Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

Wiesbaden, den 24. NOV. 1992

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Ergänzung der Bebauungspläne "Südliche Innenstadt/östlicher Bereich - Adolfsallee" ("Wiesbaden 1984/3") und "Rhein-Main-Halle" ("Wiesbaden 1988/3") im Bereich der Bahnhofstraße" in Wiesbaden nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom

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

S. 2253 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich die nachfolgend aufgeführten Flurstücke (Hausgrundstücke) der Gemarkung Wiesbaden:

lfd. Nr.	Flurstück	Flur	Straße/Hausnummer (Lage)
1	259/3	116	Adelheidstraße 4
2	94/26	116	Adelheidstraße 10
3	74	115	Adelheidstraße 11
4	1/46 tlw.	118	Bahnhofstraße 20
5	1/14	118	Bahnhofstraße 22
6	1/21	118	Bahnhofstraße 24
7	1/16	118	Bahnhofstraße 26
8	1/25	118	Bahnhofstraße 28
9	1/41	118	Bahnhofstraße 30-32
10	259/9	116	Bahnhofstraße 34
11	253/7	116	Bahnhofstraße 38

/2

lfd. Nr.	Flurstück	Flur	Straße/Hausnummer (Lage)
12	186/8	116	Bahnhofstraße 40
13	250/9	116	Bahnhofstraße 42
14	286/13	116	Bahnhofstraße 48
15	257/14	116	Bahnhofstraße 50
16	15/3, 16/5, 33/16	116	Bahnhofstraße 52
17	225/65	115	Bahnhofstraße 25
18	233/70	115	Bahnhofstraße 35
19	231/73	115	Bahnhofstraße 37
20	245/25	116	Bahnhofstraße 43
21	278/24	116	Bahnhofstraße 45
22	689/20	54	Bahnhofstraße 59
23	21/1	54	Bahnhofstraße 61
24	72/3	54	Bahnhofstraße 67
25	284/21	116	Herrengartenstraße 2
26	1/22 tlw.	118	Rheinbahnstraße 3
27	1/24 tlw.	118	Rheinbahnstraße 4
28	1/55	118	Rheinbahnstraße 5
29	1/54	118	(Rheinbahnstraße 5/
30	1/56	118	Bahnhofstraße 28)
31	1/57	118	
32	1/59 tlw.	118	
33	1/43 tlw.	118	Straße (Adelheidstraße)

2. Grundlagen und städtebauliches Leitbild

2.1 Grundlagen

2.1.1

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Südliche Innenstadt/Östlicher Bereich - Adolfsallee" (Wiesbaden 1984/3) und "Rhein-Main Halle" (Wiesbaden 1988/3) setzen die Bauquartiere entlang der Bahnhofstraße - vom Gustav-Stresemann-Ring bis zur Rheinstraße- als Kerngebiete fest.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur; Wohnungen sind jedoch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung war bisher eine (allgemeine) Wohnungsnutzung aufgrund der damals prognostizierten verkehrlichen Mehrbelastung der Bahnhofstraße nur ausnahmsweise zulässig.

Die Vorhersage der verkehrlichen Entwicklung und der damit verbundenen Immissionsbelastung in der Bahnhofstraße hat sich durch Verlagerung der Verkehrsströme auf andere Verkehrswege jedoch nicht in dem erwarteten Maß eingestellt.

2.1.2

Eine im Jahr 1991 durchgeführte Analyse der Nutzungsstruktur (siehe Anlage) im Bereich der Bahnhofstraße hat ergeben, daß dort ein nicht unerheblicher Bestand an Wohnraum noch vorhanden ist, der jedoch zunehmend einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird.

2.2 Städtebauliches Leitbild

Unter Berücksichtigung des v. g. Sachverhaltes und des zur Zeit herrschenden Wohnungsmangels wird ein Handlungsbedarf gesehen, planungsrechtlich in der Bahnhofstraße auch die Wohnfunktion zu legalisieren und zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur im Planungsbereich soll das Erdgeschoß ausschließlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorbehalten bleiben; ab dem 1. OG kann, neben den bisher zulässigen Nutzungen, eine (allgemeine) Wohnnutzung stattfinden.

/4

Der räumliche Geltungsbereich dieses vereinfachten Bebauungsplanverfahrens beschränkt sich - entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung - auf solche Gebiete der Bahnhofstraße, in denen derzeit noch eine Wohnnutzung stattfindet; ausschließlich gewerblich genutzte Hausgrundstücke sind von den Festsetzungen dieser Bebauungsplanergänzung nicht betroffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Sicherung des Bestandes an Wohnungen dort wünschenswert, da eine Wohnnutzung innerhalb der Kerngebiete einer urbanen Verördung außerhalb der Geschäftszeiten entgegenwirkt und somit wesentlich zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen kann.

Da bauplanungsrechtlich unzulässiger Wohnraum jedoch nicht vor Zweckentfremdung geschützt werden kann, muß vor Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung im Bereich der Bahnhofstraße diese Bebauungsplanergänzung vorausgehen.

Durch die Ergänzung der betroffenen Bebauungspläne soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund kann dieses Bebauungsplanverfahren in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB (Grundzüge der Planung sind nicht berührt) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB durchgeführt werden.

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

Der Landeshauptstadt Wiesbaden werden keine Kosten entstehen.

Wiesbaden, den

Im Auftrag

L u f t
Vermessungsdirektor

Anlage
Erhebung (textlich) der Nutzungsstruktur im Planungsbereich (6 Blatt)

620301
2065 WaG-re