

B e g r ü n d u n g

zum ergänzenden Bebauungsplan "Östlich der Mainzer Straße und Paulinenstraße" in Wiesbaden

1. Allgemeines

Die für diesen Planungsbereich vorgesehene städtebauliche Entwicklung war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach dem BBauG bereits Gegenstand eingehender Beratungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Grad der erhaltenswerten Bebauung dieses ehemaligen Villengebietes soll durch einen die bereits bestehenden Festsetzungen der Straßen und Baugrenzen ergänzenden -, Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dieser Bebauungsplan ist als Vorstufe zu Bebauungsplänen im Sinne des § 30 bzw. nach den §§ 8 u. 9 BBauG anzusehen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 22.08.72 Nr. 1459, 07.05.74 Nr. 529 und der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.72 Nr. 412, 11.07.74 Nr. 304 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen wurde vom Magistrat am 10.12.1974 Nr. 1444 und der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.1975 Nr. 66 beschlossen.

2. Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Westseite Mainzer Straße (K 650), Südwestseite Frankfurter Straße (B 417), Nordseite Bierstädter Straße (L 3027), Westseite Paulinenstraße, Südseite der Thelemannstraße, Nordseite des Hausgrundstücks Paulinenstraße 75 (Flurstück 15/2, Flur 123), Westseite der Erathstraße, Nordseite Parkstraße, Ostseite Grünweg, Nordseite Steubenstraße, Ostgrenze Hausgrundstück Parkstraße 8-10 (Flur 124, Flurstück 2/4), Nordseite Parkstraße, Ost- und Nordseite Heßstraße, Südostseite Fichtestraße, Ostseite Moltkering (L 3039), Südwestseite Langenbeckstraße, Südost- und Südseite Lessingstraße bis zur Westseite Mainzer Straße.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen des am 30.11.1970 nach dem BBauG genehmigten Flächennutzungsplanes entsprechen nicht in allen Einzelheiten den vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Deshalb muß als Voraussetzung für diesen Bebauungsplan eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Einzelheiten sind aus dem Erläuterungsbericht zu dieser Änderung zu entnehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen Fluchtlinienpläne und Bebauungspläne, die nach § 173 BBauG als Bebauungspläne fortgelten und deren Festsetzungen (Bauflucht- und Straßenfluchtlinien) durch diesen Bebauungsplan ergänzt werden.

3.21 Fluchtlinienpläne nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz

1876/5	1890/28	1912/13	1892/12	1932/1	1934/5
1885/41	1892/4	1913/3	1893/3	1938/1	1940/1
1886/6	1892/10	1920/1	1893/5	1927/10	
1888/3	1901/6	1920/3	1896/6	1892/13	
1890/12	1904/15	1926/3	1928/1	1922/2	
1890/27	1907/13	1926/8	1893/2	1894/4	
1899/11	1914/12				

3.22 Bebauungspläne nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG)

1954/2	1956/2	1955/1
1961/1	1954/10	
1958/21	1959/12	

3.23 Angrenzende Bebauungspläne nach dem BBauG

1966/ 12	1969/1
1967/4	1969/2
1972/1	

4. Festsetzungen des ergänzenden Bebauungsplanes

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (WR)

2-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,25 ; GFZ = 0,5

3-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,25 ; GFZ = 0,75

3-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,9

GRZ = 0,3 ; GFZ = 1,0

4.12 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (WA)

3-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,25; GFZ = 0,75

3-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,9

GRZ = 0,3 ; GFZ = 1,0

5-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,25; GFZ = 0,75

4-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,3 ; GFZ = 1,0

5-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0

GRZ = 0,3 ; GFZ = 1,0

GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,2

7-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,3 ; GFZ = 1,0

4.121 Entsprechend der beigefügten grünplanerischen Grundsätze sollte in den WA-Gebieten mit einer GFZ = 1,0 angestrebt werden, daß die erforderlichen Kfz-Stellplätze in unterirdischen Garagengeschoßen untergebracht werden (§ 12 (4) BauNVO). Dabei darf die unterbaute Grundstücksfläche unter Einbeziehung der überbauten maximal die Hälfte des Baugrundstücks einnehmen.

4.122 In der offenen Bauweise im WR-Gebiet werden Hauslängen angestrebt, die nicht länger als 24,00 m sind.

4.13 Sondergebiete für Kur (§ 11 BauNVO)

3- bis 4-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,25; GFZ = 0,75

GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,9, 1,0

5-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0, 1,2 und 1,4

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

4.141 Krankenhaus (St. Josefs-Hospital)

Für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen und zur späteren Unterbringung weiterer krankenhausbbezogener Anlagen soll der gesamte Bereich zwischen Langenbeckplatz, Beethovenstraße, Humboldtstraße und Solmsstraße als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Krankenhaus" festgesetzt werden, bis auf den Bereich Humboldtstraße 27.

GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,2

Für Teilbereiche der geplanten Erweiterung wurde der Grunderwerb bereits vollzogen.

4.142 Zur Arrondierung des Schulgeländes wird das Hausgrundstück Langenbeckstraße 20 (im Eigentum der Stadt Wiesbaden) in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule einbezogen.

GRZ = 0,4; GFZ = 1,0

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

Eine Neufestsetzung von Verkehrsflächen erfolgt in diesem ergänzenden Bebauungsplan nicht.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

Soweit Neuanlagen erforderlich sind, werden diese in späteren Teilbebauungsplänen im Sinne § 30 BBauG erfaßt.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

Öffentliche Grünanlage - Langenbeckplatz.

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

In den vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eingeschlossenen Reinen Wohngebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, daß keine Investitionskosten entstehen werden.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten durch Maßnahmen der Versorgung und Erschließung sowie für sonstige infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde entstehenden Kosten und eventuelle Folgekosten können auf der Grundlage dieses Planes nicht ermittelt werden.

6. Statistische Angaben

Gesamtfläche	880.750 qm = 100 %
Bauflächen	688.112 qm = 78 %
Grünflächen	4.000 qm = 0,5 %

Aufgliederung der Bauflächen:

6.1 Reine Wohngebiete

WR II	108.507 qm	
WR III	94.818 qm	203.325 qm

6.2 Allgemeine Wohngebiete

WA III	183.839 qm	
WA V	135.937 qm	
WA VII	80.966 qm	400.742 qm

6.3 Sondergebiet (Kur)

SO (Kur) III	16.562 qm	
SO (Kur) V	22.666 qm	39.228 qm

6.4 Gemeinbedarfsflächen

St. Josef-Hospital	29.530 qm	
Helene-Lange-Schule	13.180 qm	42.710 qm

6.5 Öffentliche Grünanlage 2.125 qm7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen und des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Schule. Bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes nicht erkennbar.

8. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textl. Festsetzungen im Sinne des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung. Diese sichern u. a. den Bestand von Bäumen und Sträuchern in den Baugebieten.

9. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen
(§ 9 (4) BBauG)

9.1 Bauschutzbereich des Flugplatzes WI-Erbenheim nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der südöstliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich Radius 4,0 bis 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt. Die zulässige maximale Bauhöhe entwickelt sich gradlinig ansteigend von 183,3 m - 238,3 m über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, ist die Zustimmung der Luftfahrtsbehörde erforderlich.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes (bis ca. 160 m über NN) und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Maximal Z =VII) ergeben sich keine Auswirkungen für den Planungsbereich "Östlich der Mainzer Straße und Paulinenstraße".

9.2 Bauanlagen an klassifizierten Straßen

Für Bauten im Bereich der klassifizierten Straßen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes vom 06.08.1961 und des Hessischen Straßengesetzes vom 09.10.1962 zu beachten.

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung)

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

Anlagen

Diese Begründung enthält als Anlagen:

- 1) Die "Grünplanerischen Grundsätze für die Bauleitplanung", die von der Stadtverordnetenversammlung am 07.09.1972 Nr. 417 als Richtlinien für die Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen wurden.
- 2) Übersicht über die Fluchtlinienfestsetzungen im Maßstab 1:2500
- 3) Übersicht der Bau- und Kulturdenkmale im Maßstab 1:2500 entsprechend der Schutzstufen der Anlage III der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden und der ergänzenden Stellungnahme des Landeskonservators von Hessen vom 29.08.1974.

75

Anlage 1 zur Begründung zum
Bebauungsplan „Östlich der Mainzer
Str. und Paulinenstraße.“ in Wiesbaden

Anlage zur Vom. Nr. 907

Grünplanerische Grundsätze

für die Bauleitplanung

Neben den öffentlichen Grünflächen sollen auch die Freiflächen der Baugrundstücke weitgehend begrünt werden.

Die Begrünung soll überwiegend aus Bäumen und Sträuchern bestehen, die durch Assimilation (Freisetzung des luftverbessernden Sauerstoffes nach der Verarbeitung des in der Luft enthaltenen Kohlendioxydes) bioklimatisch wirksam sind und dadurch zur Schaffung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich beitragen.

Die Rechtsgrundlage für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken ist durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu schaffen, wobei die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG heranzuziehen sind.

Zur Vermeidung von Entschädigungs-Ansprüchen bei Bindungen für Bepflanzungen nach § 43 BBauG ist es erforderlich, die Festsetzungen über die Begrünung auf die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke abzustimmen.

Folgende Faktoren beanspruchen Teile der Gesamtfläche eines Baugrundstückes:

- a) Bauliche Hauptanlagen
- b) Nebenanlagen
- c) Wirtschaftshöfe und ähnliche Einrichtungen
- d) Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Gehwege
- e) Begrünte Flächen.

Diese nebeneinander unterzubringenden Faktoren müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, damit die planerische Zielsetzung unter Berücksichtigung aller Faktoren verwirklicht werden kann.

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung der Baugrundstücke sind folgende Faktoren besonders zu beachten, die einschränkende Wirkungen auf die zu begrünenden Flächen haben oder mit sich bringen können.

1. Art der baulichen Nutzung

Je differenzierter die Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, desto mehr Nebenanlagen und Wirtschaftshöfe sind erforderlich.

(z.B. im Mischgebiet mehr als im Reinen Wohngebiet.)

2. Maß der baulichen Nutzung

Je höher das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, desto mehr bauliche Hauptanlagen dürfen errichtet werden und umso mehr Kfz-Stellplätze und Zufahrten sowie Gehwege, Feuerwehrumfahrten, Hauswirtschaftsflächen, Mülltonnenstandplätze usw. müssen dafür geschaffen werden.

Die stärkste Einschränkung der zu begründenden Flächen wird hervorgerufen durch die Kfz-Stellplätze und Garagen, die nach der Reichsgaragenordnung (RGaO) für Bewohner und Benutzer der Baugebiete auf dem Baugrundstück oder in der Nähe zu schaffen sind.

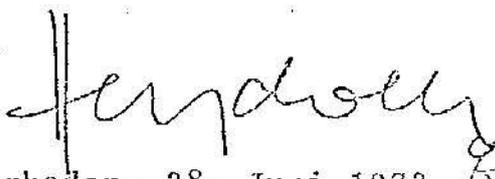
Die Bestimmungen des § 12 Abs. 4 und des § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO sind anzuwenden, damit die Kfz-Stellplätze und Garagen weitgehend innerhalb und unterhalb der baulichen Hauptanlagen untergebracht werden können.

Die beigegefügte Tabelle gibt Richtwerte für die Festsetzungen in den Bebauungsplänen für die Reinen Wohngebiete, Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sowie über die Auswirkungen dieser Festsetzungen auf die baulichen Hauptanlagen, Nebenanlagen, Wirtschaftshöfe usw., Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege und auf die zu begründenden Flächen.

Anlage

Richtwerte-Tabelle

Zusammengestellt:

Stadtplanungsamt Wiesbaden, 28. Juni 1972 

GRÜNPLANERISCHE GRUNDSÄTZE-RICHTWERTE FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN

Zusammengestellt:
Stadtplanungsamt Wiesbaden, 28. Juni 197

FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN								AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE ANTEILIGE INANSPRUCHNAHME DER GESAMTFLÄCHE EINES GRUNDSTÜCKES (UNGEFÄHR IN %)					
Bau- gebiet	GRZ	GFZ	§ 9(1) ¹⁵ BBauG	§ 12(4) BauNVO	§ 21a(1) BauNVO	§ 21a(4) BauNVO	§ 14(1) BauNVO	Bauliche Hauptanlagen	Nebenanlagen	Wirtschaftshöfe usw.	Kfz.-Stellplätze, Zufahrten, Wege außerhalb der GRZ		mit Bäumen u. Sträuchern begrünte Flächen
											oberirdisch	unterirdisch	
WR	0,1	unter 0,75	X				X	10	0	5	15	0	70
	0,15		X				X	15	0	5	15	0	65
	0,2		X				X	20	0	5	15	0	60
	0,25		X				X	25	0	5	15	0	55
	0,3		X				X	30	0	5	15	0	50
	0,35		X				X	35	0	5	15	0	45
	0,4		X				X	40	0	5	15	0	40
	Über 0,4		X				X	über 40	0	5	15	0	max. 40
max. 0,4	0,75-1,0	X			X	X	max. 40	0	5	15	5	min. 35	
0,4	Über 1,0	X	X	X	X	X	max. 40	0	10	15	10	min. 25	
WA	0,1	unter 0,75	X				X	10	5	5	15	0	65
	0,15		X				X	15	5	5	15	0	60
	0,2		X				X	20	5	5	15	0	55
	0,25		X				X	25	5	5	15	0	50
	0,3		X				X	30	5	5	15	0	45
	0,35		X				X	35	5	5	15	0	40
	0,4		X				X	40	5	5	15	0	35
	Über 0,4		X				X	Über 40	5	5	15	0	max. 35
max. 0,4	0,75-1,0	X			X	X	max. 40	5	5	15	5	min. 30	
0,4	Über 1,0	X	X	X	X	X	max. 40	5	10	15	10	min. 20	
MI	0,1	unter 0,75	X					10	10	10	15	0	55
	0,15		X					15	10	10	15	0	50
	0,2		X					20	10	10	15	0	45
	0,25		X					25	10	10	15	0	40
	0,3		X					30	10	10	15	0	35
	0,35		X					35	10	10	15	0	30
	0,4		X					40	10	10	15	0	25
	Über 0,4		X					über 40	10	10	15	0	max. 25
max. 0,4	0,75-1,0	X			X	X	max. 40	10	10	15	5	min. 20	

zur Anlage der Begründung zum Bebauungsplan "Östlich der Mainzer Str. u. Paulinenstr." in Wiesbaden 18

LANDESKONSERVATOR VON HESSEN

6202 WIESBADEN-BIEBRICH
SCHLOSS-WESTFLÜGEL
POSTFACH 9548
RUF 65071/72

Landeskonservator von Hessen 6202 Wiesbaden-Biebrich Postfach

Wiesbaden-Biebrich, 29.8.1974

An den
Magistrat der Stadt
- Dezernat VIII-

Zeichen: 2626 Dr.Wi

62 Wiesbaden
Bierstädter Str. 7 u.9a

LANDESKONSERVATOR VON HESSEN						
VERKEHRSPREISE						
62	30. AUG. 1974					
01	02	03	04	05	06	07
08	09	10	11	12	13	14
						Z.G.A.

23/8

Betr. Entwurf des Bebauungsplanes "Östlich der Mainzer Str. und Paulinenstr." in Wiesbaden

hier: Ergänzung der Stellungnahme vom 19.8.1974

Die folgende Liste der erhaltenswürdigen Bauten im Gebiet des o.a. Bebauungsplanes, die nicht im Ortsstatut verzeichnet sind, ist als Ergänzung unserer Stellungnahme anzusehen. Bei baulichen Veränderungen der hier bezeichneten Objekte bitten wir den Landeskonservator einzuschalten.

Alwinenstr. Nr. 3,4,5,6,7,8

Augustastr. Nr. 1 (Ecke Mainzer Str.)

Beethovenstr. Nr. 5,10

Bierstädter Str. 1,7,9,31,33,36,38,40,42,44,46

Frankfurter Str. 32

Gustav Freytag Str. Nr. 16,19,20,23,31,33

Humboldtstr. Nr. 1,29

Hildastr. Nr.5

Heßstr. Nr.2,3

Juliusstr. Nr.4

Kleine Frankfurter Str. 2

Mainzer Str. Nr. 1,15,19,21,36,66

Parkstr. Nr.27,29,30,31,32,34,36,38,40,42

Paulinenstr. Nr. 4

Solmsstr. Nr. 3

Sophienstr. 36, 3,4

Viktoriastr. 4, 7,9,15,19

I.A.
Wildenhof
(Dr. Wildenhof)