

Begründung

zum Bebauungsplan "Südliche Innenstadt - Luxemburgplatz" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG 1976)

Einmündung Oranienstraße (965), Kaiser-Friedrich-Ring Nr. 76, Nord- und Ostseite des Kaiser-Friedrich-Ringes (B 54) (678), dabei die Körnerstraße (760), Luxemburgstraße (844), Arndtstraße (123), Emanuel-Geibel-Straße (419) Schiersteiner Straße (B 262) (1114), Adelheidstraße (6), Jahnstraße (656) und Rheinstraße (1042) kreuzend, Nordseite der Rheinstraße (1042), dabei die Wörthstraße (1381) und die Karlstraße (698) kreuzend bis zur Westseite der Schwalbacher Straße (1159); von hier in südlicher Richtung die Rheinstraße (1042) kreuzend, Westseite der Oranienstraße (965), dabei die Adelheidstraße (6), Albrechtstraße (23), Herderstraße (560) kreuzend bis zur Nordseite des Kaiser-Friedrich-Ringes (B 54) (678).

2. Allgemeines

Für die Innenstadt besteht die planpolitische Zielsetzung, eine ausgewogene Mischung von Geschäften, Büros und Wohnungen sowie nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zu sichern. In Ansätzen erkennbare, diesem Ziel nicht entsprechende Strukturveränderungen, die sich nachteilig auf das Stadtgefüge auswirken, sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verhindert werden, da die vorhandenen Bauleitpläne hierfür als planerische rechtliche Grundlage nicht ausreichend sind.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch den Magistrat am 15.02.1977 Nr. 210 und durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.1977 Nr. 80 beschlossen.

Der Ortsbeirat des Ortsbezirkes Wiesbaden 1 Mitte hat am 1.3.1977 der Aufstellung zugestimmt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Zielsetzungen zur Festsetzung vorschlägt, wurde am 14.09.1978 unter Nr. 474 beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 25.10.1978 beteiligt.

In den städteplanerischen Grundsätzen stimmten die Träger öffentlicher Belange dem vorgelegten Vorentwurf zu.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

In diesem Gebiet bestehen folgende Bauleitpläne, die als Bebauungspläne festgesetzt wurden oder als solche im Sinne des § 173 BBauG weitergelten.

3.2.1 Fluchtlinienpläne nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG)

Wiesbaden 1952/3

" 1960/1

" 1961/9

3.2.2 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)

Wiesbaden 1971/6

" 1973/1

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen, abgeändert bzw. neu festgesetzt. Die früheren Festsetzungen der Fluchtlinienpläne oder Bebauungspläne entfallen damit.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBauG)

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

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen und den für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetrieben. Die Festsetzung der "Allgemeinen Wohngebiete" erfolgt in den bebauten Bereichen dort, wo Charakter und Struktur der bestehenden Bebauung der Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht und Übereinstimmung mit der planungspolitischen Zielsetzung besteht.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da die Struktur und der Charakter der vorhandenen Bebauung dies nicht zuläßt und Tankstellen in diesen Bereichen als störend anzusehen sind (textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Nr. A 1).

4.1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehenden Baugebiete sind im Laufe der Zeit gewachsen und haben sich den Bedürfnissen der jeweiligen Zeitstufe entsprechend geformt. Struktur und Charakter der vorhandenen Bebauung erfordern in den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen diese Festsetzung. Auch sollen die Mischgebiete einen Übergang von den "Allgemeinen Wohngebieten" zu den Kerngebieten schaffen und die "Allgemeinen Wohngebiete" zu den Hauptverkehrsstraßen (Rheinstraße, Bismarckring, Oranienstraße) hin abschirmen.

4.1.3 Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

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

Nach der Baunutzungsverordnung sind außer den Betriebswohnungen nach Abs. 2 Nr. 6 "sonstige" Wohnungen (für jedermann) oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses allgemein zulässig. Nach dieser Regelung bestimmt dieser Bebauungsplan, daß oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig sind. Das Erdgeschoß ist den eigentlichen, das heißt das Kerngebiet bestimmenden Anlagen vorzubehalten. Ohne diese ausdrückliche Bestimmung, ab welchem Obergeschoß sonstige Wohnungen zulässig sind, wären außer den Betriebswohnungen nur ausnahmsweise Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 2 zulässig. In diesem Fall hätte die Gemeinde jedoch nicht die Möglichkeit, die im Einzelfall zuzulassenden Wohnungen planungsrechtlich zu steuern. Da in diesem Bereich südlich der Rheinstraße jedoch schon immer die Wohnnutzung vorhanden ist, soll sie durch die planungsrechtliche Festsetzung auch für die Zukunft gesichert bleiben.

4.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Die ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für die schulischen und sozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit bestimmt.

- 4.1.4.1 Für das an der Oranienstraße vorhandene Gymnasium wird das Schulgrundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- 4.1.4.2 Das in der Rheinstraße befindliche Schulgrundstück (Werner von Siemens - Realschule) wird ebenfalls als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- 4.1.4.3 Das in der Karlstraße befindliche Schulgrundstück (Grundschule) wird ebenfalls als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- 4.1.4.4 In der Luxemburgstraße (Haus Nr. 4a) wird das von der Stadt Wiesbaden für eine Kindertagesstätte genutzte Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- 4.1.5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im "Allgemeinen Wohngebiet" Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. Entsprechend der Zweckbestimmung der genannten Baugebiete soll sich der Kraftfahrzeugverkehr dem zulässigen Störungsgrad unterordnen. Zur Vermeidung der mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Störungen, wie Geräusche und Abgase oder des störenden Zu- und Abfahrtsverkehrs, sind Stellplätze in den genannten Baugebieten daher nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

In den Gebieten, in denen - durch eine intensive Bebauung hervorgerufen - ein großer Stellplatzbedarf auftritt, können Garagengeschosse vorgesehen werden.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind in diesem Bebauungsplan unter Nr. A 5 des Textteils vorgesehen.

4.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Durch die Festsetzungen der Baugebiete wird die Ausnahmevorschrift des Absatzes 2 Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BBauG. Danach können Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, insofern für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die o. g. Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u. a. angesehen werden: Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen.

4.1.7 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Zum überwiegenden Teil werden die in Abs. 1 des § 17 (BauNVO) Spalte 3 bis 5 aufgeführten Höchstwerte überschritten. Die Überschreitung hält sich im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen, da sie sich am Dichtepiegel vorhandener umliegender Gebiete orientiert und den Durchschnitt der Dichte dieser Innenstadtbereiche nicht wesentlich übersteigt.

Die Überschreitung wird durch folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:

1. Die im Geltungsbereich umschlossenen Baugebiete waren vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Die Bebauung dieser Gebiete erfolgte in der vorhandenen Dichte zwischen den Jahren 1850 bis 1900.
2. Durch diese Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf den vorhandenen erhaltungswerten Baubestand Rücksicht genommen.
3. Der überwiegende Teil der vorhandenen Wohngebäude ist modernisierungswürdig.
4. Durch die Festsetzung wird ein zu starkes Dichtegefälle in diesem städtischen Bereich vermieden.
5. Die Wohnquartiere sind mit öffentl. Busverkehr gut bedient und liegen in der Nähe des schienengebundenen Hauptbahnhofs.
6. Es werden in den Baugebietsbereichen verkehrsberuhigte Zonen geschaffen.
7. Es sind mit Baumreihen und Vorgärten versehene leistungsfähige Erschließungsstraßen vorhanden.

Sonstige öffentl. Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen, da die Versorgung und Erschließung gesichert ist.

Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange hat hierzu nichts Entgegenstehendes aufgezeigt.

Eine Ausnahme von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschößflächenzahl kann im Sinne des § 31 BBauG nur dann zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Gründe hierfür sind insbesondere:

1. Die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Eckgrundstück)
oder
2. die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe)
oder
3. die Verbesserung der Wohnungszuschnitte im Rahmen der Modernisierung.

4.1.8 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4,5) BauNVO)

Bei der Zahl der Vollgeschosse sind im Bebauungsplan Mindestfestsetzungen und Höchstfestsetzungen getroffen worden. Sie sind an den Blockrändern aus städtebaulich gestalterischen Gründen der vorhandenen Bebauung angepaßt. Ausnahmen von der max. Zahl der Vollgeschosse können entsprechend der textlichen Festsetzungen unter A 2 des Textteils zugelassen werden. Im Blockinnern soll die vorhandene Bausubstanz teilweise verringert werden, um eine bessere Besonnung und Belichtung der übrigen Bebauung zu ermöglichen.

4.1.9 Bauweise (§ 22 BauNVO)

An den Blockrändern wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

In den Blockkernen richtet sich die Festsetzung der Bauweise nach der bereits vorhandenen Bebauung. In den Bereichen, in denen bereits im Blockinnern eine zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, wird die geschlossene Bauweise, in den übrigen die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine Auflockerung der Bebauung in den Blockkernen erreicht werden, um eine bessere Besonnung und Belichtung der übrigen Baukörper zu ermöglichen.

Für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf in der Rheinstraße und der Oranienstraße wird die abweichende Bauweise (h) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier dürfen Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m errichtet werden. Entsprechende textl. Festsetzungen sind unter Nr. A 3 des Textteils vorgesehen.

4.1.10 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Sie werden an den Straßenseiten der Grundstücke durch Baulinien festgesetzt. Auf die Baulinie muß gebaut werden. Hierdurch soll eine geschlossene Baufront erreicht werden, die ja auch der vorhandenen Bebauung entspricht. Unter Nr. A 4 des Textteils des Bebauungsplanes sind Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien getroffen worden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

4.2.1 Straßen

Die im Bebauungsplan vorhandenen Straßen sind alle in der festgesetzten Form ausgebaut. Lediglich die Karlstraße wird z. Z. neu ausgebaut und mit Straßenbäumen bepflanzt.

Die Albrechtstraße soll künftig die Fußgängerachse zur Adolfsallee bilden und ebenfalls mit Straßenbäumen versehen werden.

Die bisherigen Straßenfluchtlinien werden als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Rheinstraße, der Herderstraße und der Luxemburgstraße werden öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Für neue Bauvorhaben ist nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden die erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4.2.3 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt. Weitere Einzelheiten können den Ausbauplänen beim Amt für Verkehrswesen entnommen werden.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 14 BauNVO)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.3.1 Die Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz, das bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert ist. Lediglich ein Teilstück in der Adelheidstraße zwischen Kaiser-Friedrich-Ring und Wörthstraße muß erneuert werden.

4.3.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die Flächen im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet befinden sich in Privateigentum.

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen Straßen, Wegeflächen und der Baugrundstücke für Gemeinbedarf.

Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

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

Über die Höhe der Kosten, die sich evtl. aus Entschädigungsforderungen aufgrund der neuen Festsetzungen ergeben könnten, können im jetzigen Planungsstadium noch keine Angaben gemacht werden. Da im Bebauungsplan Ausnahmen vorgesehen sind, ist mit Wertminderungen kaum zu rechnen. Sollten in einem Baufalle dennoch Entschädigungsforderungen auftreten, so kann diesen durch Gewährung der entsprechenden im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und Befreiungen begegnet werden. Die durch Maßnahmen der Versorgung und Erschließung sowie für sonstige infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde entstehenden Kosten und evtl. Folgekosten können auf der Grundlage dieses Planes nur teilweise ermittelt werden.

Zur Erfüllung des Bebauungsplanes in bezug auf die festgesetzte Baumpflanzung der Albrechtstraße sind keine Kosten für den notwendigen Umbau der Straße und Pflanzung der Bäume in Höhe von ca. 650.000,-- DM zu erwarten.

Der Umbau der Adelheidstraße zwischen Kaiser-Friedrich-Ring und der Wörthstraße ist für das Jahr 1981 vorgesehen. Die Umbaukosten werden voraussichtlich 170.000,-- DM betragen.

7. Denkmalschutz

Da es sich bei diesem Innenstadtbereich um ein geschichtlich und architektonisch bedeutendes Gebiet aus der 2. Hälfte des 19. Jh. mit überwiegend noch intakten historischen Straßenbildern handelt (§ 18 DSchG), setzt jeder Antrag auf Neu-, Ersatz-, und Umbau sowie Fassadenrenovierung wie z. B. die Erneuerung von Fassadenanstrichen, eine besondere Bauberatung unter Berücksichtigung des gesamten Straßenbildes und der Belange des Denkmalschutzes voraus.

Entsprechende textliche Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplanes unter Nr. 2 (Hinweis) getroffen worden.

8. Textteil

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

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Flächen, die nicht überbaubaren Flächen und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

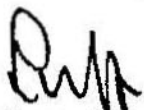
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff.).

Im Auftrage


L u f t

Vermessungsdirektor 