

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dürerplatz" in der Gemarkung Wiesbaden  
für das Gebiet zwischen der Aarstraße und der Albrecht-  
Dürer-Straße

### I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab der Antrag der Firma M. & S. Korn, Frankfurt /M., auf dem Gelände im Winkel zwischen Aarstraße und Albrecht-Dürer-Straße unter Einbeziehung des städt. Grundstücks und einer Teilfläche von ca. 1400 qm aus dem angrenzenden Gelände der Fa. Columbit mit einem Hochhaus zu bebauen. Hierdurch eröffnete sich die Möglichkeit, eine Freihaltung des unmittelbar an den Dürerplatz grenzenden Grundstücksteiles zu erreichen.

Die vorgesehene Bebauung wurde mit dem Bauträger ausgearbeitet unter dem Gesichtspunkt, die Bebauung auf den nordwestlichen Grundstücksteil zu konzentrieren und eine möglichst große Freifläche zum Dürerplatz zu erhalten. In städtebaulicher Beziehung ist damit eine Lösung erreicht, die den Eingang zur Albrecht-Dürer-Anlage sowohl durch die Freifläche als auch durch einen baulichen Akzent betont.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 21.2.1966 Nr.358 und der Stadtverordnetenversammlung vom 24.3.1966 Nr.112 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Bebauungsvorschlag vom 28.1.1966 beschlossen.

### II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südwestseite der Aarstraße von der verlängerten Südostgrenze des Grundstücks Albrecht-Dürer-Str.Nr.3 in westlicher Richtung bis zur verlängerten Nordwestgrenze des Grundstücks Flurst.111/3, Flur 157, Nordwestgrenze der Flurstücke 111/3 und 103/5 und deren Verlängerung bis zur Nordostseite der Albrecht-Dürer-Straße, Nordostseite der Albrecht-Dürer-Straße bis zur Südecke des Grundstücks Albrecht-Dürer-Str.Nr.3, von hier aus in südwestlicher Richtung in Verlängerung der Südostgrenze des v.g.Grundstücks bis zum Schnittpunkt mit der Südwestseite der Aarstraße.

III. Ausweisung bestehender Bauleitpläne nach dem Hess.Aufbau-  
gesetz vom 25.10.1948 (HAG)

1) Vorbereitende Bauleitpläne

a) Flächennutzungsplan

Wohngebiet

b) Generalbebauungsplan

Vorhandene und geplante Bebauung sowie Grünfläche,  
umgeben von Straßen

c) Baugebietsplan

Allgemeines Wohngebiet, Bauklasse 0

2) Verbindliche Bauleitpläne

Im Fluchtlinienplan 1961/5 ist der überwiegende Teil  
des Geländes als Freifläche festgesetzt. Die zum Dür-  
rerplatz gelegene Baufluchtlinie verläuft auf der Süd-  
ostseite der bisher vorhandenen Bebauung der Firma Co-  
lumbit.

Die festgesetzten Straßenfluchtlinien entsprechen dem  
Ausbau des Dürerplatzes.

3) Änderung der Bauleitpläne

Im Vorschlag von Prof.Dr.Dr. May zum neuen Flächennut-  
zungsplan ist -wie im Fluchtlinienplan 1961/5- der  
überwiegende Teil des nach dem Dürerplatz gelegenen  
Geländes als Grünfläche dargestellt. Das nordwestlich  
angrenzende Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet  
nachgewiesen.

Der Magistrat hat im Zusammenhang mit der Beratung  
über die Freihaltung der Talzüge am 12.7.1965 unter  
Nr.1534 im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung des  
Geländes beschlossen, daß die frühere Ausweisung als  
Baugebiet beibehalten und das Gelände im neuen Flächen-  
nutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen  
werden soll mit der Maßgabe, daß eine Freihaltung der  
unmittelbar an den Dürerplatz heranreichenden Grund-  
stücksteile im Bebauungsplan geregelt werden soll.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes  
(§ 9 BBauG)

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unver-  
bindliche Darstellungen erläutert, um Richtlinien für die  
Durchführung des Planes zu geben.

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1 Ziffer 1 h)

Das Bauland umfasst das  
Baugrundstück für Privatwirtschaft.

Die vorgesehene Bebauung weist im Erdgeschoß des Hochhauses einen großen Ausstellungsraum nach, dem eine Tankstelle mit Pflegedienst nach der Albrecht-Dürer-Straße vorgelagert ist. In den Obergeschossen sind Büroräume vorgesehen, die vermietet werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25,  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,3.

2) Verkehrsflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 3)

a) Bestehende Straßen und Plätze

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Dürerplatz und liegt im Winkel zwischen der Aarstraße und Albrecht-Dürer-Str. Der Ausbau des Verkehrsknotens am Dürerplatz ist inzwischen fertiggestellt.

b) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Gelände wird z.Zt. durch folgende öffentliche Verkehrsmittel bedient:

Omnibusse der Bundespost mit Haltestelle an der Aarstraße,

Omnibusse der Stadtwerke Wiesbaden AG mit Haltestellen der Linie 1 und 3 an der Emser Straße,.

Außerdem halten mehrere private Omnibuslinien in der Emser Straße.

c) Ruhender Verkehr (§ 9 Abs.1 Ziffer 12)

Die An- und Abfahrt für das geplante Bauvorhaben ist nur von der Albrecht-Dürer-Straße her möglich.

Eine untergeordnete Zufahrt lässt sich auch von der Aarstraße schaffen, solange die Verkehrsverhältnisse es zulassen.

Die Kfz.-Stellplätze sind hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht, die weit über den Grundriß des Hochhauses hinausgeht und unterirdisch fast bis an den Dürerplatz heranreicht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe der Albrecht-Dürer-Straße her. Desgleichen ist die Ausfahrt nur über eine Rampe nach der Albrecht-Dürer-Straße möglich.

An Kfz.-Stellplätzen sind nachgewiesen:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Eigenbedarf in der Tiefgarage           | = 73 Stellpl., |
| Besucherbedarf auf der oberen Parkebene | = 13 "         |
|                                         | <hr/>          |
| zus.                                    | = 86 Stellpl.. |

Bei der Forderung von 1 Stellplatz auf 40 qm Büronutzfläche würden 78 Stellplätze erforderlich sein.

3) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 5)

Die Wasser-, Gas- und elektr. Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt, die Telefonversorgung durch das Fernmeldeamt Wiesbaden.

Die inzwischen behelfsmäßig errichtete Trafostation soll später in die Tiefgarage verlegt werden.

b) Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen (§ 9, Abs.1, Ziffer 7)

Abwasserkanäle sind sowohl in der Amrstraße als auch in der Albrecht-Dürer-Straße vorhanden. Das Bauvorhaben kann an beide Kanäle angeschlossen werden.

Müllbeseitigung wird durch das Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen dieses Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt

0,86 ha = 100 %,

davon sind:

Baugrundstück für Privatwirtschaft 0,38 " = 44 %,

öffentl. Verkehrsflächen 0,48 " = 56 %, 

---

0,86 ha = 100 %.

2) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Die Firma M. & S. Korn, Frankfurt /M., hat das Baugrundstück von der Stadt und von der Fa. Columbit erworben. Die endgültige Arrondierung erfolgt nach Durchführung der Vermessung. Die für den Straßenausbau in Anspruch genommenen Flächen sind tlw. noch in Privateigentum. Soweit bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG noch erforderlich werden, sollen sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

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

Die Straßenflächen der Aarstraße, des Dürerplatzes und der Albrecht-Dürer-Straße sind bis auf den Gehweg an der Westseite der Albrecht-Dürer-Straße fertig ausgebaut.

Die überschläglich ermittelten Kosten für den Restausbau betragen 14.300,00 DM.

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Hiervon sind im Wege des Erschließungsanteils |                       |
| von dem Anlieger                              | = 12.900,00 DM,       |
| von der Stadt 10 % Anteile nach § 129 BBauG   | = 1.400,00 DM,        |
| zus.                                          | = <u>14.300,00 DM</u> |
|                                               | =====                 |

zu übernehmen.

Die Entwässerungskanäle sind bereits vorhanden.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes.

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

  
Stadtbaurat 