

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Geisberg - 1. Änderung " in Wiesbaden

1. Allgemeines

Für den Planungsbereich dieser Bebauungsplanänderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wiesbaden 1966/7. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes reichen für die vorgesehenen Neu- und Erweiterungsbauten des Bundeskriminalamtes nicht aus.

Nach den Plänen des Staatsbauamtes Wiesbaden aus dem Jahre 1971 über die Erweiterung des Bundeskriminalamtes wurde mit folgender Ausnutzung für das gesamte Gelände des Bundeskriminalamtes gerechnet: Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 22.04.1971 dieser baulichen Nutzung zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Aufgrund der neuerlichen Pläne über die Erweiterung des Bundeskriminalamtes, die in einer Besprechung mit Vertretern des Bundesministeriums des Innern, der Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main, des Staatsbauamtes Wiesbaden, des Bundeskriminalamtes und des Magistrats beraten wurden, haben die städt. Körperschaften mit Beschlüssen des Magistrats vom 13.02.1973 Nr. 207 und der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.1973 Nr. 105 die Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzung der GRZ auf 0,3 und der GFZ auf 0,9 beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nordseite des Tränkweges von der Handelstraße bis zur Idsteiner Straße, Ostseite der Idsteiner Straße vom Tränkweg bis zur Thaerstraße, Südseite der Thaerstraße, Ost- und Südgrenze des Grundstücks Flur 33, Flurstück 44/16, Nordgrenzen der Grundstücke Thünenstraße 10 und Handelstraße 11a und deren Verlängerung bis zur Westseite der Handelstraße, von hier aus in nördlicher Richtung entlang der Nordwestseite der Handelstraße bis zur Nordseite des Tränkweges.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan "Geisberg" aus dem Jahre 1966. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Geisberg" werden, soweit sie von dieser Bebauungsplanänderung erfaßt werden, durch die Neufestsetzungen dieser 1. Änderung ersetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

vorhandene 3geschossige Wohnblockbebauung an der Thaerstraße und an der Idsteiner Straße

GRZ 0,3; GFZ 0,9

mit gruppenmäßiger Bauweise.

4.12 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Bundeskriminalamt (§ 9 (1) Ziff. 1 f BBauG)

vorhandene und im Bau befindliche 1- bis 7geschossige Verwaltungsgebäude mit Nebenanlagen

GRZ 0,3; GFZ 0,9

in gruppenmäßiger Bauweise.

4.13 Baugrundstück für Versorgungsanlage (§ 9 (1) Ziff.5 BBauG)

1 vorhandene Gasreglerstation an der Idsteiner Straße

GRZ 0,5; GFZ 0,5.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

4.21 Erschließungsstraßen

Die für die Erschließung notwendigen Straßen sind bereits vorhanden, nämlich im Westen die Händelstraße, im Norden der Tränkeweg, im Osten die Idsteiner Straße und im Süden die Thaerstraße.

4.22 Ruhender Verkehr

Die Anordnung der Kfz-Stellplätze erfolgt im nördlichen Bereich mit der Zufahrt vom Tränkweg in 3 Untergeschossen mit 340 Stellplätzen und im südlichen Bereich mit der Zufahrt von der Thaerstraße. Hier werden neben 99 oberirdischen Stellplätzen noch 44 unterirdische Stellplätze nachgewiesen.

4.23 Öffentliche Verkehrsmittel

Im Zuge des Tränkweges verkehrt die Omnibuslinie 8 der Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.24 Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung der massierten Blockbebauung gegen die nachbarschaftliche Wohnbebauung wird im Bebauungsplan-Textteil das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

5.1 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

5.11 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt und ist gesichert. Der Betrieb von Sprinkleranlagen in den Tiefgaragen ist z. Z. nicht unmittelbar über das Wasserversorgungsnetz möglich. Hierfür muß ein entsprechend bemessener Vorratsbehälter erstellt werden. Diese Einschränkung entfällt nach dem Bau der Hochbehälter am Bahnhofler Kopf.

Die vorhandene Hauptwasserleitung im Zuge der Thünenstraße/Thaerstraße wird durch ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziff. 11 BBauG zugunsten des Erschließungsträgers gesichert.

5.12 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist gesichert. An der Idsteiner Straße ist für die vorhandene Gasdruckreglerstation ein Baugrundstück ausgewiesen.

5.13 Elektrizitätsversorgung

Die elektrische Stromversorgung ist ebenfalls gesichert.

5.2 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (1) Ziff. 7 BBauG)

5.21 Der Planbereich ist an die vorhandenen Straßenkanäle der Händelstraße und der Thaerstraße angeschlossen.

5.22 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen nach § 9 (6) BBauG)

Die Grundeigentumsverhältnisse innerhalb des Planbereichs sind geregelt. Das Grundstück des Bundeskriminalamtes ist im Eigentum des Bundes und die Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG ergeben sich daher nicht.

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

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden, so daß der Stadt hierfür keine Kosten mehr entstehen.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Erläuterung Auskunft, über die Höhenlagen der Straßen die eingetragenen Höhen über NN.

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor