

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Messisches Staatstheater" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich

Ostseite der Wilhelmstraße (1372), Nordseite der Christian-Zais-Straße (256), Ostseite der Paulinenstraße (981), Südwestseite eines Teilstücks des Flurstücks 1/4 der Flur 127, Nordseite der Parkstraße (975), Ostseite der Erathstraße (345), Ostseite des Flurstücks 10/14 der Flur 123, Süd- und Westseite des Flurstücks 10/6 der Flur 123, Teilstück des Flurstücks 10/3 der Flur 123, Südseite des Flurstücks 195/13 der Flur 123, Südseite der Thelemannstraße (1245), geradlinige Verlängerung der Südseite der Thelemannstraße bis zur Ostseite der Wilhelmstraße.

2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen neuen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz festgesetzt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch den Magistrat am 25. Mai 1976 Nr. 616 und durch die Stadtverordnetenversammlung am 10. Juni 1976 Nr. 336 beschlossen.

Der Ortsbeirat des Ortsbezirkes Wiesbaden 4 Nordost hat am 25. Mai 1976 Nr. 75 dieser Aufstellung zugestimmt.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet bestehen teilweise Fluchtlinienpläne, deren Festsetzungen durch diesen Bebauungsplan geändert oder aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um folgende Fluchtlinienpläne:

Wiesbaden 1885/41, Wiesbaden 1892/4, Wiesbaden 1893/3.

Die Festsetzungen dieser Fluchtlinienpläne werden soweit deren Geltungsbereiche sich mit dem Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan decken, aufgehoben.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland

4.11 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Messisches Staatstheater

GRZ 0,7

EMZ 9,5

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 5, Höhe des Gebäudes: 156 m über NN

Die Ausnutzungsziffern wurden so gewählt, daß die vorhandene und geplante Baumasse mit der festzusetzenden Grundstücksfläche im Einklang steht.

Da der Theaterbau in Verlängerung der Grünfläche des Warmen Damms steht und in die Verbindung der Kurparkanlagen eingebettet ist, sind ausreichende Freiräume vorhanden, die die einzelne Bauwerksstellung unterstreichen.

4.12 Sondergebiet

Parkhaus

GRZ 0,8

EMZ 10,0

Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse: 4, Höhe des Bauwerks 135 m über NN

Die Aufgabe des Parkhauses ist es, in erster Linie den dringend benötigten Parkraum für das Kurhaus und das Staatstheater Wiesbaden bei Kongressen, Veranstaltungen und Theaterbesuchen zu schaffen. Darüber hinaus besteht erhöhter Parkplatzbedarf für das naheliegende Kur- und Geschäftsviertel.

Damit unnötiger Lärm durch den Betrieb des Parkhauses vermieden wird, sind vorbeugende Maßnahmen folgendermaßen getroffen:

Konstruktion und Abfertigungssystem wurden so gewählt, daß eine zügige An- und Abfahrt gewährleistet ist. Die um 5 % geneigten Parkflächen sind spinnenartig miteinander verbunden und zu beiden Seiten der Auf- und Abfahrt angeordnet, so daß die Parkplatzsuche erleichtert und damit unnötiger Lärm durch fahrende Wagen vermieden wird.

Hinweisschilder in genügender Anzahl mit verkehrsgünstigem Standort außerhalb des Gebäudes vermeiden unnötiges Anfahren bei besetztem Parkhaus.

Auf dem Gelände der Pfandbriefanstalt wird eine gestaltete Betonwand errichtet, die mögliche Beeinträchtigungen wie Lärm und Abgase, die vom Parkhaus ausgehen könnten, von den Nachbargrundstücken fernhält.

Die Längsfassaden an der nördlich gelegenen Parkstraße und südlich gelegenen Thelemannstraße sind u. a. aus schalltechnischen Gründen mit schräggestellten Glasscheiben verglast, um den anfallenden Schall von innen zu brechen.

Um eine Lärmbelastigung gegenüber dem Motel Klee und den angrenzenden Gebäuden auszuschließen, wird die östliche Grenze als geschlossene Betonwand ausgeführt.

Die Heizzentrale für das Staatstheater befindet sich ebenfalls im Parkhaus. Für die geplante Heizzentrale wurde vom technischen Überwachungsamt in Kassel ein Gutachten angefordert, um Aussagen über die erforderliche Schornsteinhöhe zu erhalten, damit die Luft rein gehalten werden kann. Dadurch ergibt sich eine Mündungshöhe von 144 m über NN. Diese Mündungshöhe erscheint nach dem Gutachten genügend, um sicherzustellen, daß die Abgase die Nachbarschaftsbebauung bei jeder Witterungssituation überströmen.

Die technischen Anlagen der Heizzentrale sind tief im Erdreich eingebettet, deren Dach aus gestalterischen und akustischen Gründen mit Erdreich für Grünanpflanzungen und Terrassenplätzen überdeckt ist. Eine südliche Zufahrt wird mit einem schallhemmenden Tor verschlossen. Zu- und Abluft für den Heizraum wird über Schalldämmstrecken geleitet. Die Brenner erhalten ebenfalls Schalldämmhauben.

Sondergebiet - Kur

GRZ 0,5

GFZ 1,6

6geschossige offene Bebauung

4.2 Verkehrsflächen

4.21 Straßen

Folgende Straßen sind bereits in früheren Bauleitplänen festgesetzt:

Erathstraße
vollständig ausgebaut

Paulinenstraße (südlicher Teil)
vollständig ausgebaut

Parkstraße
veränderte Einmündung in die Paulinenstraße,
sonst vollständig ausgebaut

Thelemannstraße
der in nördliche Richtung verlaufende Teil wird
aufgehoben

Weitere, nicht in früheren Bauleitplänen festge-
setzte Straßen:

Christian-Zais-Straße
vollständig ausgebaut

Thelemannstraße
Erweiterung in östliche Richtung geplant

Paulinenstraße (nördlicher Teil)
vollständig ausgebaut

Am Warmen Damm
wird aufgehoben

4.22 Ruhender Verkehr

Für Theater- und Konzertsäle ist aufgrund der Sat-
zung der Landeshauptstadt Wiesbaden für 5-10 Besu-
cher ein Stellplatz nachzuweisen. Bei einem mittlere-
ren Bedarf von einem Stellplatz je 7 Besucher sind
400 Stellplätze nachzuweisen.

Öffentliche Parkfläche an der Wilhelmstraße

90 Stellplätze
vollständig ausgebaut

Öffentliche Parkfläche innerhalb des Sondergebie-
tes - Parkhaus -
404 Stellplätze
geplant

Die öffentlichen Parkflächen sind für eine Mischnutzung
vorgesehen, so daß sie außerhalb der Theater- und Kon-
greßveranstaltungen, die meist am Abend stattfinden,
für die naheliegenden Kur- und Geschäftsviertel
genutzt werden können.

4.3 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

4.31 Versorgungsflächen

4.311 Wasserversorgung
ist durch ESWE sichergestellt

4.312 Gasversorgung
ist durch ESWE sichergestellt

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes
Parkhaus wird eine Fläche zur Errichtung
einer Gasreglerstation festgesetzt.

4.313 Stromversorgung
ist durch ESWE sichergestellt

4.32 Abwasserbeseitigung

Der Kanal in der Thelemannstraße muß erneuert werden. Umbauarbeiten am Rambachkanal und an den Straßenkanälen wurden bereits ausgeführt, so daß weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

4.33 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städtische Müllabfuhr

4.4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

4.41 Parkanlage "Warmer Damm"

4.42 Parkanlage "Kurpark"

Entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Zielsetzung, die Bauflächen mit Grünzonen zu umgeben, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an mehreren Stellen verbindlich festgesetzt.

5. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

5.1 Verkehrsanlagen (nach überschläglicher Kostenermittlung des Fachamtes)

Straßenbau

Thelemannstraße 50.000,00 DM

Parkstraße 500.000,00 DM

Gesamt 550.000,00 DM
=====

5.2 Kanalisation (nach überschläglicher Kostenermittlung des Fachamtes)

Verlegung des Rambachkanals 1.100.000,00 DM

Kanal in der Thelemannstraße 30.000,00 DM

Gesamt 1.130.000,00 DM
=====

5.3 Grünflächen (nach überschläglicher Kostenermittlung des Fachamtes)

Änderung im Bereich des Warmen Damms 780.000,00 DM

Gesamt 780.000,00 DM
=====

Der für die Stadt durch Anliegerbeiträge und Gebühren ungedeckte Erschließungsaufwand berechnet sich demnach überschläglich wie folgt:

Kosten für Verkehrsanlagen	550.000,00 DM
Kosten für Kanalisation	1.130.000,00 DM
Kosten für Grünflächen	780.000,00 DM
Kosten insgesamt	<u>2.460.000,00 DM</u>

6. Kosten für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom

(nach überschläglicher Kostenermittlung der ESWE)

6.1 Gas- und Wasserversorgung	366.000,00 DM
6.2 Elektrizitätsversorgung	225.000,00 DM
6.3 Straßenbeleuchtung	
6.31 Erweiterung	45.000,00 DM
6.32 Demontage	19.900,00 DM
	<u>64.900,00 DM</u>
Kosten insgesamt	<u>655.900,00 DM</u>

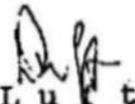
7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

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

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341).

Im Auftrage


Luft

Vermessungsdirektor

Anlage
Eigentümergeverzeichnis