

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes "östlich des Warmen Dammes" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Westseite der Paulinenstraße (Straßenschlüsselnr. 0981) in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 122, Flurstücke Nr. 6/3 und 6/4 von der Bierstadter Straße bis zum Hess. Staatstheater; da die Paulinenstraße rechtwinklig überquerend bis zur Nordseite der Parkstraße; Nordseite der Parkstraße (Straßenschlüsselnr. 0975) in der Flur 127, Flurstücke Nr. 1/9, 3/4 und in der Flur 126, das Flurstück Nr. 1/1 schneidend bis zur Verlängerung der Nordostgrenze des Grundstückes in der Flur 124, Flurstück Nr. 2/5 in nordwestlicher Richtung; da die Parkstraße rechtwinklig überquerend bis zur Nordostgrenze des Grundstückes in der Flur 124, Flurstück Nr. 2/5; Nordost-, Ost- und Südgrenze des Grundstückes in der Flur 124, Flurstück Nr. 2/5 bis zur Verlängerung der Ostgrenze des Grundstückes in der Flur 123, Flurstück Nr. 189/24 in nördlicher Richtung; da die Steubenstraße (Straßenschlüsselnr. 1213) in der Flur 123, Flurstück Nr. 36/2 rechtwinklig überquerend bis zur Ostgrenze des Grundstückes in der Flur 123, Flurstück Nr. 189/24; Ostgrenzen der Grundstücke in der Flur 123, Flurstücke Nr. 189/24 und 140/23; in Verlängerung dieser Grenzen in südlicher Richtung die Bierstadter Straße (Straßenschlüsselnr. 0183) überquerend bis zur Südostseite der Bierstadter Straße; von da in westlicher Richtung entlang der Südostseite der Bierstadter Straße in der Flur 121, Flurstück Nr. 21/2 und in der Flur 166, Flurstück Nr. 40/1 bis zur Verlängerung der Westseite der Paulinenstraße in südlicher Richtung; da die Bierstadter Straße rechtwinklig überquerend bis zur Westseite der Paulinenstraße.

2. Allgemeines

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind Bauvorhaben entstanden, deren Genehmigung auf dem Wege der Befreiung von Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgte. (Nördlicher Bauteil der Depfa, Ausbau der Klinik am Kurpark)

Dieser städtebaulichen und strukturellen Entwicklung wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Die Bauleitplanung wird aktualisiert. Desweiteren werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen für eine Arrondierung des Depfa-Geländes in östlicher Richtung, die Errichtung zusätzlicher Büroflächen sowie die Erweiterung der Tiefgarage auf ca. 335 Stellplätze, die außerhalb der Bürozeiten den Kurhaus- und Theaterbesuchern zur Verfügung stehen sollen.

Das Planungsrecht soll der privaten Verwaltung eine geordnete Entwicklung ermöglichen. Dadurch bleibt der Standort der Depfa in Wiesbaden erhalten und zusätzlich werden ca. 150 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Flächen für die Staatskanzlei Flur 123, Flurstücke Nr.: 70/30 und 199/31 werden vorläufig aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen.

Nach Abstimmung mit dem Staatsbauamt Wiesbaden wird ein Architektenwettbewerb für die bestmögliche Lösung - auch unter städtebaulichen Aspekten - angestrebt, ohne daß Beschränkungen durch Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf die Ideen einschränken. Da dadurch z. Zt. keine abwägungsrelevanten Planungen vorliegen, wird das Verfahren für diesen Bereich bis zur Vorlage von beurteilungsfähigen Festsetzungen zurückgestellt.

Danach kann über den Teilbereich "Staatskanzlei" (siehe Anlage 1) abschließend planerisch entschieden werden.

Diese Vorentscheidung, den Teilbereich auszuklammern, stellt keinen Verstoß gegen das Abwägungsgebot dar, da die Entscheidung sachlich gerechtfertigt ist und die planerische Zuständigkeit gewahrt bleibt.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Planung entwickelt sich in den Grundzügen aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist trotzdem erforderlich, da die geplanten Nutzungen nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Östlich des Warmen Dammes" bestehen Festsetzungen aus den Fluchtlinienplänen Wiesbaden 1885/41, 1892/4, 1893/3, 1893/5, 1904/15, 1912/13, 1926/3 und 1926/8 sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Wiesbaden 1975/1, 1979/3, 1982/2 und 1987/4. Diese Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan aufgehoben bzw. neu modifiziert.

3.3 Landschaftsplanung

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nach Aussage des Umweltamtes nicht erforderlich.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

4.1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete WB) (§ 4a BauNVO)

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnungen erhalten und fortentwickelt werden sollen.

In den im Planungsgebiet ausgewiesenen Bereichen wird die z. Zt. ausgeübte Nutzung festgeschrieben.

Zwischen Paulinen- und Rosenstraße und Rosen- und Steubenstraße wird als Ausnutzungsziffer eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 mit einer Geschößzahl von IV festgesetzt.

Zwischen Rosen- und Bierstadter Straße wird als Ausnutzungsziffer eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,75 mit einer Geschöszahl von III festgesetzt.

Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO deutlich unterschritten. Diese Unterschreitung ist aus stadtgestalterischen Gründen gewollt und dient der Erhaltung des Gebietscharakters.

4.1.2 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)

Als sonstige Sondergebiete werden solche Gebiete dargestellt und festgesetzt, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:

4.1.2.1 Verwaltung

Der Bebauungsplanentwurf soll die Voraussetzung schaffen für den Neubau eines Bürogebäudes an der Steubenstraße/Ferdinand-Heyl-Weg als Ersatz für abzubrechende Bausubstanz und zur Verlegung der Büronutzung aus den gegenüberliegenden Gebäuden Steubenstr. 5 und Rosenstr. 10/12. Diese Grundstücke sollen einer Wohnnutzung bzw. Wohnbebauung zugeführt werden.

Mit der geplanten Baumaßnahme soll der Standort Wiesbaden der Depfa gesichert werden. Für das Bauvorhaben Depfa ist die Aufgabe des Ferdinand-Heyl-Weges und die Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich.

Als Ausnutzungsziffer wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die Geschöszahl wird aus stadtgestalterischen Gründen gestaffelt festgesetzt von III Geschossen an der Paulinenstraße über VIII Geschosse dazwischen bis zu IV bzw. III Geschosse zum Sondergebiet - Kur hin.

4.1.2.2 Kur

Entsprechend den z. Zt. gültigen Bebauungsplänen werden westlich und östlich des Grünweges Flächen als Sondergebiet - Kur ausgewiesen.

Als Ausnutzungsziffer wird westlich des Grünweges eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,4 bei einer Geschöszahl von V und östlich des Grünweges eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 bei einer Geschöszahl von V bzw. IV festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Nutzung und aktualisieren die Bauleitplanung.

4.1.2.3 Privates Altenpflegeheim

Aus dem z. Zt. gültigen Bebauungsplan Wiesbaden 1987/04 wird für das Grundstück Parkstraße 8/10 die Festsetzung Sondergebiet - Privates Altenpflegeheim sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 1,0) übernommen.

Als Geschöszahl für die bestehende Anlage ist im Bebauungsplan max. VIII eingetragen.

4.1.2.4 Parkhaus

Aus dem z. Zt. gültigen Bebauungsplan Wiesbaden 1979/03 werden die Festsetzungen für das bestehende Parkhaus an der Ecke Paulinenstraße/Parkstraße in den Bebauungsplanentwurf vollständig übernommen. Als Ausnutzungsziffer wird eine GRZ von 0,8 und als Baumassenzahl eine BMZ von 10,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf IV festgesetzt und die Höhe des Bauwerkes mit Ausnahme des Schornsteines auf 135,0 m über NN begrenzt.

Hotel

Für das Grundstück Parkstraße 4 ist im Bebauungsplanentwurf entsprechend dem Bestand die Festsetzung Sondergebiet - Hotel vorgesehen. Dadurch wird der Bebauungsplan aktualisiert.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wiesbaden 1979/03 sind die Ausnutzungsziffern für GRZ von 0,5 und GFZ von 1,6 bei einer Geschözzahl von VI in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

4.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Besonderen Wohngebiete, (WB) und die Sondergebiete - Private Verwaltung, - Kur, - Hotel und - Parkhaus wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes - Privates Altenpflegeheim - wird dem Bestand entsprechend eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit einer Länge von über 50,0 m errichtet werden.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Im Bebauungsplanentwurf sind an der Steubenstraße die Zu- bzw. Abfahrten zur geplanten Tiefgarage der Depfa dargestellt. In dieser Tiefgarage sollen ca. 300 Stellplätze eingerichtet werden.

An der Erathstraße sind Zu- bzw. Abfahrten zu einer weiteren geplanten Tiefgarage dargestellt. In dieser Tiefgarage sollen ca. 200 Stellplätze eingerichtet werden.

Auf dem Grundstück Parkstraße 7 befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 28 Stellplätzen.

Auf dem Grundstück Parkstraße 8/10 befinden sich 2 Stellplatzflächen mit zusammen ca. 42 Stellplätzen. Die dazu notwendigen Ein- bzw. Ausfahrten sind entlang der Parkstraße im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1 Straßen

Die Bierstadter Straße, die Paulinenstraße, die Rosenstraße, die Steubenstraße, die Parkstraße, die Thelemannstraße, die Erathstraße und der Grünweg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes entsprechend des vorhandenen Ausbaus als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ferdinand-Heyl-Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben, damit die geplante Neubaumaßnahme an der Steubenstraße realisiert werden kann.

4.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplanentwurf wird an der Erathstraße die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - P - "Tiefgarage mit oberflächiger Begrünung" festgesetzt. Die Verbindung dieser Tiefgarage mit der Tiefgarage an der Steubenstraße ermöglicht eine variable Verkehrslenkung des Zu- und Abfahrtverkehrs.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die vorhandene öffentliche Parkfläche SO-Parkhaus hat 404 Stellplätze. Diese dienen einer Mischnutzung, so daß sie außerhalb der Theater- und Konzertveranstaltungen von den Besuchern der naheliegenden Kur- und Geschäftsviertel genutzt werden können.

Eine öffentlich nutzbare Tiefgarage an der Erathstraße mit ca. 200 Stellplätzen ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Depfa-Bank geplant. Dadurch soll das Parkplatzangebot im Bereich des Kur- und Staatstheaters erweitert werden. Eine für die Beschäftigten der Bürogebäude zu errichtende Tiefgarage an der Steubenstraße mit ca. 300 Stellplätzen, soll nach Büroschluß dem öffentlichen Parkverkehr für Kurhaus und Theater zur Verfügung stehen.

Diese beiden Tiefgaragen werden unterirdisch miteinander verbunden, so daß der Zu- und Abfahrtverkehr sowohl über die Parkstraße als auch über die Steubenstraße erfolgen kann. Durch gezielte Verkehrsleitung soll eine Reduzierung des Parksuchverkehrs erreicht werden.

Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen

Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ergibt sich aus den Höhenzahlen innerhalb der Straßenflächen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 (1) Ziff. 12 u. 14 BauGB)

4.5.1 Versorgungsflächen

4.5.1.1 Wasserversorgung ist durch die ESWE sichergestellt.

4.5.1.2 Gasversorgung ist durch die ESWE sichergestellt.

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes - Parkhaus ist eine Fläche für eine Gasreglerstation im Bebauungsplan festgesetzt.

4.5.1.3 Stromversorgung ist durch die ESWE sichergestellt.

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplanentwurf sind in den öffentlichen Verkehrsflächen die Abwasserkanäle dargestellt. Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

4.5.3 Müllbeseitigung

Erfolgt durch die Eigenbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB)

Die Pflanzgebote wurden aus den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen übernommen

Im Bereich des SO-Parkhauses und des SO-Privaten Altenpflegeheims sind Flächen nach § 9 (1) Ziff. 25 a u. b BauGB im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Mit dieser Darstellung wird die Eingrünung des Parkhauses gesichert und der Grünbestand um das Altenpflegeheim verbindlich festgesetzt.

Im Bereich des SO-Private Verwaltung und östlich des Grünweges im Bereich des SO-Kur und SO-Privates Altenpflegeheim sind im Bebauungsplanentwurf Einzelstandorte zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Sonstige vorhandene Bäume werden durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden geschützt.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen soll die Bedeutung der Durchgrünung von bebauten Gebieten hervorgehoben werden. Durchgrünte Gebiete bieten Formen- und Farbenvielfalt. Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher dienen der Klimaverbesserung. Sie geben Sauerstoff ab und filtern die Luft durch Staub- und Schadstoffbindungen.

5. Konfliktanalyse und Bewertung geplanter Nutzungen

Die Zunahme von Stellplätzen und die Verkürzung der Parkdauer bedingt grundsätzlich eine Zunahme des Verkehrs und damit der Emissionen.

Durch eine gezielte Verkehrsleitung in Verbindung mit der Vernetzung der geplanten Tiefgaragen soll eine Reduzierung des Parksuchverkehrs und damit eine Kompensation der Emissionen erreicht werden.

Die Entlüftung der geplanten Tiefgaragen erfolgt über den höchsten Punkt der darüber liegenden Bebauung. Es ist vorgesehen, daß diese Anlage frequenzgesteuert arbeitet.

6. Kennzeichnung von Altstandortverdachtsflächen (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich ca. 15 Liegenschaften, für die Eintragungen in Altlastenkataster DESA vorliegen. (siehe Anlage 2). Diese Eintragung erfolgte aufgrund von Angaben aus dem Gewerbeverzeichnis, nachdem sich bei bestimmten Betrieben Altlasten vermuten lassen.

Zur Überprüfung der Verdachtsflächen ist eine historische Recherche erforderlich, die in relevanten Fällen vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden im weiteren Verfahren durchzuführen ist.

7. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan (§ 9 (6) BauGB)

Denkmalschutz

Schutzwürdige Kulturdenkmäler nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Aufgrund der Denkmaltopographie Wiesbaden Band II (Villengebiete) werden die Kulturdenkmäler in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen, da ihre Darstellung für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig ist.

Durch die Kennzeichnung mit dem Buchstaben D wird im Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen, daß diese Gebäude entweder denkmalgeschützte Einzelanlagen oder Teile einer Gesamtanlage sind.

8. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (8) BauGB)

Die Baugrundstücke befinden sich zu überwiegenden Teil in Privateigentum. Eine Baulandumlegung ist für die Entwicklung der bestehenden Nutzung nicht erforderlich.

9. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Der Landeshauptstadt Wiesbaden entstehen keine Kosten.

10. Textteil

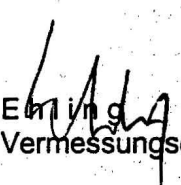
Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141)

Im Auftrag


E. M. in g.
Vermessungsdirektor



Anlagen:

1. Teilbereich "Staatskanzlei"
2. Übersichtsplan Altstandortverdachtsflächen