

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" - 1. Änderung in Wiesbaden

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

Nordseite der Schützenhofstraße, Ostseite der Langgasse, Südseite des Michelsberges, westliche Grenze des Grundstückes Michelsberg 15 (Flurstück 38/1), Nordwestseite der Coulinstraße, Teilstrecke der nördlichen Grenze des Grundstückes Schützenhofstraße 3 (Flurstück 172/27) und Ostseite der Coulinstraße bis zur Nordseite der Schützenhofstraße.

2. Planungsgrundlagen und -ziele

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parkhaus Coulinstraße" in Wiesbaden ist erforderlich, um innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereiches tlw. eine städtebauliche Neuordnung durchzuführen.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes "Parkhaus Coulinstraße" - 1. Änderung in Wiesbaden sind vorgesehen:

1. Ausnahmen von Festsetzungen unter Ziffer A 2 des Textteiles des Bebauungsplanes
2. Aufgabe der Aufweitung des Gemeindebadgäßchens
3. Änderung der Geschößzahl und der Dachform.

Am 06.02.1986, - Beschluß Nr. 606 - hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden dem Vorentwurf über die teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parkhaus Coulinstraße" in Wiesbaden beschlossen.

Diese Beschlußfassung wurde gemäß § 2, Abs. 1, Satz 2 und Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 am 07.03.1986 im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tageblatt veröffentlicht.

Eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a (2) BBauG ist nicht erforderlich, da sich die Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.05.1986 bis 09.06.1986 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind zu dem Bebauungsplanentwurf Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Aufgrund dieser Bedenken und Anregungen sind die Festsetzungen für die Baumstandorte überprüft worden. Dadurch hat sich eine textliche Festsetzung ergeben, die über eine eingeschränkte Beteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die Vorschläge zur Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" - 1. Änderung in Wiesbaden werden gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlußfassung als Satzung vorgelegt.

### 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 entwickeln.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehen folgende verbindliche Bauleitpläne, die als Bebauungspläne festgesetzt wurden oder als solche im Sinne des § 173 (3) BBauG weitergelten:

3.2.1 Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz  
Wiesbaden 1896/10, 1906/24, 1911/23

3.2.2 Fluchtlinienplan nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG)  
Wiesbaden 1950/4

3.2.3 Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)  
Wiesbaden 1969/3

(in diesem Plan ist u. a. ein Teilstück der Coulinstraße enthalten).

3.2.4 Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)  
Wiesbaden 1977/5  
(Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" in Wiesbaden)

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 (1) BBauG)

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

###### 4.1.1 Kerngebiete (MK) (§ 7 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Zur Erhaltung und Förderung des gewachsenen Innenstadtbereiches wird als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" aus dem Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" übernommen und in dieser Bebauungsplanänderung erneut festgesetzt.

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

Gemäß § 7, Abs. 2, Ziffer 7 BauNVO sind in dem Kerngebiet (MK) mit der Geschößflächenzahl (GFZ) 2,4 östlich des Hauses Michelsberg 11 einschließlich dieses Hauses sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig, (siehe Bebauungsplan Textteil A 1). Diese Ausnahme soll für den v. g. Teilbereich fortgesetzt werden, um dem Bedürfnis des Wohnens inmitten städtischen Lebens und städtischen Atmosphäre Rechnung zu tragen.

###### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt u. a. folgendes fest:

Im Kerngebiet (MK) Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0  
Geschößflächenzahl (GFZ) = 2,4

Für den Bereich des bestehenden Parkhauses  
Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0  
Geschößflächenzahl (GFZ) = 2,0

Im Einzelfall kann von der Geschößflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtfertigen sind insbesondere die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublockes, bzw. der raumbildenden Gebäudehöhen (siehe Bebauungsplan Textteil A 2).

Die Eckgrundstücke weisen ein höheres als im Bebauungsplan festgesetztes Maß der baulichen Nutzung auf. Um das städtebauliche Erscheinungsbild hinsichtlich der straßenraumbildenden Gebäudehöhen bei evtl. Neu- bzw. Umbauten erhalten zu können, wurden die textlichen Festsetzungen unter Ziffer A 2 ergänzt.

#### 4.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (49) BauNVO)

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

#### 4.1.4 Bauweise

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

#### 4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Planbereich sind Baulinien, die mit den Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen, vorgesehen. Auf die Baulinie muß gebaut werden; hierdurch soll eine geschlossene Baufront erreicht werden, wie sie auch der vorhandenen Bebauung entspricht. Für das Grundstück des bestehenden Parkhauses "Coulinstraße" sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt worden. Die Baugrenze paßt sich dem bestehenden Gebäude an.

#### 4.1.6 Aufgabe der Aufweitung des Gemeindebadgäßchens

Die Gebäude Michelsberg 7 und Langgasse 8 sind neben anderen Teile einer schützenswerten Gesamtanlage nach § 18 DSchG und nach der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anlage III) zu erhalten und im Rahmen des Erforderlichen zu unterhalten. Im Erdgeschoß der Gebäude Michelsberg 7 und Langgasse 8 ist entlang des Gemeindebadgäßchens im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" die Errichtung einer Arkade mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im nördlichen Teil des Grundstückes Michelsberg 7 ist eine Aufweitung des Gemeindebadgäßchens durch Abbruch dieses Gebäudeteils festgesetzt.

Die Arkaden und die Aufweitung des Gemeindebadgäßchens gründete sich auf die planerische Zielsetzung, das Parkhaus und insbesondere die in seinem Erdgeschoß liegenden Ladenflächen besser an den Fußgängerbereich Michelsberg - Langgasse anzubinden.

Um den denkmalpflegerischen Belangen der Altbausubstanz in Bezug auf ihre historische Entwicklung gerecht zu werden (Erhaltung der Grundrisse, Fassadengestaltung) ist vorgesehen, im Bebauungsplan die Baulinien entsprechend der vorhandenen Gebäude festzusetzen.

Abweichend von den vorhandenen Gebäudegrundrissen ist vorgesehen die Baulinie im rückwärtigen Grundstücksbereich Michelsberg 3 - 7 gegen das Gemeindebadgäßchen festzusetzen. Hier soll die Baulinie anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" - Wiesbaden 1977/5 - festgesetzten Bau- und Straßengrenze treten, besonders um einen für die Belichtung ausreichenden Abstand vom Parkhaus zu gewährleisten.

Die planerische Zielsetzung einer besseren Anbindung des Gemeindebadgäßchens an den Fußgängerbereich Michelsberg - Langgasse ist durch die Gestaltung der entsprechenden Erdgeschoßbereich mit Schaufenstern zu erreichen. Die textlichen Festsetzungen sollen entsprechend unter Ziffer B 1 ergänzt werden.

In Bezug auf Fassadenmaßstäblichkeit und -farbgebung sind unter C 4 des Textteiles Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Zeichnerisch werden die nach § 18 Hessisches Denkmalschutz zu erhaltenden Gebäude, die aus der vorläufigen Liste der Anlage III der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden entnommen wurden, mit einem entsprechenden Raster versehen und mit einem E gekennzeichnet.

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

##### 4.2.1 Straßenverkehrsflächen

Sämtliche Bauflächen liegen an bereits ausgebauten Straßen. Lediglich durch Abbruch von Gebäuden im Gemeindebadgäßchen und Aufweitung dieser Straße wird ein Straßenausbau für diese Verbreitungsfläche erforderlich.

##### 4.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Schützenhofstraße, die Langgasse, das Gemeindebadgäßchen und der Michelsberg bis zur Hochstättenstraße werden entsprechend ihrer bereits vorhandenen Zweckbestimmung als Fußgängerbereich 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 Gas- und Wasserversorgung

Diese erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE) und ist sichergestellt.

##### 4.3.2 Elektrizitätsversorgung

Diese erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG (ESWE) und ist sichergestellt.

Für die Sicherstellung der Stromversorgung im Planungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Fläche für eine bereits vorhandene Trafostation als "Fläche für Versorgungsanlagen" an der Westseite des Gemeindebadgäßchens festgesetzt.

##### 4.3.3 Abwasserbeseitigung

Gegen die Abwasserbeseitigung innerhalb des Planungsbereiches bestehen keine Bedenken; die Straßenkanäle sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

##### 4.3.4 Heilquellen

Auf der Schützenhofstraße wird eine "Fläche für eine Versorgungsanlage für eine bestehende Brunnenkammer der Wiesbadener Heilquellen festgesetzt. Da der gesamte Planungsbereich in der Zone I und II des Heilquelenschutzgebietes der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt, wurden im Bebauungsplan-Textteil unter Nr. 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 im bildlichen Teil dieses Bebauungsplanes übernommen.

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. An der Westseite des Gemeindebadgäßchens, zwischen der bestehenden Trafostation und dem Parkhaus "Coulinstraße" wird eine Fläche als "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" festgesetzt. Die im Bebauungsplan "Parkhaus Coulinstraße" festgesetzten Gehrechte und Arkaden im Gemeindebadgäßchen werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben. Hierzu siehe auch Ziffer 4.1.6 dieser Begründung.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)  
-----  
-----

In der Schützenhofstraße sind zwei Straßenbäume vorhanden. Sie werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. (Erhaltung von Bäumen).

6. Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 (6) BBauG)  
-----  
-----

Nach der vorläufigen Liste der <sup>0</sup>Alage III der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden unterliegen die Gebäude, die im Bebauungsplan mit "E" bezeichnet sind, als Gesamtanlage, im Sinne des § 18 des Denkmalschutzgesetzes, in einem zu erhaltenden Bereich.

7. Bodenordnende Maßnahmen  
-----

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

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

Die nachstehenden Kosten wurden von dem zuständigen Fachamt überschlägig ermittelt.

8.1 Durch den Abbruch von Gebäuden im Gemeindebadgäßchen und Aufweitung dieser Straße wird ein Straßenausbau für diese Verbreiterungsfläche erforderlich.

Die für die Stadt entstehenden überschlägig ermittelten Kosten für diese Straßenbaumaßnahme beträgt ca. 100.000 DM.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht.

9. Textliche Festsetzungen und Hinweise  
-----

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan.

Unter Punkt "Hinweise" werden 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.

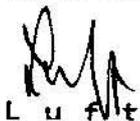
10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes  
-----

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung dieses Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrag



Luft  
Vermessungsdirektor