

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat - Vermessungsamt -

Wiesbaden, den 9.4.1984

## B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes

"Geisberg - 1. Änderung" in Wiesbaden (1977/2) nach § 13 BBauG

Kurzbezeichnung: "Geisberg - 2. Änderung" in Wiesbaden

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Vom südlichsten Punkt des Wendehammers der Thaerstraße beginnend, nach Süden verlaufend entlang des nördlichen Teiles der Ostgrenze des Grundstückes Flur 33, Flurstück 44/16, Gemarkung Wiesbaden, Südostgrenze des Grundstückes Flur 33, Flurstück 44/17, südlicher Teil der Ostgrenze, Südgrenze und Südwestgrenze des Grundstückes Flur 33, Flurstück 44/16, Südwestgrenzen der Grundstücke Flur 33, Flurstück 44/12 und 44/15 nach ca. 50 m entlang dieser Grenze, rechtwinklig ca. 30 m lang nach Nordosten abknickend, dann rechtwinklig auf die Verlängerung des Lehrgebäudes d. BKA abknickend, entlang der südwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite des Lehrgebäudes, der Verlängerung der Südostseite dieses Gebäudes folgende, nach ca. 35 m rechtwinklig abknickend nach Südosten dem Wendehammer der Thaerstraße zu, dem südlichen Verlauf der Grundstücksgrenze des Wendehammers folgend bis zum Ausgangspunkt.

### 2. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 2.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### 2.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Bebauungsplan "Geisberg - 1. Änderung" in Wiesbaden (1977/2).

### 3. Zur städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation:

Der Bebauungsplan "Geisberg - 1. Änderung" in Wiesbaden (1977/2) setzt den südwestlich der Thaerstraße gelegenen Grundstücksbereich, der innerhalb des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Bundeskriminalamt" liegt, als Stellplatzfläche fest. Vorgesehen aufgrund dieser Festsetzung sind 99 Stellplätze oberirdisch mit einer darunter anzuordnenden Tiefgarage mit 44 Stellplätzen.

Die Stellplätze sind vor der Baugrenze, also innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Bisher ist dieser Parkplatz nur ebenerdig für 101 Stellplätze ausgebaut worden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist planungsrechtlich von der Thaerstraße vorgesehen und erfolgt auch über diese.

Weiterhin ist zwischen Thünenstraße und Thaerstraße quer über das Grundstück des BKA verlaufend ein Leitungsrecht für eine Wasserleitung zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) festgesetzt.

Das Staatsbauamt Wiesbaden hat für das Bundeskriminalamt in Wiesbaden im Bereich des festgesetzten Stellplatzes an der Thaerstraße eine mehrgeschossige Tiefgarage mit zwei Untergeschossen und einem Parkdeck geplant. Bei der Planung dieser Stellplatzanlage wurde die Hanglage des Grundstückes berücksichtigt. Diese macht es notwendig, die einzelnen Ebenen halbgeschossig zu versetzen, wodurch eine gute Angleichung des Baukörpers an das Gelände erreicht werden kann.

Die höher versetzten Ebenen werden durch zwei Außen- und zwei Mittelrampen miteinander verbunden. Die Parkebenen im zweiten Untergeschoß werden baulich so ausgebildet, daß ein späterer Ausbau als Großschutzraum für ca. 1 250 Personen möglich ist.

Die einzelnen Geschosse werden durch drei Sicherheitstrep-  
pen miteinander verbunden.

Mit der Ausführung dieser Planung sollen 316 Stellplätze geschaffen werden. Die Zu- und Abfahrt der Parkgarage soll nach wie vor von der Thaerstraße aus erfolgen.

Die auf dem Grundstück liegenden Hauptversorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) werden zum Teil in eine neue Trasse außerhalb des Grundstückes des BKA in den angrenzenden öffentlichen Gehweg verlegt. Im westlichen nicht überbaubaren Grundstücksbereich soll das Leitungsrecht zugunsten der ESWE vor der Baugrenze der Garagenanlage festgesetzt werden.

Mit diesem beabsichtigten Bauvorhaben wird von den bestehenden Festsetzungen eines oberirdischen Parkplatzes mit Tiefgarage innerhalb der nicht überbaubaren Fläche abgewichen.

Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Geisberg - 1. Änderung" sollen im einzelnen nachfolgend aufgeführt werden:

1. Festsetzung einer Tiefgarage mit Parkdeck für 316 Kfz-Stellplätzen anstatt der im Bebauungsplan Wiesbaden 1977/2 oberirdisch und unterirdisch festgesetzten 143 Stellplätze.
2. Maximal-Festsetzung von Höhen des Parkdecks nach § 9 (2) BBauG i.V.m. § 9 (1) 4 BBauG entsprechend der im Bebauungsplanentwurf angegebenen Geländeschnitte.

3. Neuaufnahme von textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BBauG, die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zum Inhalt haben.
4. Verlegung der festgesetzten Baugrenze, die an der Gebäudefront der Südostseite des Lehrgebäudes, der Südost- und Südwestseite des Lehrgebäudes in Verlängerung bis zum Bürohaus verläuft, nahe an die südliche Geltungsbereichsgrenze.
5. Festsetzung "Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) 25 BBauG im nicht überbaubaren Grundstücksbereich zwischen der Baugrenze der Tiefgarage und der benachbarten Grundstücksgrenze.  
Innerhalb dieser Flächen zusätzliche Abschirmung der Stellplätze gegen die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke durch Erdwälle, die außerdem mit den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
6. Verlegung des zugunsten der ESWE festgesetzten Leitungsrechtes für die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) in die an das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" angrenzenden öffentlichen Wege und dem westlichen Geltungsbereich parallel zur Baugrenze.

Aus städtebaulichen Gründen ist es dringend erforderlich, daß durch diese Baumaßnahme die unübersichtliche Parksituation, die durch das Parken der Bediensteten des BKA im angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsraum (Thaerstraße, Idsteiner Straße, Jonas-Schmidt-Straße, usw.) entsteht, verbessert wird. Damit verbunden ist auch eine Verbesserung der Sicherheit des fließenden Verkehrs.

Diese Absicht des BKA durch den Garagenneubau den erheblich gestiegenen Stellplatzbedarf für seine Bediensteten befriedigen zu können entspricht einem schon seit langer Zeit geäußerten Wunsch des Ortsbeirates Nord-Ost.

Um nun die für den Bau der Kfz-Stellplatzanlage notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen beschleunigt schaffen zu können, soll der Bebauungsplan "Geisberg - 1. Änderung" in Wiesbaden (1977/2) im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 Bundesbaugesetz geändert werden.

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Geisberg - 1. Änderung" in Wiesbaden nach § 13 BBauG kann durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aufgrund dessen kann auch von einer Beteiligung der Bürger an der Änderung des Bebauungsplanes Wiesbaden 1977/2 im Sinne des § 2 a abgesehen werden.

Die Bürger haben jedoch die Möglichkeit an den Beratungen des Ortsbeirates sowie der städt. Gremien, die öffentlich durchgeführt werden teilzunehmen und sich zu informieren. Der Ortsbeirat des Ortsbezirkes Wiesbaden 4 Nord-Ost hat am 24.01.1984 dem Bebauungsplanentwurf "Geisberg - 2. Änderung" in Wiesbaden zugestimmt.

Im übrigen wurde den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücken sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aus diesem Kreis der Beteiligten wurden innerhalb der ihnen gesetzten Frist Widersprüche erhoben, die als Bedenken und Anregungen den städt. Körperschaften zur Entscheidung vorgelegt werden.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

##### 4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

##### 4.1.1 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Bundeskriminalamt (BKA)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,9

abweichende Bauweise, d. h. wie offene Bauweise, jedoch auch über 50,00 m lange Gebäude zulässig.

##### Tiefgarage mit Parkdeck (§ 9 (1) 4 BBauG)

(für 316 Stellplätze)

Innerhalb des BKA Grundstückes wird unter Beachtung der Bestimmungen der Hess. Bauordnung (HBO) eine mehrgeschossige Kfz-Stellplatzanlage festgesetzt. Diese Stellplatzanlage tritt an die Stelle eines zur Zeit dort vorhandenen Parkplatzes.

Der Neubau wird erforderlich, da der Stellplatzbedarf des BKA erheblich gestiegen ist. Zwar wurden beim Neubau des BKA am Tränkweg Stellplätze festgesetzt und auch errichtet, jedoch reicht die dort angebotene Stellplatzfläche für die Fahrzeuge der Bediensteten bei weitem nicht aus.

Um zu vermeiden, daß wie bisher die Bediensteten in den, an das BKA angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen (Thaerstraße, Idsteiner Straße u. a.) parken, soll auf der Fläche des Parkplatzes eine mehrgeschossige Kfz-Stellplatzanlage angelegt werden.

Weiter Einzelheiten sind aus Ziffer 3 dieser Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 21 a Abs. 3 Ziffer 2 und Abs. 4 Ziffer 2 und 3 BauNVO werden die Grund- und Geschoßflächen dieser mehrgeschossigen Stellplatzanlage nicht auf die zulässige GRZ und GFZ des Gesamtgrundstückes angerechnet. (Siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2).

4.2 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 21 BBauG)

Leitungsrecht

Das bestehende Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG, wird in Folge der neuen Stellplatzanlage in geänderter Lage neu festgesetzt. In Absprache mit der ESWE wird das Leitungsrecht tlw. in die, an das Baugrundstück für Gemeinbedarf angrenzenden öffentlichen Wege verlegt. Nur parallel zur Südostgrenze der Tiefgarage durchschneidet die neue Leitungstrasse und somit das Leitungsrecht das Baugrundstück für Gemeinbedarf. Im Bereich der Fläche, die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, werden textliche Festsetzungen zum Schutz der Leitungstrasse getroffen.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Um die Nachbarschaft vor den zu erwartenden Kfz-Immissionen wie Schall, Auspuffgase, Störungen durch Scheinwerferlicht zu schützen, sollen neben den unter 4.4 begründeten Festsetzungen planungsrechtliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. (Siehe Ziffer Nr. 3 der textlichen Festsetzungen).

An immissionshemmenden Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Geschlossene Ausführung der Außenwände der Garagenanlage zur Wohnbebauung hin,
2. Geschlossene Ausführung des Brüstungsteils des Parkdecks in einer Mindest-Höhe von 0,9 m über Fahrbahndecke Parkdeck,
3. Errichtung der Abluftvorrichtung im Norden, auf der dem Bundeskriminalamt zugewandten Seite.

4.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a + b BBauG)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Fläche zwischen Baugrenze und Nachbargrundstücken) sind entsprechend des Bebauungsplanes Festsetzungen vorgesehen, die die Garagenanlage gegen die angrenzenden Nachbargrundstück durch Erd-

wallaufschüttungen, entsprechend der technisch gegebenen Möglichkeiten, abschirmen soll. Diese Geländemodellierungen sollen außerdem mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Über Art und Maß der Bepflanzung sind unter Ziffer Nr. 4 textliche Festsetzungen getroffen worden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Das von der Änderung betroffene Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.  
Auch die Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wiesbaden AG werden vom Veranlasser der Änderung (Bundeskriminalamt) getragen.

7. Statistische Angaben

Bisher im Bereich der geplanten Tiefgarage vorhandene Stellplätze	101
künftig in der Tiefgarage vorgesehene Kfz-Stellplätze (insgesamt)	<u>316</u>
Zuwachs an Kfz-Stellplätzen	<u>215</u>

8. Textteil

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über die Nichtanrechnung der Flächen der Stellplatzanlage auf die zulässige Grundfläche und die Geschoßfläche, über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie

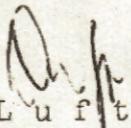
im Bereich des für die ESWE gesicherten Leitungsrechtes. Außerdem werden maximale Höhenfestsetzungen für die Garagenanlage getroffen.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes  
(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 13 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch die Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Im Auftrag

  
Luft

Vermessungsdirektor