

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Parkhaus Coulinstraße" -
2. Änderung in Wiesbaden

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

Nordostgrenze des Flurstückes 54/6, Flur 92, Südostgrenze des Flurstückes 54/6 und deren Verlängerung bis zur Südwestseite der Schützenhofstraße, Nordwestseite der Schützenhofstraße bis zur Nordostgrenze des Flurstückes 54/6 der Flur 92 in der Gemarkung Wiesbaden.

2. Allgemeines

Mit Kaufvertrag vom 29. April 1985 hat die Volksfürsorge Lebensversicherung AG, An der Alten Alster 57-63 in 2000 Hamburg, das Grundstück Schützenhofstraße 3, Flur 92, Flurstück 27/3, groß 1246 qm von der Fa. Bellevue-Bau GmbH u. Co, in Wiesbaden erworben.

In diesem Kaufvertrag wurde unter § 3, Abs. 2 Ziffer 9 vereinbart, daß die Volksfürsorge Lebensversicherung AG eine Fläche im nicht ausgebauten Bereich der Schützenhofstraße von der Stadt Wiesbaden erhält. Es handelt sich hierbei um zwei Flächen, Flurstück 54/1, groß 1 qm und das zwischenzeitlich neu vermessene Flurstück 54/6, groß 78 qm für die eine Teilüberbauung beantragt ist und im kommunalen Interesse städtebaulich begrüßt wird.

Hierbei dürfte sich die in Mißkredit geratene Ecke durch das Bauvorhaben Schützenhofstraße 3, insbesondere auch mit dem Zuerwerb der ansonsten nutzlosen städtischen Fläche und dem dort vorgesehenen Winkelausbau (Laden) einen attraktiveren Blickfang von der Langgasse her anbieten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß Nr. 203 vom 10.07.1985 (Mag. Vorlage Dez. IX / VIII / Amt 23 vom 12.06.1985 Vorl. Nr. 467) dem Verkauf der städt. Grundstücksflächen in der Schützenhofstraße an die Volksfürsorge-Lebensversicherung AG in Hamburg zugestimmt.

Gleichzeitig wurde beschlossen, daß der Verlauf des Teilgrundstücks entstanden aus den Straßenflurstücken 54/1 und 54/4, vorab der Änderung des Bebauungsplanes "Parkhaus Coulinstraße" genehmigt und das Vermessungsamt mit der Durchführung des Änderungsverfahrens beauftragt wird.

Durch den Verkauf der vor beschriebenen Fläche wird die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nach § 13 BBodG eingeleitet.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parkhaus Coulinstraße" - 1. Änderung in Wiesbaden

3.1 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" - 1. Änderung in Wiesbaden 1987/1 setzt für den Bereich der Bebauungsplanänderung folgendes fest:

- a) Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- b) Straßenbegleitgrün

3.2 Umfang der Änderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" (mit Straßenbegleitgrün) für ein Teilstück an der Nordecke der Schützenhofstraße aufgehoben und hierfür "Kerngebiet" (MK) festgesetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) BBodG)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBodG)

4.1.1 Kerngebiet (MK) (§ 7 Baunutzungsverordnung - BaunVO -)

Zur Erhaltung und Förderung des gewachsenen Innenstadtbereiches wird als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet", das dem angrenzenden Gebiet im Südteil der Schützenhofstraße entspricht übernommen und in dieser Bebauungsplanänderung neu festgesetzt.

Die Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BaunVO)

Der Bebauungsplan setzt u. a. folgendes fest:

Kerngebiet (MK)	Grundflächenzahl	GRZ 1,0
	Geschoßflächenzahl	GFZ 3,0

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (49) BaUNVO)

Zahl der Vollgeschosse = IV

Die Zahl der Vollgeschosse gelten im Bebauungsplan als Höchstgruppe. Sie entsprechen der vorhandenen und für diesen Teil der Stadt typischen Bebauung.

4.1.4 Bauweise

Für den gesamten Bereich des Plangebietes soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden um im Innenstadtbereich ein einheitliches geschlossenes Baugesfüge zu sichern.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Sämtliche Bauflächen liegen an der bereits ausgebauten Schützenhofstraße. Lediglich durch den Neubau des Grundstückes Schützenhofstraße 3 wird ein Straßenausbau d. h. ein Umbau der vorhandenen Treppe zur Coulinstraße hin erforderlich.

4.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Schützenhofstraße wird entsprechend ihres bereits vorhandenen Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt. Auf beiden Seiten der Schützenhofstraße werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der KFZ-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.3 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 und 14 BBauG)

4.3.1 Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE).

4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

4.3.4 Heilquellen

Auf der Schützenhofstraße wird eine "Fläche für eine Versorgungsanlage für eine bestehende Brunnenkammer der Wiesbader Heilquellen festgesetzt. Da der gesamte Planungsbereich in der Zone I und II des Heilquellenschutzgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt, wurden im Bebauungsplan-Textteil unter Nr. A 2 hierfür Hinweise aufgenommen.

4.3.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBAUG)

Der gesamte Planungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Schutzgebiet für die Grund- und Quellenwassergewinnung, (Siehe auch 4.3.4 dieser Begründung). Die Grenzen der Innen- und Mittelzonen wurden nachrichtlich übernommen und sind im bildlichen Teil dieses Bebauungsplanes dargestellt.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BBAUG)

Zur Erschließung und Andienung der "Fläche für eine Versorgungsanlage" - Brunnenkammer - an der Schützenhofstraße wird ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Wiesbaden für eine Fläche zur Coulinstraße hin im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Neubau der Volksfürsorge Lebensversicherung AG auf dem Grundstück Schützenhofstraße 3 wird ein Umbau der Fußwegverbindung (Treppenaufgang) zwischen Schützenhofstraße und Coulinstraße erforderlich.

Nachdem man im Hinblick auf das Bauvorhaben und bei Durchführung der Fortführungsmessung der an die Volksfürsorge Lebensversicherung AG übergehende Fläche (Flurstück 54/6) nicht die beiden Bögen im Treppenaufgang Schützenhofstraße - Coulinstraße als Grundstücksgrenze angehalten hat, sondern die gerade verlaufende Fundamentmauer, liegen die Flächen der Treppenpodeste innerhalb der Bögen auf diesem Grundstück Flur 92, Flurstück 54/6 der Volksfürsorge Lebensversicherung AG.

Zur Sicherung des öffentlichen Fußgängerverkehrs wird es daher erforderlich, dieses Grundstück mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu belasten. Für diese Fläche die auf Teile des Flurstück 54/6 beschränkt ist, wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Wiesbaden im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 6, § 39 h Abs. 1 BBauG)

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Sanierungsgebiet "Coulinstraße". Die Abgrenzung dieses Gebietes ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden sollten, werden diese zu gegebener Zeit eingeleitet.

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

Nach Auskunft der zuständigen Fachämter entstehen der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen Festsetzungen keine Kosten. Die Kosten für den Umbau der vorhandenen Treppe zur Coulinstraße hin, sowie die Versetzung eines Kanalschachtes im unteren Bereich der Treppe, verbunden mit der Verkürzung des bestehenden Abwasserkanals der Schützenhofstraße werden von dem Bauträger, der Volksfürsorge Lebensversicherung AG übernommen.

8. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Im Textteil zu diesem Bebauungsplan werden unter Punkt "Hinweise" besonders die rechtlichen Grundlagen, die bei Bauarbeiten im Heilquellenschutzgebiet zu beachten sind, aufgeführt.

Außerdem Meldung von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten und die Fassadenanpassung bei Neubauten, Ersatz- oder Umbauten.

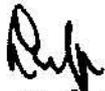
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung dieses Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 13 und 9 (8) des Bundesbaugesetzes - BBaug - i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) (Nov. 1979) (BGBl. I S. 949).

Im Auftrag



L U F T
Vermessungsdirektor

