die Frankfurter Straße - heute Berliner Straße)
 - 1954/10 (Gebiet zwischen Gustav-Stresemann-Ring und Lessingstraße)
 - 1956/8 (Einmündung Bundessonderstraße in die Frankfurter Straße - heute Berliner Straße)
 - 1957/12 (Gebiet zwischen Friedenstraße und Wettiner Straße)
 - 1958/1 (Einmündung Welfenstraße in die Frankfurter Straße - heute Berliner Straße)
 - 1958/19 (Einmündung Wettiner Straße in den Gustav-Stresemann-Ring)
 - 1958/21 (Wegeverbindung zwischen Langenbeckstraße und Frankfurter Straße)
 - 1959/12 (New-York-Straße - Moltkering - Marie-Curie-Straße).
- c) Bebauungspläne nach dem Hess. Aufbaugesetz
- 1957/2 (Gustav-Stresemann-Ring - Ecke Frankfurter Straße - heute Berliner Straße)
 - 1958/4 (Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Langenbeckstraße - Landeswohlfahrtsverband)

5. Änderung bestehender Bauleitpläne

a) Flächennutzungsplan

Nach dem Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung vom 7.4.1966 Nr.140 soll die Darstellung der einzelnen Flächen im neuen Flächennutzungsplan nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgen.

b) Bebauungsplan

Die Aufhebung bzw. Abänderung der bisherigen Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG erfolgen.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes
(§ 9 BBauG)

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen erläutert, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

1. Bauland (§ 9, Abs.1 BBauG)

a) Reines Wohngebiet

(Teil der amerik. Siedlung Hainerberg an der Washingtonstraße)

2- u. 3-geschossige, offene Bauweise - GRZ = 0,3
GFZ = 0,6.

b) Allgemeines Wohngebiet

(Frankfurter Straße/Ecke Lessingstraße)

3-geschossige, offene Bauweise GRZ = 0,3
GFZ = 0,9.

(Gustav-Stresemann-Ring)

5-geschossige, offene Bauweise GRZ = 0,25
GFZ = 1,0.

(Berliner Straße /Ecke Friedenstraße)

3-geschossige, offene Bauweise GRZ = 0,25
GFZ = 0,75.

(zwischen Berliner Straße und Washingtonstraße)

2-geschossige, offene Bauweise GRZ = 0,25
GFZ = 0,5.

c) Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen

2 bis 16-geschossige, offene Bauweise - GRZ = 0,25
GFZ = 1,0

GRZ = 0,25
GFZ = 1,3.

d) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

für eine kath. Kirche an der Lessingstraße

GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

und für eine Krankenpflegeschule

GRZ = 0,3
GFZ = 0,9.

e) Baugrundstücke für Privatwirtschaft

Amerikanisches Ladenzentrum und Kino zwischen Berliner Straße und Washingtonstraße

GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

Tankstellen an der Frankfurter Straße - New-York-Straße und an der Berliner Straße (B 54)

GRZ = 0,3
GFZ = 0,3.

f) Versorgungsflächen

für ein Fernmeldewählamt an der Washingtonstraße und für 6 Transformatorenstationen.

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

- a) Bestehende Straßen:
Frankfurter Straße
Berliner Straße
Gustav-Stresemann-Ring
New-York-Straße und
Friedenstraße .

Die vorbenannten Straßen werden innerhalb des Planungsbereiches neu ausgebaut bzw. umgebaut. Der bisherige, sogen. Stresemann-Kreisel wird als Straßenkreuzung mit Unterführungsbauwerk umgestaltet.

Die Berliner Straße wird vierspurig mit Richtungstrennstreifen ausgebaut.

Der Anschluß der Friedenstraße an die Berliner Straße erfolgt kreuzungsfrei durch eine Unterführung zur Planstraße A.

Lessingstraße
Langenbeckstraße
Marie-Curie-Straße
Dantestraße (gepl. Ausbau eines Wendeplatzes)
Washingtonstraße (veränderte Einmündung an der New-York-Straße).

- b) Neue Straßen

Für die innere Erschließung des Sondergebietes sind neue Planstraßen vorgesehen.

Die Planstraße A verläuft ungefähr parallel zur Berliner Straße. Die Zufahrt von der Stadtseite erfolgt durch eine geplante Unterführung an der Friedenstraße. Aus Richtung Frankfurt bzw. Erbenheim kann das Neubaugebiet über eine Einschleifung an der Bundessonderstraße (B 455) erreicht werden.

Die Planstraße F verbindet die Planstraße A mit der Washingtonstraße.

Die Planstraßen B, D, E, E1 und G sind die Anbindungsstraßenstücke zur Berliner Straße bzw. zur Bundessonderstraße.

3. Öffentliche Verkehrsmittel

Von den Stadtwerken Wiesbaden ist beabsichtigt, das Sondergebiet an den öffentlichen Nahverkehr anzuschließen. Eine Buswendeschleife als Endhaltestelle ist an der Planstraße F vorgesehen.

Die bisherige Bushaltestelle der Linie 5 am Stadion in Richtung Stadt ist bei der dargestellten Straßenplanung nicht mehr möglich; sie muss in die Frankfurter Straße verlegt werden.

Die endgültige Linienführung wird im Rahmen der Überprüfung des gesamten Omnibuslinien-Netzes von den Verkehrsbetrieben in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehrswesen z.Zt. ermittelt.

4. Kfz.-Stellplätze

Im gesamten Planungsbereich sind nur private Kfz.-Stellplätze vorgesehen, die innerhalb der Baugrundstücke anzuordnen sind. Die Anordnung ist, wie im Bebauungsplan dargestellt, z.T. unter Ausnutzung der Hanglage in zwei Ebenen vorgesehen.

Die Anzahl der im Bebauungsplan dargestellten Kfz.-Stellplätze wurde nach den neuesten Bestimmungen der Bausatzung ermittelt. Dabei wurde im Durchschnitt 1 Kfz.-Stellplatz auf 40 qm Nutzfläche gerechnet. Insgesamt sind 3 470 Kfz.-Stellplätze und Garagen innerhalb des gesamten Planungsbereiches nachgewiesen.

5. Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9, Abs.1, Ziff.5 BBauG)

Wasserversorgung

durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Versorgungstechnische Bedenken bestehen nicht.

Gasversorgung

durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Versorgungstechnische Bedenken bestehen nicht.

Stromversorgung

durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Die Stromversorgung ist grundsätzlich möglich.

Fernmeldeversorgung

erfolgt durch das Fernmeldeamt Wiesbaden,

von der Ortsvermittlungsstelle 7 an der Washingtonstraße.

b) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9, Abs.1, Ziff.7 BBauG)

Abwasserbeseitigung

Für den gesamten Neuplanungsbereich sowie auch für die Berliner Straße, Friedenstraße und den Gustav-Stresemann-Ring ist ein neuer Kanalausbau erforderlich.

Müllbeseitigung

soll durch die städt. Müllabfuhr durchgeführt werden.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

umfasst insgesamt

= 61,16 ha = 100 %,

davon sind

Bauland

= 41,31 " = 67,5 %,

Verkehrsflächen

= 19,85 " = 32,5 %,

zus. 61,16 ha = 100 %

Die Bauflächen betragen	= 41,31 ha = 100 %,
davon sind	
Reines Wohngebiet	= 5,62 ha = 13,6 %,
Allgem. Wohngebiet	= 2,83 " = 6,8 "
Sondergebiet	= 25,37 " = 61,4 "
Baugrundstücke für Gemeinbedarf	= 0,62 " = 1,5 "
" " priv. Zwecke	= 6,48 " = 15,7 "
Versorgungsflächen	= 0,39 " = 1,0 "

zus. 41,31 ha = 100,0%.

Die Verkehrsflächen betragen	19,85 ha = 100 %,
davon sind	
Hauptverkehrsstraßen	= 10,68 ha = 53,8 %,
Straßenbegleitgrün	= 4,26 " = 21,5 "
Erschließungsstraßen u. Wege	= 4,91 " = 24,7 "

zus. 19,85 ha = 100,0%.

2) Wohnungseinheiten (WE)

Die Anzahl der im Sondergebiet erforderlich werdenden Wohnungen wird gering sein, da nach der Zweckbestimmung dieses Neubaugebiet nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu erwarten sind.

Vorhanden sind ca. 345 WE.

3) Einwohnerzahl (E)

Vorhanden ca. 1200 E.

4) Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (St. u. G.)

Vorhandene Stellplätze im Bereich der amerik. Siedlung an der Washingtonstraße sowie der vorhandenen Bebauung an der Frankfurter- und Friedenstraße ca. 370 St. u. G.,
geplante St. u. G. ca. 3100 " " "

Gesamtzahl 3470 St. u. G.

5) Voraussichtlich zu erstellende Büroflächen

ca. 250.000 qm Geschoßflächen,
./. 30 % ca. 170.000 qm Büronutzflächen.

6) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Das noch zu erschließende und für die Bebauung vorgesehene Gelände nördlich der Berliner Straße in Größe von 28 ha ist zu 70 % im Eigentum der öffentlichen Hand, davon gehört der überwiegende Teil der Stadt Wiesbaden. Der Rest ist privater Kleinbesitz.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes soll eine Baulandumlegung nach dem BBauG durchgeführt werden. Die Anordnung der Umlegung ist bereits mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 247 vom 7.9.67 erfolgt. Die Umlegung soll in 2 getrennten Verfahren durchgeführt werden und zwar für das östliche und das westliche Teilgebiet. Für beide Gebiete ist die Umlegung mit Beschluß Nr.1816 des Magistrats als Umlegungsstelle vom 6.11.1967 inzwischen eingeleitet worden.

Das Gebiet im Winkel zwischen Gustav-Stresemann-Ring und Frankfurter Straße ist städt. Eigentum.

Das Gelände an der Frankfurter Straße zwischen Marie-Curie-Straße und Lessingstraße ist überwiegend Privateigentum. Der städt. Grundbesitz in diesem Gebiet soll mit Grundstück der Deutschen Beamtenversicherung, Mainzer Straße 13, ausgetauscht werden.

VI. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs.6)

Die überschläglich ermittelten Kosten sind aufgegliedert in die Kosten, für die übergeordneten Verkehrsflächen, die vom Bund, Land und von der Stadt finanziert werden müssen und in die Erschließungskosten für das Neubaugebiet.

1) Übergeordnete Verkehrsflächen

Zusammenstellung der Straßenbaukosten einschließlich der Verkehrsbauwerke
Zusammenstellung der Baukosten

Bauabschnitt	Grunderwerb u. Aufwuchschädigung DM	Reine Baukosten DM	Gesamtsumme DM
Moltkering New-York-Str. m. Anschluß Washingtonstraße	157.000.-	1.643.000.-	1 800.000.-
Berliner Str. Teil 1 km 0,3+55 -0,6+0,0	248.000.-	1.902.000.-	2.150.000.-
Berliner Str. Teil 2 km 0,6+0,0 -1,4+65,0	360.000.-	1.690.000.-	2.050.000.-
Gustav-Stresemann-Ring	537.000.-	2.513.000.-	3.050.000.-
Frankfurter Str.	26.500.-	1.273.500.-	1.300.000.-
Kreuzung	187.200.-	912.800.-	1.100.000.-
Anschluß Friedenstraße	57.000.-	2.143.000.-	2.200.000.-
Planungskosten	652.000.-	1.098.000.-	1.750.000.-
	-	250.000.-	250.000.-
	2.224.700.-	13.425.300.-	15.650.000.-

werks
Separate Übersicht der Baukosten

Verkehrsbauwerke	Kostenanteil DM	Gesamtbaubkosten DM
Unterführung der Langenbeckstraße		579.440.-
Tiefstraße New-York-Str. Moltkering	Moltkering 316.000.- New-York- str. 793.700.-	1.109.700.-
Tiefstraße Berliner Str. Frankf.Str. Gustav-Strese- mann-Ring	Berliner Str. 949.800.- Frankf.Str. 510.500.- Gustav-Stre- semann-R. 662.700.- Kreuzung 1.589.300.-	3.712.300.-
Unterführung d. Friedenstraße		757.660.-
		6.159.100.-

2) Erschließungskosten für das Baugebiet

Für den Grunderwerb der Straßenflächen entstehen der Stadt keine Kosten, da diese Flächen der Stadt im Umlegungsverfahren durch Flächenabzug zugewiesen werden.

Die Kosten für den Straßenbau sind im Hinblick auf die vorgesehene Erschließung in 4 Bauabschnitte aufgliedert.

a) Straßenbaukosten

Abschnitt	Gesamtkosten DM	Anlieger DM	Stadt DM	Stadtanteil 10 % DM
I	637.243.-	565.230.-	8.289.-	63.724.-
II	89.531.-	80.577.-	-	8.954.-
III	691.123.-	622.011.-	-	69.112.-
IV	974.009.-	784.457.-	92.151.-	97.401.-
IVa	77.300.-	69.570.-	-	7.730.-
	2.469.206.-	2.121.845.-	100.440.-	246.921.-

Der städt. Anteil beträgt mithin 347.361.- DM.

b) Kanalbaukosten

für die innere und äußere Erschließung betragen	1.014.000.- DM,
auf teilungsfähige Baumaßnahmen des Amtes 67 entfallen davon	145.000.- DM,
auf Baumaßnahmen der Landesstraßenbauverwaltung entfallen davon	114.000.- DM.

Auf die äußere Erschließung entfallen	= 599.000.- DM,
" " innere "	" = 415.000.- " ,
	<hr/>
	1.014.000.- DM.
	<hr/>

An Kanalanschlußgebühren werden von den Anliegern erhoben. 766.000.- DM

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.



Sauer
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 12. Januar 1968 bis 12. Februar 1968.

Wiesbaden, den 13. Februar 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage



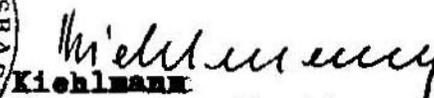

Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 16. Juni 1969 bis 16. Juli 1969.

Wiesbaden, den 17. Juli 1969

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage




Kiehlmann
Vermessungsdirektor