

Beb. Plan Wiesbaden 1990/2

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Vermessungsamt -

Wiesbaden, den 30.06.1987
Überarbeitet: 31.07.1989

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des ergänzenden Bebauungsplanes Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten "Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG))

Westseite Schwalbacher Straße, Nordwestseite Röderstraße, Nordostseite Taunusstraße, Südostgrenze der Flurstücke 4/2, 4/1 und 2/2, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 6/15 in der Flur 85, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 3/2 in der Flur 84, Nordwest- und Südwestseiten des Flurstücks 3/3 in der Flur 94, Südostseite der Straße Kranzplatz, Südseite Webergasse, Südseite Coulinstraße, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 11/6 in der Flur 93, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 54/4 (Parkhaus Coulinstraße), Nord-, Ost- und Südseite des Gemeindebadgäßchens, Ostgrenze des Flurstücks 75/47 in der Flur 92, Nordostseite Michelsberg bis zur Westseite der Schwalbacher Straße in der Gemarkung Wiesbaden.

2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.12.1986 Nr. 1193 beschlossen, für das im Bebauungsplanentwurf umgrenzte Gebiet die Aufstellung eines ergänzenden Bebauungsplanes "Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Verkehrskonzeptes für die Regulierung des ruhenden Verkehrs schaffen.

Das vorliegende Konzept sieht im einzelnen vor:

Von der geschätzten Zahl von 720 Kfz-Stellplätzen, die nach Abzug der bereits hergestellten 190 Stellplätze in den Gemeinschaftsgaragen

Kellerstraße 25	⁵⁴ (55 St.)
Block 11	(65 St.)
Block 17 (Tattersall)	(70 St.) ⁶⁹

im Rahmen der Durchführung der Sanierung noch herzustellen sind, sollen

a) 80 % (= 570 Stellplätze) in privaten Gemeinschaftsgaragen an folgenden Standorten geschaffen werden:

- Lehrstraße (Blöcke 8 und 9)
- Block 14
- Schulberg
- Saalgasse (Block 17)
- Nerostraße (Block 17)

b) 20 % (= ca. 150 Stellplätze) sollen in Form von Sonderparkberechtigungen nach baurechtlicher Befreiung im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.

Erste Maßnahme für die Realisierung des Verkehrskonzeptes ist der Bau der Garagenanlage am Standort "Schulberg", mit dem im Juli 1989 begonnen wurde.

Weiterhin sind die baurechtlichen Voraussetzungen gemäß §§ 74, 75 HBO für die Errichtung der Gemeinschaftsgarage durch die Stadt aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit den zur Herstellung von Stellplätzen verpflichteten Grundstückseigentümern zu treffen.

Zur Einführung von Sonderparkberechtigungen für die Anwohner des Bergkirchengebietes gemäß § 45 Abs. 1 b in Verbindung mit § 42 Abs. 4 StVO wurde ein Großversuch für die Dauer von einem Jahr durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.07.1988 Nr. 337 (Magistratsvorlage Dezernat V/66 Nr. 444 vom 01.06.1988) den Abschlußbericht über den Großversuch zur Kenntnis genommen und die Einführung von Anwohnerparkberechtigungen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und benachbarten Wohnstraßen (Kastelstraße, Kellerstraße, Stiftstraße, Pagenstecherstraße) beschlossen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bebauungsplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses ergänzenden Bebauungsplanes sind für das Sanierungsgebiet eine Reihe von Bebauungsplänen aufgestellt, die teils im Verfahren, teils noch in Arbeit sind.

3.2.1 Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für das Sanierungsgebiet "Bergkirche" für den Block 11 (Wiesbaden 1978/3) - 1. Änderung (1984/1).

Der Bebauungsplan Sanierungsgebiet "Kranzplatz" ist seit dem Jahre 1983, Sanierungsgebiet "Parkhaus Coulinstraße" seit dem Jahre 1977 (1. Änderung hierzu seit 1987) und der Bebauungsplan "Michelsberg" - 1. Änderung (Schulberg) ist seit dem Jahre 1987 rechtskräftig.

Die Bebauungspläne für die Blöcke 18, 19, 20 wurden 1987, Block 13 = 1987, Block 10 = 1988, Blöcke 12 und 15 = 1989 rechtskräftig. Der Bebauungsplan für den Block 8 befindet sich im Anzeigeverfahren beim Hessischen Ministerium des Innern.

Die Bebauungspläne für die Blöcke 9 und 17 müssen nach bereits erfolgter 1. Offenlage, durch erhebliche Änderungen erneut öffentlich ausgelegt werden.

Für den Block 14 ist der Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung 1989 gefasst worden.

Da es ungewiß ist, zu welchem Zeitpunkt die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne rechtsverbindlich werden, soll, um einen unvermeidbaren Zeitverlust bei der Realisierung des Verkehrskonzeptes zu vermeiden, dieser ergänzende Bebauungsplan erstellt werden, der lediglich Zusatzfestsetzungen zur Verkehrsberuhigung und zum ruhenden Verkehr enthält.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) BBauG)

4.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan enthält die allgemeinen Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG, die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, d. h. die öffentlichen Parkflächen, die Fußgängerbereiche und die besonders gekennzeichneten Wohnstraßen.

Durch die Herausnahme des Fahrverkehrs aus den Bereichen der Fußgängerzone wird eine Verkehrsberuhigung im Sanierungsgebiet "Bergkirche" erzielt.

Durch diese Ausweisung der jetzt noch bestehenden Verkehrsflächen als Fußgängerbereiche, sollen die Fußgänger von den nachhaltigen negativen Umwelteinflüssen des Kraftfahrzeugverkehrs geschützt werden. Gleichzeitig soll hiermit die Sicherheit und Ordnung des Fußgängerverkehrs gewährleistet sein.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die Verbindung von Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und der Unterbringung der Kraftfahrzeuge läßt sich aufgrund folgender Planungsziele herstellen:

- Verdrängung der Fremdparker;
- Verhinderung von Durchgangsverkehr und Parkplatzsuchverkehr;
- Reduzierung des Verkehrs insgesamt und Minderung der Geschwindigkeiten;
- Lenkung des Besuchsverkehrs in Garagenbauwerke und Bereiche, die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen;
- Herausnahme des Fahrverkehrs aus Straßen mit starken Gefälle;
- Umgestaltung der Straßen zu Anliegerstraßen mit Baumpflanzungen;
- Sonderparkberechtigungen für die Anwohner;
- Gerechte Verteilung der Kosten und Belastungen des ruhenden Verkehrs auf Hauseigentümer, Nutzungsberechtigte und Kraftfahrzeugbesitzer.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Verkehrsberuhigung sind daher Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken nur ausnahmsweise zulässig (BauNVO § 12 (6) in Verbindung mit § 74 (4) HBO).

4.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)

Voraussetzung für die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsgaragen ist die Festsetzung der Flächen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 22 BBauG). Die Verpflichtung zur Herstellung der Gemeinschaftsgaragen ist an keinen bestimmten Standort im Bereich des Bebauungsplanes gebunden. Eine grundstücksnaher Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen soll durch diesen Bebauungsplan geschaffen bzw. angestrebt werden.

Gemäß § 74 (1) Hess. Bauordnung (HBO) ist für die Entstehung der Herstellungs-, Unterhaltungs- und Verwaltungspflicht der Grundstückseigentümer zwingend vorgeschrieben, die Flächen in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festzusetzen. Dies gilt auch für § 75 HBO, wonach die Gemeinde in bestimmten Fällen die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht zu übernehmen hat.

Eine andere Begründung der Herstellungs-, Unterhaltungs- und Verwaltungspflicht ist nicht möglich, da die Formulierungen der Vorschriften der §§ 74, 75 HBO eindeutig und nicht auslegungsfähig sind.

Die Gemeinschaftsgaragen müssen hergestellt werden, sobald sie zur Erfüllung ihres Zwecks erforderlich sind. Die Stadt Wiesbaden als Bauaufsichtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt der Herstellung bestimmen.

Die Anwendung des § 74 HBO schreibt zwingend vor, daß Flächen der Gemeinschaftsanlagen nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes festgesetzt werden können. Falls bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, können sie auf der Grundlage des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Da die Flächen für die Gemeinschaftsanlage in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden, dürfen entsprechende Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht genehmigt werden, wenn hierdurch der Zweck der Festsetzungen gefährdet wird.

Die Errichtung der Gemeinschaftsanlagen erfolgt, nachdem der entsprechende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist oder die Vorhaben nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens zulässig sind (§ 33 BBauG).

6. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen und die Verpflichtung zur Herstellung der Gemeinschaftsanlagen. Unter Punkt "Hinweise" ist die Umgestaltung des Straßennetzes, unter den Gesichtspunkten der Verkehrsberuhigung und der Erschließung der Gemeinschaftsgaragen aufgezeigt.

7. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung dieses ergänzenden Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 (8) des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256).

In Auftrag



Luft

Ltd. Vermessungsdirektor