

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat - Vermessungsamt

Wiesbaden, den 10.05.1976  
überarbeitet: 10.08.76  
15.12.77

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Südliche Innenstadt - östlicher Bereich -  
Adolfsallee " in Wiesbaden

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Nordseite der Rheinstraße (1042) L 3037, bis Ostseite der Bahnhofstraße, Rheinstraße überquerend, Ostseite der Bahnhofstraße (147), Nordseite der Adelheidstraße (6), Ostseite der Kronprinzenstraße (781) bis zur Südseite des Flurstücks 201/1 der Flur 118, Gemarkung Wiesbaden, Südseite dieses Flurstücks, Nordseite des Flurstücks 24/5 der Flur 54, Gemarkung Wiesbaden, Westseite der Friedrich-Ebert-Allee (421), Südseite des Flurstücks 24/1 der Flur 54, Gemarkung Wiesbaden, in Verlängerung der Südseite des Flurstücks 24/1 die Bahnhofstraße überquerend, Westseite der Bahnhofstraße, Süd- und Ostseite des Flurstücks 772/66 der Flur 54, Gemarkung Wiesbaden, Nordseite des Kaiser-Friedrich-Ringes (678) B 54, Westseite der Oranienstraße (965) bis zur Nordseite der Rheinstraße.

### 2. Allgemeines

Für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung dieses Planungsbereiches stand bis zum 10.07.64 (sog. Gießener Urteil) der Baugebietsplan des HAG zur Verfügung, der bis dahin als übergeleiteter Bauleitplan nach § 173 BBauG weiter Gültigkeit hatte. Danach war der § 34 BBauG (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Diese im Hinblick auf die bauliche Entwicklung des Gebietes unzureichende Regelung soll durch Festsetzungen in diesem Plan abgelöst werden, so daß nunmehr die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung nach § 30 BBauG (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) erfolgen kann.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 06.03.1975 Nr. 86 den Bebauungsplan aufgestellt.

### 3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan ist aus der Flächennutzungsplan-Änderung vom 04.01.74 zum genehmigten Flächennutzungsplan vom 30.11.70 entwickelt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird vor dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen z. T. bereits Fluchtlinienpläne.

#### 3.21 Fluchtlinienpläne nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz

Wiesbaden 1909/9

Wiesbaden 1920/7

#### 3.22 Fluchtlinienpläne nach dem Hess. Aufbaugesetz

Wiesbaden 1958/17

Wiesbaden 1960/1

Wiesbaden 1961/9

Die erforderlichen Neufestsetzungen werden durch diesen Bebauungsplan nach dem BBauG getroffen.

Alle Festsetzungen aus den früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt - östlicher Bereich - Adolfsallee" in Wiesbaden entfallen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

Für die Innenstadt besteht die planungspolitische Zielsetzung, eine ausgewogene Mischung von Geschäften, Büros und Wohnungen sowie nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zu sichern. Deshalb erfolgt die Festsetzung einzelner Bereiche im Gebiet der südlichen Innenstadt als Allgemeine Wohngebiete, um die in diesen Bereichen noch überwiegend vorhandene Wohnnutzung zu erhalten.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nichtstörenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ermöglichen im Rahmen der Bestimmungen des § 15 BauNVO die Einrichtung von Geschäften und Büros. Dagegen sind z. B. Kfz-Reparaturwerkstätten, größere Garagenbetriebe, Schreinereien, Fuhrunternehmen und ähnliche Gewerbebetriebe als störend anzusehen und demzufolge im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird verwiesen.

#### 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

Da dieses Gebiet bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war, werden bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen, der Geschoßflächenzahlen und der Baumassen-

zahlen die in § 17 Abs. 1 Spalte 3 bis 5 BauNVO genannten Höchstwerte überschritten, weil die Gebiete bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren, städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, sonstige öffentl. Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung durch vorhandene Anlagen gesichert ist.

#### 4.11 Kerngebiet (MK)

GRZ = 1,0    GFZ = 3,0  
Geschlossene Bauweise, zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z): mindestens 3, höchstens 5

GRZ = 0,8    GFZ = 2,4  
Geschlossene Bauweise, zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z): mindestens 3, höchstens 6

GRZ = 0,8    GFZ = 2,4  
Geschlossene Bauweise, zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z): mindestens 3, höchstens 8

#### 4.12 Mischgebiet (MI)

GRZ = 0,6    GFZ = 2,4  
Blockrand:  
Geschlossene Bauweise / Z: mindestens 3, höchstens 5  
Blockinneres:  
Offene Bauweise / Z: höchstens 2 (Flachdach)

#### 4.13 Allgemeines Wohngebiet (WA)

GRZ = 0,6    GFZ = 2,4  
Blockrand:  
Geschlossene Bauweise / Z: mindestens 3, höchstens 5  
Blockinneres:  
Offene Bauweise / Z: höchstens 2 (Flachdach)

GRZ = 0,4    GFZ = 2,0  
Geschlossene Bauweise / Z: mindestens 3, höchstens 5

#### 4.14 Baugrundstücke für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 f BBauG)

Amts- und Landgericht  
GRZ = 0,6    GFZ = 2,4  
Geschlossene Bauweise / Z: mindestens 3, höchstens 5-6

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß eine ausreichende Fläche für eine Begrünung entsteht.

Kindertagesstätte, Altenbetreuungseinrichtungen, sonstige Sozialdienste (Albrechtstraße 20/22)

GRZ = 0,6    GFZ = 2,4  
Geschlossene Bauweise / Z: mindestens 3, höchstens 5  
offene Bauweise / Z: höchstens 2

Kindertagesstätte  
 GRZ = 0,2    GFZ = 0,4  
 Offene Bauweise / Z: höchstens 2

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

##### 4.21 Straßen

Eine Neufestsetzung oder Änderung von Verkehrsflächen erfolgt in diesem Bebauungsplan nur in geringfügigem Umfang. Im übrigen gelten die bisherigen Straßenfluchtlinien als Straßenbegrenzungslinien weiter und werden durch diesen Bebauungsplan wieder festgesetzt. Das vorhandene Straßenbegleitgrün und die Baumbepflanzungen werden erhalten.

##### 4.22 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung parkender Kraftfahrzeuge werden Tiefgaragen und Parkhäuser ausgewiesen. In der Rheinstraße und Bahnhofstraße werden öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt.

#### 4.3 Fläche für die Versorgung und Abfallbeseitigung

Soweit Neuanlagen erforderlich sind, stehen die Verkehrsflächen zur Verfügung. Diese können dann in späteren Teilbebauungsplänen festgesetzt werden.

In Verbindung mit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am Kaiser-Friedrich-Ring, wird eine Tiefgarage errichtet.

#### 4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

##### 4.41 Vorhandene öffentliche Park- und Grünanlagen

Reisinger Anlage

Herbert Anlage

##### 4.42 Geplante öffentliche Grünanlagen

Umgestaltung des Mittelstreifens der Adolfsallee. Einzelheiten werden im Ausbau- und Gestaltungsplan festgelegt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

#### 5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Die Grundeigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

Über die Höhe der Kosten, die sich evtl. aus Entschädigungsforderungen aufgrund der neuen Festsetzungen ergeben könnten, sind im jetzigen Planungsstadium noch keine Angaben zu machen.

Jedoch kann einer effektiv werdenden Wertminderung, die evtl. eine Entschädigungsforderung auslösen könnte, im konkreten Baufall durch Gewährung entsprechender Ausnahmen und Befreiung 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 ebenfalls noch nicht ermittelt werden.

Es handelt sich um ein voll erschlossenes und versorgtes Altbaugebiet, in dem Änderungen, die dieser Plan nicht präzisiert, jeweils gesondert errechnet werden müssen.

7. Denkmalschutz

Zum Schutze der Bau- und Kulturdenkmäler ist diese Begründung als Anlage 1 ein Denkmalschutzplan mit einer Liste der zu schützenden Gebäude und Baubereiche beigelegt. Es handelt sich hierbei um vorgeschlagene künftig zu schützende Bausubstanz.

8. Statistische Angaben

Gesamtfläche	355.125 qm = 100 %
Bauflächen	215.064 " = 60 %
Grünflächen	48.312 " = 13 %

Aufgliederung der Bauflächen

MK - Gebiet	68.822 qm
MI - Gebiet	61.361 qm
WA - Gebiet	73.800 qm
Gemeinbedarfsflächen	11.081 qm
	<hr/>
	215.064 qm
	=====

- 6 -

## 9. Textteil

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

Die textlichen Festsetzungen werden erforderlich, damit das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert wird, zur näheren Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche und zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

## 10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

### Anlagen:

- 1.1 Denkmalschutzplan (Vorschlag)
- 1.2 Liste der denkmalgeschützten Gebäude (Vorschlag)
2. Fassadengestaltungsplan  
Adolfsallee
3. Ausbau- und Gestaltungsplan  
Adolfsallee
4. Eigentümerverzeichnis

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

Im Auftrage



L u A t

Vermessungsdirektor