

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 15.04.1991

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G
-----zum Bebauungsplanes "An der Horchheimer Wiese - 3. Änderung"
in Wiesbaden-Nordenstadt**1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)**

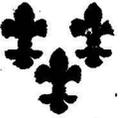
Nordostgrenze des Flurstückes 204 (Nordostseite der Turmstraße (3108), von hier aus in Verlängerung der Südostgrenze des Flurstückes 166/2 die Turmstraße (3108) überquerend, Südost- und Südgrenze des Flurstückes 166/2, Süd- und Westgrenze des Flurstückes 181/11 (Straße "An der Schule" (2646), Südwest- und Nordwestgrenze (Teilstück) des Flurstückes 206/1 (Straße "An der Schule" (2646), Teilstück der Westgrenze des Flurstückes 204 (Turmstraße (3108), von hier aus die Turmstraße (3108) überquerend bis zur Nordostgrenze des Flurstückes 204 (Nordostseite der Turmstraße (3108) in der Flur 13, Gemarkung Nordenstadt.

2. Allgemeines

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung" 1982/1 in Wiesbaden-Nordenstadt sind die Flurstücke 168, 169/1, 166/2, 181/6, 181/7 und Teile der Flurstücke 204 und 206/1 in der Flur 13 als "öffentliche Grünfläche - Park- und Grünanlage" festgesetzt.

Hierbei sind innerhalb dieser "öffentlichen Grünfläche - Park- und Grünanlage", Teilflächen der Flurstücke 166/2, 181/7, 204 und 206/1 mit einem Leitungsrecht gemäß § 9, Ziffer 1, Abs. 21 BauGB z. G. der "ESWE" für eine vorhandene Wasserleitung belastet.

/2



- 2 -

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit Beschluß Nr. 487 vom 15.11.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nordenstadt "An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung" zu ändern. Danach sollen die z. Z. in der geplanten Grünfläche vorhandenen Gebäude "Turmstraße 11" erhalten bleiben und für kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden. Der Ortsbeirat von Wiesbaden-Nordenstadt in Zusammenarbeit mit der Nordenstadter Bürgerschaft, den Vereinen und Verbänden hat sich dafür eingesetzt, daß das Anwesen Turmstraße 11 erhalten bleibt und durch Umbau und Sanierung der Nutzung als "Gemeinschaftshaus" zugeführt wird. Der Ortsbeirat von Wiesbaden-Nordenstadt hat in seiner Sitzung vom 17.10.1990 mit Beschluß Nr. 32/90 der Magistratsvorlage des Dezernates VIII und VII zwecks künftiger Nutzung des Anwesens Turmstraße 11 in Wiesbaden-Nordenstadt zugestimmt.

Die Ausführung der Sanierungs- und Umbauarbeiten des Anwesens "Turmstraße 11" soll nach den Entwurfsplanungen des Hochbauamtes vom 06.09.1990 in 2 Bauabschnitten (A und B) erfolgen.

Der Bauabschnitt A umfaßt die Sanierung und Umbau des ehemaligen unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäudes, das seinem künftigen Verwendungszweck als "Heimatismuseum" zugeführt werden soll. Der Bauabschnitt A kann als in sich geschlossene Maßnahme ausgeführt werden, ohne daß andere Sanierungsbereiche mit einbezogen werden müssen.

Der Bauabschnitt B umfaßt die Sanierung und Umbau der restlichen Gebäude (ehemalige Scheune und Stall) die teilweise aufgrund schlechter Bausubstanz und schlechter Nutzungsmöglichkeit abgerissen und teilweise in etwas reduzierter Form als Gruppen- und Mehrzweckräume für ein Gemeinschaftszentrum neu eingerichtet werden.

Für die baurechtliche Genehmigung der Sanierungsarbeiten ist es erforderlich, den z. Z. gültigen Bebauungsplan "An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung" 1982/1 in Wiesbaden-Nordenstadt zu ändern und durch Realisierung der neuen Zielsetzung einer Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB durchzuführen.

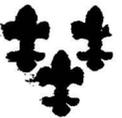
3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "An der Horchheimer Wiese - 2. Änderung" in Wiesbaden-Nordenstadt 1982/1

3.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für den unter lfd. Nummer 1 bezeichneten Geltungsbereich folgendes fest:

- a) Straßenverkehrsfläche
- b) öffentliche Grünfläche - Park- und Grünanlage
- c) Leitungsrecht für eine vorhandene Wasserleitung der ESWE

/3



3.2 Umfang der Änderungen

Teile der festgesetzten "Öffentlichen Grünfläche - Park- und Grünanlage" werden aufgehoben und als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - kulturelle und soziale Einrichtungen" festgesetzt.

3.3 Gründe für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die bestehenden Gebäude des Anwesens "Turmstraße 11" sollen erhalten bleiben und für kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden (weitere Ausführungen hierzu lfd. Nr. 2 "Allgemeines").

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 und 5 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziffer 5 BauGB)

Das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - kulturelle und soziale Einrichtungen" wird für die Unterbringung des künftigen Heimatmuseums und als Gruppen- und Mehrzweckraum für ein Gemeinschaftszentrum im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebäude Turmstraße 11, das später als Heimatmuseum genutzt werden soll, unterliegt als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) dem Denkmalschutz wird nachrichtlich übernommen (§ 9, Abs. 6 BauGB) und ist mit einem "D" im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

4.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" wie folgt festgesetzt:

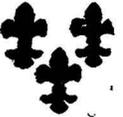
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Zahl der Vollgeschosse 2

Abweichende Bauweise a

/4



- 4 -

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt und im Übrigen an die vorhandene Nachbarbebauung angeglichen.

4.2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Zif. 4 BauGB)

Der Stellplatzbedarf für das "Baugrundstück für Gemeinbedarf - kulturelle und soziale Einrichtungen" ist nach Prüfung der Bauvoranfrage durch das Bauaufsichtsamt mit 18 Stellplätzen angegeben worden:

Den Nachweis der Unterbringung gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird z. Z. vom Tiefbauamt in Verbindung mit dem Umweltamt überprüft.

4.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9

(1) Ziff. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

4.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die bereits vorhandenen Gebäude bzw. für das neu zu errichtende Gebäude wird die abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Hiernach müssen die nach der Hess. Bauordnung (HBO) geforderten Abstandsflächen nicht eingehalten werden und die einseitige Grenzbebauung kann angehalten werden.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

4.4.1 Straßen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Straßen, Turmstraße (3108) und Straße "An der Schule" (2646) sind örtlich bereits vorhanden und ausgebaut.

4.4.2 Fußwege

Zwischen der Turmstraße (3108) und der Straße "An der Schule" (2646) wird ein bereits vorhandener Fußweg als "öffentlicher Fußweg" im Bebauungsplan festgesetzt.

Dieser vorhandene Verbindungsweg soll den Fußgängerverkehr der Nordenstadter Bürger zwischen dem alten Ortskern und dem südlich gelegenen Neubaugebiet, sowie den Schulkindern den Zugang zu dem an der Straße "An der Schule" (2646) gelegenen Schulzentrum ermöglichen.

/5



- 5 -

4.4.3 Höhenlage der Verkehrsflächen -----

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt. Weitere Einzelheiten können den Ausbauplänen beim Tiefbauamt entnommen werden.

4.6 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 ----- Ziff. 12 und 14 BauGB)

Versorgungsträger für Gas ist die Hessen+Nassauische AG, Ffm-Höchst, für Wasser die Stadtwerke Wiesbaden, für Strom die Main-Kraftwerke AG, Ffm-Höchst. Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Flörsheim.

4.6.1 Die Gasversorgung ist sichergestellt.

4.6.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

4.6.3 Die Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

4.6.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz, das bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert ist.

4.6.5 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das städtische Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB) -----

4.7.1 Öffentliche Grünflächen -----

4.7.1.1 Öffentliche Park- und Grünanlage -----

Im Bereich östlich der Straße "An der Schule" (2646) und der Turmstraße (3108) wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Grundstück für die "Öffentliche Grünfläche" ist bereits örtlich freigelegt aber noch nicht ausgebaut. Die auf der Fläche vorhandenen Bäume wurden bereits aufgemessen.

Nach Bewertung des Grundbestandes durch das Umweltamt wird das Ergebnis dem Vermessungsamt mit Festsetzungsvorschlägen mitgeteilt.

16



4.8 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allge-

gemeinheit, eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

4.8.1 Leitungsrecht

Zwischen der Straße "An der Schule" (2646) ~~und dem Privatweg~~ "Turm-
straße 5 c und 5 d" wird durch die "öffentliche Grünfläche" ein
Leitungsrecht z. G. der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) für eine be-
reits vorhandene Wasserleitung festgesetzt. Diese Festsetzung wird
aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nordenstadt 1982/1 übernom-
men.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen Straßen-
und Wegeflächen, des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf"
und der "öffentlichen Grünfläche".

Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebau-

lichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

6.1 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - kulturelle und soziale

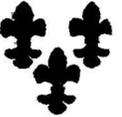
Einrichtungen

Das Hochbauamt hat an Hand von Vorentwurfsplänen eine Kosten-
schätzung ermittelt. Hiernach belaufen sich die Kosten für das
gesamte Raumprogramm auf 1,96 Mio. DM. Das Bauvorhaben wird in
2 Bauabschnitten A und B ausgeführt.

Mit dem Bauabschnitt A (Gesamtkosten 540 000,00 DM) zur Ein-
richtung eines Heimatmuseums soll begonnen werden.

Kosten für vorhandene Erschließungsanlagen im Planbereich fallen
nicht an, da sie bereits ausgebaut und abgerechnet sind.

Der neu festzusetzende "öffentliche Fußweg" ist örtlich bereits
vorhanden und ausgebaut. Weitere Kosten entstehen keine.



7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981).

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 9 Abs. 8 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986.

Im Auftrag

Luft

Ltd. Vermessungsdirektor