

Begründung zum Bebauungsplan "Stadion Berliner Straße" in
Wiesbaden

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlagen nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen neuen Bebauungsplan nach dem BBauG festgesetzt werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.1973 Nr. 596 und 16.06.1975 Nr. 312 die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Der Ortsbeirat des Ortsbezirkes Wiesbaden 5 hat am 14.10.1974 mit Beschluß Nr. 90 dem Entwurf zugestimmt. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 30.09.1974 bei der Aufstellung beteiligt.

2. Teilungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Teilstrecke der Südseite des Gustav-Stresemann-Rings (B 54),
Teilstrecke der Südwestseite der Berliner Straße (B 54),
Teilstrecke der Westseite der Friedenstraße, Südseite des
Kogelfurstücks 16/7 der Flur 49, Südseite des Flurstücks 131/11
der Flur 50, Südseiten der Flurstücke 147/12, 21/4, 157/12,
157/9, 161/2, 167/1 und 69/6 der Flur 50, Teilstrecke der West-
seite der Hasengartenstraße bis zur Südseite des Gustav-Stresemann-Rings.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfang den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.70.

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusammenhängenden detaillierten Planungen ergeben sich einige Änderungen, die allerdings die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet bestehen die Fluchtlinienpläne 1906/29, 1912/19, 1912/32, 1928/6, 1934/5, 1953/6, 1955/2, 1957/12, 1958/1, 1958/19, 1959/1, 1959/3, 1959/7 und 1959/12.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Stadion Berliner Straße" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen.

Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR), (§ 3 BauNVO)

4.111 4-geschossige, offene Bauweise (0)

GRZ = 0,25

GFZ = 1,0

4.112 3-geschossige, offene Bauweise (0)

GRZ = 0,3

GFZ = 0,9

4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

4.121 4-geschossige, offene Bauweise (0)

GRZ = 0,25

GFZ = 1,0

4.122 3-geschossige, offene Bauweise (0)

GRZ = 0,3

GFZ = 0,9

4.13 Mischgebiet (MI), (§ 6 BauNVO)

4-geschossige, offene Bauweise (0)

GRZ = 0,5

GFZ = 1,0

4.14 Kerngebiet (MK), (§ 7 BauNVO)

7-geschossige, gruppenmäßige Bauweise (h)

GRZ = 0,5

GFZ = 1,5

Für die gruppenmäßige Bauweise (h) bestehen textliche Festsetzungen (Nr. 1) des Bebauungsplan-Textteiles.

4.2 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1f BBauG)

4.21 Berufsschulen, Hauswirtschaftliche Berufsschule,
Gewerbliche Berufsschule

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

Gruppenmäßige Bauweise (h)

4.22 Überbetriebliche Werkstätten

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

gruppenmäßige Bauweise (h)

4.23 Turn- und Sporthalle

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

gruppenmäßige Bauweise (h)

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.31 Vorhandene Straßen:

Salierstraße (1092)

Hasengartenstraße (530)

Welfenstraße (1342)

Wettiner Straße (1357)

Brunhildenstraße (223)

Hermann-Jansen-Straße (563)

Hauberrisserstraße. (534)

Diese Straßen sind vorhandene Erschließungsstraßen und bereits zum großen Teil ausgebaut.

Für Parkplatzerweiterungen für das Sport- und Berufsschulzentrum werden die Wettinerstraße und die Brunhildenstraße auf der Ostseite erweitert festgesetzt.

4.32 Geplante Straße (2512)
als Zu- und Abfahrt zu den öffentlichen Parkplatzen

geplante Ausbaubreite: 12,50 (2,00/8,50/2,00)

4.33 Wege

Wege sind zwischen Friedenstraße und Hauberrisserstraße, zwischen Hasengartenstraße und Brunhildenstraße zwischen Brunhildenstraße und Berliner Straße (Fußweg) und auf der Westseite des Stadions (Gehweg in der Grünfläche) vorhanden.

Verbindungswege sind zwischen dem Wendeplatz der Hauberrisserstraße und der geplanten Straße sowie westlich des öffentlichen Parkplatzes geplant.

4.34 Ruhender Verkehr

4.341 Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.342 An der Berliner Straße sind 2 öffentliche Parkplätze für Busse und Pkw ausgewiesen.

Südlich der öffentlichen Grünanlage-Sportplatz im Bereich der Sporthallen und Berufsschulen wird eine öffentliche Parkplatzfläche für Pkw-Stellplätze festgesetzt.

4.35 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt. Ansonsten wird auf die Ausbaupläne zu den Erschließungsstraßen im Maßstab 1:250 verwiesen.

4.36 Öffentliche Verkehrsmittel

Der Stadtbereich ist durch Omnibuslinien an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadtwerke Wiesbaden AG angeschlossen.

4.4 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

4.4. Versorgungsflächen (§9(1) 5 BBauG)

4.4.1 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Im vorhandenen Feldweg südlich des Stadions liegt eine Wasserversorgungsleitung von NW 200, die im Bereich der Sporthalle bei deren Bau verlegt wurde. Zur Sicherung der Trasse muß in diesem Bereich ein Leistungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG von 5,00 m Breite festgesetzt werden.

4.4.2 Gasversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.4.3 Elektrizitätsversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Eine 20 kV-Umspannstation ist vorhanden und eine weitere ist am Ende der Hauberrisserstraße geplant.

4.414 Um in Zukunft Ausbesserungen an den vorhandenen Wasser- und Gasversorgungsleitungen sowie den Stromkabeln im Bereich des verkehrsmäßig sehr stark in Anspruch genommenen Gustav-Stresemann-Ringes zu vermeiden, sollen diese Leitungen seitlich der Straße verlegt werden. Zur Sicherung einer Trasse hierfür muß südlich des Gustav-Stresemann-Ringes ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG von 8,00 m Breite und südlich der Berliner Straße bis zur Fußgängerbrücke festgesetzt werden.

4.42 Abwasserbeseitigung (Kanäle)

Zur äußeren Aufschließung ist der Umbau des Kanals in der Brunhildenstraße notwendig.

Zur inneren Erschließung werden 750 m Straßenkanal neu hergestellt.

4.43 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städt. Müllabfuhr.

4.5 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

4.51 Öffentl. Grünanlage - Sportplatz
zwischen Wettiner Straße und Berliner Straße
(vorhanden)

4.52 Öffentl. Grünanlage - Kinderspielplatz
Die vorhandene öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz ist nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig, da umliegend 3 und 4geschossige Wohnbebauung mit dadurch entstehender Bevölkerungsdichte vorhanden ist.

4.53 Dauerkleingärten
zwischen Hasengartenstraße und Brunhildenstraße
(vorhanden)

4.54 Öffentliche Grünanlage - Parkanlage
südlich des Gustav-Stresemann-Ringes
Die teilweise vorhandene Parkanlage umschließt die Sportplatzflächen am Gustav-Stresemann-Ring und an der Wettinerstraße.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

5.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

5.11 Grunderwerb

a) Öffentliche Straßen und Parkplätze	1.630.000,--
b) Sportplatz	75.000,--
c) Berufsschule	1.790.000,--
d) Dauerkleingärten	215.000,--
	<hr/>
zusammen	3.710.000,--
rd.	3.750.000,--

5.12 Kosten für den Straßenbau

a) Görlitzer Straße	400.000,--
b) Fußweg zwischen der Görlitzer Straße und der Sporthalle und Fußweg an der Ostgrenze des hauswirtschaftl. Berufsschul- geländes	65.000,--
c) Fußweg zwischen der Görlitzer Straße und der Hauberrisser- straße	15.000,--
d) Parkplatz südl. des Sportge- ländes	1.200.000,--
e) Parkplatz und Vorplatz nördl. der Fußgängerbrücke über die Berliner Straße	460.000,--
f) Parkplatz südlich der Fußgänger- brücke über die Berliner Straße	1.050.000,--
Abzüglich der Ablössungssumme für nicht auf dem Grundstück Gustav- Stresemann-Ring 12-16 nachge- wiesene Kfz-Abstellplätze lt. Vertrag zwischen der Stadt und der Deutschen Grundbesitz- und Investmentgesellschaft Köln vom 29.03.72 in Höhe von	200.000,--
	850.000,--
g) Erweiterung Wettiner- und Brundhildenstraße	125.000,--
	<hr/>
zusammen	3.115.000,--

5.13	Kosten für den Kanalbau	
	a) Äußere Aufschließung (Kanalumbau der Brunhilden- straße)	68.000,—
	b) Innere Aufschließung	292.000,—
	zusammen	<u>360.000,—</u>

5.2 Grünflächen

5.21	Begrünung der Parkplätze an der Berliner- und Görlitzer Straße	228.000,—
5.22	Herrichten der noch nicht ange- legten Parkanlage südlich des Gustav-Stresemann-Ringes	160.000,—
	zusammen	<u>388.000,—</u>

Die für die Stadt entstehenden
Kosten berechnen sich demnach über-
schläglich wie folgt:

Grunderwerb (5.11)	3.750.000,—
Kosten für den Straßenbau (5.12)	3.115.000,—
Kosten für den Kanalbau (5.13)	360.000,—
Kosten für die Grünflächen (5.2)	388.000,—
<hr/>	
Kosten insgesamt ca.	7.613.000,—
<hr/>	

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

Für die Erweiterung des Berufsschulzentrums müssen Flächen
aus Privatbesitz angekauft werden. Falls Grunderwerbs-
schwierigkeiten bei den Kaufverhandlungen auftreten, müßte
notfalls eine Enteignung nach dem Bundesbaugesetz durchge-
führt werden.

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigelegten Eigentümer-
verzeichnis zu ersehen.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

vorhanden ca.	319 WE
geplant	50 WE
	<hr/>
	369 WE

7.2 Einwohner

vorhanden ca.	822 E
zu erwarten ca.	150 E
	<hr/>
	972 E

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor *Ek*