

Begründung

zum Bebauungsplan "Rhein-Main-Halle"
in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Von der Ecke Bahnhofstraße/Rheinstraße, Haus Nr. Bahnhofstraße 16 entlang der nördlichen Straßengrenze der Rheinstraße in der Flur 114 in Wiesbaden bis zur Ecke Rheinstraße/Wilhelmstraße Haus Nr. Wilhelmstraße 2, von da die Rheinstraße rechtwinklig überquerend bis zur nördlichen Grenze des Straßengrundstückes Friedrich-Ebert-Allee, Flur 118, Flurstück 127/7, von da in westlicher Richtung bis zur Westgrenze des Straßengrundstückes Friedrich-Ebert-Allee, Flur 118, Flurstück 127/7, entlang dieser Westgrenze des Straßengrundstückes bis zum Schnitt mit der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Allee, entlang dieser westlichen Straßenbegrenzungslinie in südlicher Richtung bis zur Südgrenze des Straßengrundstückes Friedrich-Ebert-Allee, Flur 118, Flurstück 127/7, Südgrenzen der Grundstücke, Flur 118, Flurstücke Nr. 127/7, 2/4 und 201/1, entlang der Süd- und Westgrenze des Straßengrundstückes Kronprinzenstraße, Flur 118, Flurstück 12, entlang der Südgrenze des Straßengrundstückes Adelheidstraße, Flur 118, Flurstück 1/43, Süd- und Westgrenze des Straßengrundstückes Bahnhofstraße, Flur 115, Flurstücke Nr. 91/1 und 234/70, in Verlängerung dieser Westgrenze die Rheinstraße überquerend und dabei die Straßengrundstücke Flur 115, Flurstücke Nr. 64/5 und 87/2 schneidend bis zur Ecke Bahnhofstraße/Rheinstraße, Haus Nr. Bahnhofstraße 23, von da die Bahnhofstraße überquerend bis zur Ecke Bahnhofstraße/Rheinstraße, Haus Nr. Bahnhofstraße 16.

2. Planungsgrundlagen und Planungsziel

2.1. Städtebauliche Zielsetzung

Die als Provisorium errichtete Holzhalle 9 des Rhein-Main-Hallen-Komplexes befand sich in einem baulichen Zustand, die den modernen Anforderungen, die an eine Kongreßhalle gestellt werden, nicht genügte und damit eine ordnungsgemäße Vermietung nicht mehr gewährleistet war.

Die städt. Gremien hatten deshalb beschlossen, diese Halle durch einen max. 2-geschossigen Neubau zu ersetzen. (Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.1980 Nr. 424 und vom 18.02.1982 Nr. 87).

Mittlerweile ist die Erweiterung der Rhein-Main-Halle aufgrund der am 01.06.1982 mit Bauschein Nr. 954 erteilten Baugenehmigung durchgeführt worden.

Mit diesem Bebauungsplan soll eine exakte Abgrenzung des Kongreß- und Ausstellungsbereiches gegenüber den angrenzenden Nutzungsbereichen festgeschrieben werden.

Dabei sind hauptsächlich folgende Festsetzungen zu treffen:

- Festsetzung der Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Rhein-Main-Halle,
- Abgrenzung der baulichen Nutzung in Anlehnung an die vorhandene Gebäudesubstanz für die noch unbebauten Grundstücksteile,
- Abgrenzung der Verkehrsflächen, insbesondere der Anlieferzonen gegen die "Fläche für den Gemeinbedarf",
- Festsetzung der öffentlichen Grün-flächen und weiterer Bepflanzungsflächen.

Durch zusätzliche Festsetzungen sollen darüber hinausgehende Erweiterungen der Kongreßgebäude verhindert werden.

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. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im Verfahren des Bebauungsplanes die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorangestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Fluchtlinienpläne 1909/9
1920/7
1958/17

Bebauungsplan 1984/3

Die Festsetzungen dieser vorgenannten Pläne werden durch die neuen Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes getroffen werden, ersetzt.

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

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

4.1.1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

Diese Gemeinbedarfsfläche soll als Kongreßzentrum festgesetzt werden. An die bereits bestehende Rhein-Main-Halle ist südlich, anstelle der Holzhalle ein Ersatzbau getreten. Die Rhein-Main-Halle (RMH) dient Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen aller Art. Sie kann von der Friedrich-Ebert-Allee, von der Kronprinzenstraße, der Rheinbahnstraße und Rheinstraße angedient werden.

Für den Anliegerverkehr sind südlich an den Erweiterungsbau anschließend Stellplatzflächen ausgebaut worden und zur Festsetzung vorgesehen.

4.1.1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und (§ 16 (2,3) BauNVO)

Baumassenzahl (BMZ) = 9,0

für den älteren Teil
der RMH:

max. Firsthöhe = 15,0 m über Gelände
für den Erweiterungs-
bau:

2 Vollgeschosse, max. 12,0 m über Gelände

4.1.2. Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Das Kerngebiet (MK) wird umschlossen von der Bahnhofstraße, Rheinstraße, Rheinbahnstraße und Adelheidstraße. Die Festsetzung als Kerngebiet soll entsprechend der vorhandenen Struktur erfolgen.

In dem MK-Gebiet befinden sich historische Gebäude, bei denen sich die Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) vorbehält, die Einstufung des Denkmalwertes (Kulturdenkmal, schützenswerte Teile der Gesamtanlage) zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen.

4.1.2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG und (§ 16 (2,3), § 17 BauNVO)

südlich der Rheinstraße

Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 3,0

Zahl der Vollgeschosse = mindestens 3
höchstens 4

geschlossene Bauweise

nördlich der Adelheidstraße

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,4
Zahl der Vollgeschosse = mindestens 3
höchstens 4

geschlossene Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in § 17 (1) BauNVO geregelt und darf danach höchstens betragen

bei 3-geschossiger Bebauung = GRZ 1,0; GFZ = 2,0

bei 4-geschossiger Bebauung = GRZ 1,0; GFZ = 2,2

Die Überschreitung dieser Höchstwerte in der Geschoßflächenzahl ist in dem MK-Gebiet deshalb zulässig, weil es bereits vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war.

Eine Erhaltung des Blockbereiches ist aus historischen und stadterhaltenden Gründen dringend geboten, sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

4.1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BBauG) und (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

- 4.2.1. Das Teilstück der Kronprinzenstraße zwischen der Adelheidstraße und der südlichen Grenze des Hausgrundstückes Kronprinzenstraße 18 sowie ein ca. 30 m langes Teilstück der Adelheidstraße östlich der Rheinbahnstraße und der "Fläche für den Gemeinbedarf - Kongreßzentrum -" ist nach dem Hess. Straßengesetz ab 15.11.1982 eingezogen worden. Die ehemalige öffentliche Verkehrsfläche ist bereits umgestaltet worden und soll planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf dem Kongreßzentrum zugeordnet werden.

Der Anlieferverkehr zur Rhein-Main-Halle soll bei Veranstaltungen über die teilentwidmete Strecke zu- bzw. abfahren. Vor den Hausgrundstücken Kronprinzenstraße 14 bis 18 ist aus grünordnerischen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes vom parallel davor verlaufenden Gehweg ab ein ca. 4 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt worden, der nach § 9 (1) 25 BBauG festgesetzt werden soll. Vor dem gegenüberliegenden Erweiterungsbau

ist ebenfalls ein 7 bis 9 m breiter Bepflanzungsstreifen angelegt und zur Festsetzung vorgesehen. Da die Verkehrsfläche anstelle des Kopfsteinpflasters mit einer Asphaltdecke versehen werden soll und außerdem nicht ständig befahren wird, ist aufgrund der Umplanung im Vergleich zur ehemals durchgehenden Kronprinzenstraße eine Verkehrsverbesserung und -beruhigung eingetreten.

- 4.2.2. Öffentliche Parkplätze sind in der Rheinstraße, der Rheinbahnstraße und der Kronprinzenstraße. Die durch die Einbeziehung des Teilstückes der Kronprinzenstraße in die "Fläche für den Gemeinbedarf" verloren gegangenen Parkmöglichkeiten wurden durch eine andere Anordnung in der verbliebenen Kronprinzenstraße ausgeglichen.
- 4.2.3. In Kreuzungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan Höhenpunkte, die sich auf NN beziehen, angegeben.

4.2.4. Ruhender Verkehr

Die für den Ersatzbau erforderliche Zahl der Stellplätze, die sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden berechnen, werden im Parkhaus Rheinstraße/Wilhelmstraße nachgewiesen.

Für die Bauvorhaben im MK-Gebiet sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze nach den entsprechenden Bestimmungen der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.2.5. Anliefererverkehr für die Rhein-Main-Halle

siehe Ziffer 4.1.1.

4.3. Versorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 und Nr. 14 BBauG)

- 4.3.1. In der Rheinbahnstraße ist eine Trafo-Station gebaut. Im Bebauungsplan wird hierfür zur Sicherung eine Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation - festgesetzt.
- 4.3.2. Gasversorgung, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt (s. auch Ziffer 4.5.2. - 4.5.4.).
- 4.3.3. In allen Straßen liegen Abwasserkanäle.
- 4.3.4. Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

- 4.4.1. Die östlich und südlich an das Grundstück "Flächen für den Gemeinbedarf" anschließenden öffentlichen Grünflächen werden als "Parkanlage" festgesetzt.

In der südwestlichen Ecke der "Öffentlichen Grünfläche" - Parkanlage - ist ein Stützpunkt des Grünflächenamtes vorhanden.

- 4.4.2. Der vorhandene Mittelstreifen der Bahnhofstraße zwischen Adelheidstraße und Rheinstraße und der ebenfalls vorhandene Mittelstreifen der Rheinstraße zwischen Bahnhofstraße und Wilhelmstraße wird jeweils als "Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün" festgesetzt.

4.5. Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

- 4.5.1. Zur Erschließung der im südlichen Teil des Grundstückes "Flächen für den Gemeinbedarf" liegenden Stellplätze wird von der Friedrich-Ebert-Allee aus in der Öffentlichen Grünfläche ein Fahrrecht zugunsten der Anlieferer der Rhein-Main-Halle festgesetzt.

- 4.5.2. Zur Sicherung der Wasserleitung für den Diana-Brunnen wird im nördlichen Bereich der Öffentlichen Grünfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

- 4.5.3. Im südlichen Teil der Öffentlichen Grünfläche sowie im Grundstück "Fläche für den Gemeinbedarf" wird zur Sicherung der vorhandenen Gas- und Wasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

- 4.5.4. Im Zuge der Kronprinzenstraße wird in der dem Grundstück "Fläche für den Gemeinbedarf" liegenden ehemaligen Straßenfläche für die vorhandene Gas- und Wasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

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

Kosten entstehen keine.

5. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1982)

Die Planzeichen sind zur Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256, berichtigt Seite 3617) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949).

Im Auftrag



L u f t
Vermessungsdirektor

