

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 17.5.93

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

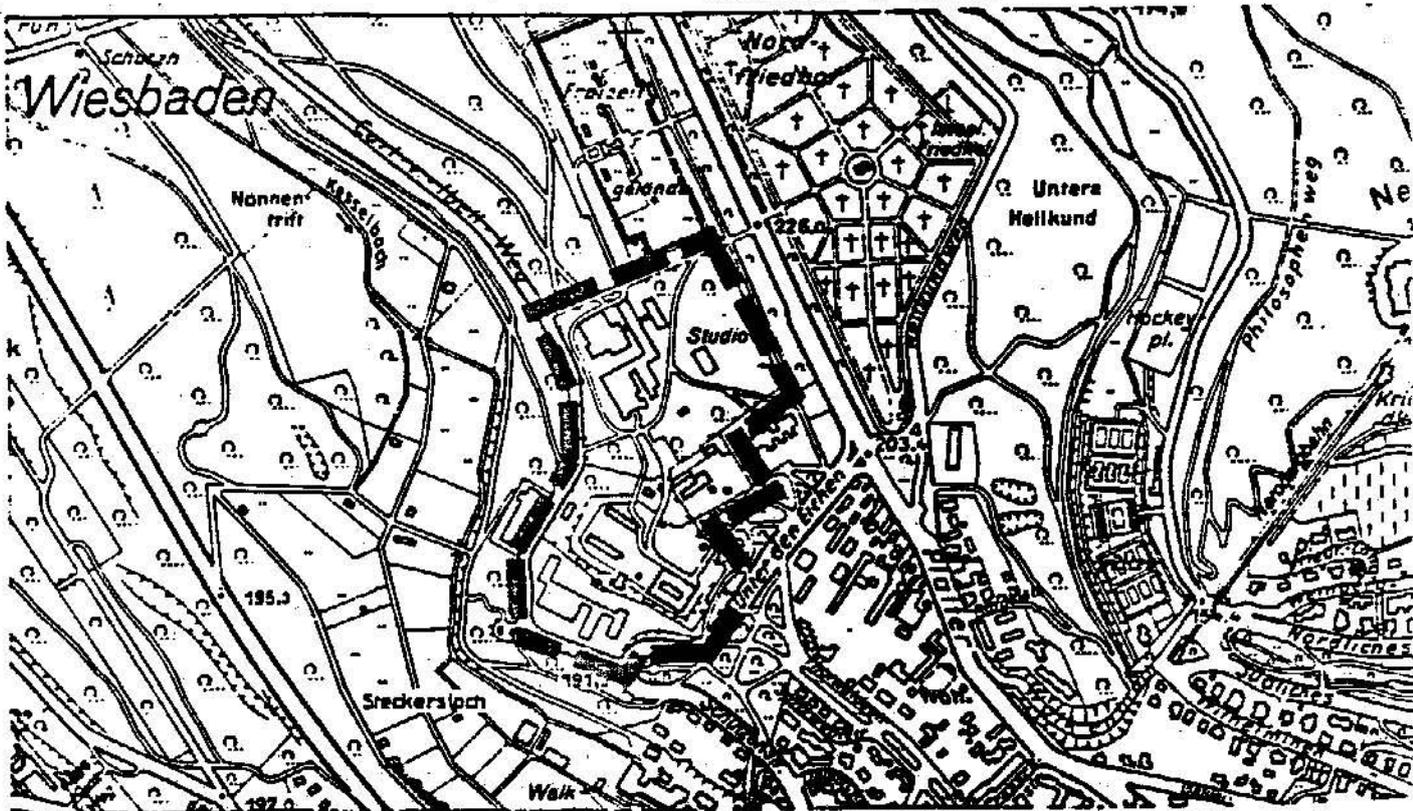
zum Entwurf des Bebauungsplanes "Carl-von-Ibell-Weg - 1. Änderung und Ergänzung" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Nord- und Ostseite der Straße "Carl-von-Ibell-Weg" in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 2, Flurstücke Nr. 6/64, 6/50, 6/47 und 6/66 bis zur Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/9; Nordwestgrenzen der Grundstücke Flur 2, Flurstücke Nr. 6/9 und 6/34; Nordostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/34; Teilstück der Südostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/9; Nordostgrenze der Grundstücke Flur 2, Flurstücke Nr. 6/11 und 6/13; Teilstück der Südostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/13; Nordost- und Südostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/26; Südostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/14; Süd- und Südostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück Nr. 6/33, das entspricht der Nordwest- und Nordseite der Straße "Unter den Eichen".

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



2. Allgemeines

Um eine effektivere Nutzung der baulichen Anlagen auf längere Sicht zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan "Carl-von-Ibell-Weg" teilweise geändert werden.

Der o. g. Bebauungsplanentwurf befindet sich bereits seit längerer Zeit im Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bebauungsplanänderung hat in der Hauptsache die Umwandlung von

"Sondergebiet - Film" in "Sondergebiet
- Medien-, Schulgebiet" zum Inhalt.

Die Festsetzungen (GRZ = 0,2; GFZ = 0,5; Geschößzahl III und IV, gruppenmäßige Bauweise) werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Carl-von-Ibell-Weg" übernommen.

Aufgrund des höheren Flächenbedarfs in diesem Sondergebiet wurde die Zahl der maximal zulässigen Geschosse für das im Süd-Osten liegende Gebäude von I auf III erhöht. Hierbei kommt es zu keiner weiteren Versiegelung von Flächen.

Bereits im Mai 1989 wurde vom ehemaligen Dezernat II/62 die Magistratsvorlage über das Ergebnis der Beteiligung der Grundstückseigentümer und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und zum Satzungsbeschluss erstellt und am 04.07.1989 im Magistrat beraten. Die Beschlussfassung wurde allerdings zurückgestellt, mit der Forderung an die Verwaltung, eine Begründung für die Spezifizierung des "Sondergebietes" zu geben. Der Ortsbeirat hat am 07.06.1989 der Magistratsvorlage "Carl-von-Ibell-Weg - 1. Änderung" mehrheitlich zugestimmt.

Um den Medienstandort Wiesbaden zu stärken, ist die Festsetzung Sondergebiet - Film nicht mehr zeitgemäß.

Auf dem Campus-Gelände "Unter den Eichen" befinden sich Dekorationsbauwerkstätten sowie die Fachhochschulstudiengänge "Fernsehtechnik" und "Medienproduktion".

Zwischenzeitlich sollen darüber hinausgehend, aufgrund von Bauvorhaben, weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Carl-von-Ibell-Weg" geändert werden.

Wie aus den Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 07.09.1992 und des Bauaufsichtsamtes vom 23.04.1992 hervorgeht, sollen die Bebauungsplanänderungen, ausgelöst durch den geplanten Neubau eines Verwaltungsgebäudes der Taunus-Film, im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan "Carl-von-Ibell-Weg" - 1. Änderung und Ergänzung kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die geplanten Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitpläne (Flächenutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wird die Fläche "Sondergebiet - Film", die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Carl-von-Ibell-Weg - Wiesbaden 1984/5" festgesetzt ist, geändert.

3.3 Landschaftsplanung

Laut Aussage des zuständigen Fachamtes - Umweltamt - Schreiben vom 26.10.1992 ist kein Landschaftsplan erforderlich, da es sich

1. Um eine Umnutzung im Rahmen der Festsetzung Sondergebiet und zwar von "Film" in "Medien-, Schulgebiet" handelt

und

2. die geplante zusätzliche Bebauung in einem Teilbereich lediglich auf derzeit versiegelten Parkplatzflächen stattfinden soll, also - bis auf kleine Ausnahmen - kein Wald bzw. Gehölzflächen betroffen sind.

Das Amt für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz hat mit Schreiben vom 25.03.1988 ebenfalls eine Verzichtserklärung bzgl. der Aufstellung eines Landschaftsplanes abgegeben.

3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Verdachtsflächen für Altablagerungen mit unbekanntem Inhalt (NR. 414 000 000 48 und 414 000 000 49 des HlfU-Katasters).

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß sich auf dem Gelände zwei Schießstände befanden. Hier könnte mit Bodenbelastungen durch diese alten Nutzungen gerechnet werden.

Eine historische Standortrecherche wurde von dem Ingenieurbüro HYTEC Hofheim am 17.12.1991 durchgeführt.

Entsprechend der Forderung von Unterer Wasserbehörde und Wasserwirtschaftsamt wurden auf der Grundlage dieser historischen Recherche Boden- und Bodenluftuntersuchungen zu denkbaren Kontaminanten durchgeführt.

Bohrungen und deren Auswertung auf dem Gelände des ehemaligen Schießstandes auf dem die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden soll, haben ergeben, daß keine Beeinträchtigung der künftigen Nutzung befürchtet wird.

Der zweite Schießstand befand sich in einem Bereich, der im Bebauungsplan als nicht überbaubar festgesetzt ist und zur Zeit als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und genutzt wird.

Im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen für das neu zu errichtende Verwaltungsgebäude wurden nachfolgende Untersuchungen durchgeführt. Dies wird als ausreichend angesehen, da keine gravierenden Bodenbelastungen festgestellt wurden.

Zusammenfassend wurde bei der Untersuchung von Boden, Auffüllung und Asphaltbelag festgestellt:

1. Geruchswahrnehmung an der Bodenprobeentnahmestelle (BS) 2; diese könnte auf ein undichtes Abwasserrohr hinweisen. Die Untersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten. Der aufgetretene Geruch bedarf der Überprüfung im Rahmen des Bodenaushubs.
2. Bei BS 6 war Antimon in der Bodenbruttoanalyse geringfügig erhöht; besondere Maßnahmen werden daraus nicht erforderlich; allerdings sollte beim Aushub auf Rückstände aus der Schießstandbenutzung geachtet werden.
3. Die Asphaltdecke wurde aufgrund ihrer optisch sichtbaren unterschiedlichen Beschaffenheit an 2 Probeentnahmestellen (BS 5 und BS 6) untersucht. Bei BS 6 wurde ein Polycyclischer Aromatischer Kohlenwasserstoff (PAK) Gehalt von 45,3 mg/kg (Summe der nachgewiesenen PAK) ermittelt. Es handelt sich hierbei um den nordwestlichen Teil des Parkplatzes, dessen Asphaltbelag saniert und gesondert entsorgt werden sollte.

Die übrigen ermittelten Werte charakterisieren einen unbelasteten Boden, der als Wirtschaftsgut angesprochen werden kann und der Verwertung zugeführt werden sollte.

Auf dem Gelände der Taunusfilm GmbH ist im Bereich des Kopierwerkes eine Bodenverunreinigung mit CKW (chlorierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt worden (siehe Anlagen CKW-Schaden). Dieser CKW-Schaden wird zur Zeit bearbeitet (siehe auch Dokumentation "Grundwasserschäden und Bodenverunreinigungen sowie Altstandorte und Altlasten" des Umweltamtes, lfd. Nr 17). Da jedoch die Sanierung nicht abgeschlossen ist, muß auch bei zukünftigen Bauvorhaben und Bodenaushubarbeiten mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Im Sinne der Erlasse des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Energie vom 22.07.1986 und 12.01.1987 wird hiermit auf die Altablagerungen und Altstandorte hingewiesen. Für die Abwägung im Hinblick auf die künftige bauliche Nutzung werden die v. g. Untersuchungen durchgeführt.

Anlage zu 3.4
der Begründung

-  Altablagerungen 048+049
-  Schießstand I + II
-  CKW-Schaden

-13-
-5-

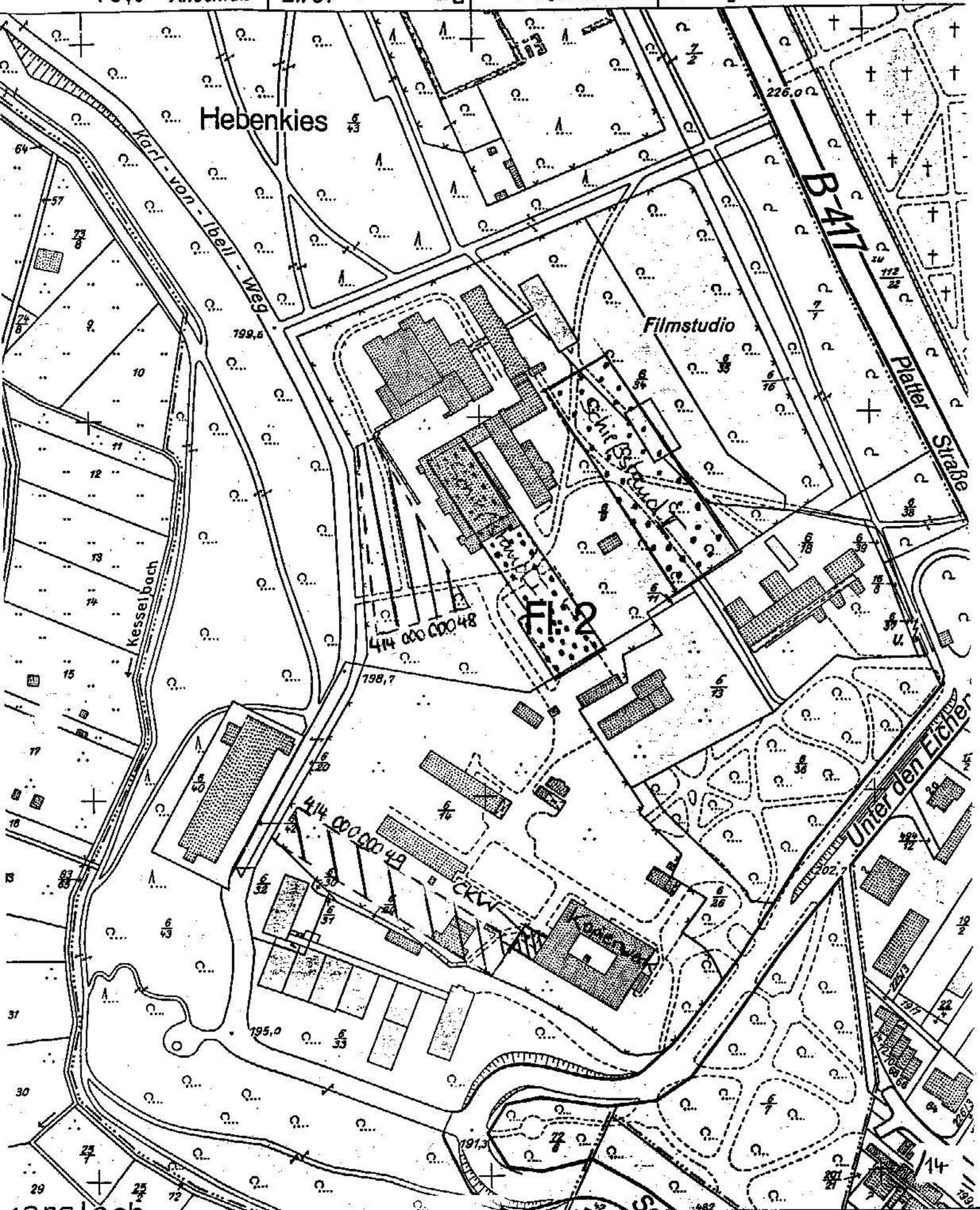
Maßstab 1:2500
Stand 1977

43,8 Anschluß Bl. 54

Blattgr.-d.
D.Grundk.

3444 Freizeitgelände
„Unter den Eichen“

44,2



4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1))

Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Carl-von-Ibell-Weg - 1. Änderung" entspricht die zur Zeit speziell auf Filmwirtschaft festgesetzte Zweckbestimmung nicht mehr der zukünftigen vorgesehenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung.

Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung wurde ein Bericht "Qualifizierungsplanung in Wiesbaden" für diesen Bereich entwickelt und der voraussehbare Bedarf in diesem Bereich ermittelt.

Dies wurde in einer Arbeitsgruppe Gewerbegebiete vorgestellt.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Diese Untersuchung war die Grundlage für die Nutzungsfestlegung in dem SO-Gebiet.

Danach ist zur Festsetzung vorgesehen:

SO: Sondergebiet, Mediengebiet, Schulgebiet nach
nach § 11 Baunutzungsverordnung Absatz 2.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 1 erweitert und aufgliedert in zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Damit soll der Systematik der Baunutzungsverordnung gefolgt werden, damit künftige Bauvorhaben hierdurch eindeutig beurteilung werden können (Nutzungskatalog).

In der Baunutzungsverordnung unter § 11 wird der Planungsträger ermächtigt, Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, sofern die Nutzungsformen sich von den allgemeinden Zweckbestimmungen unterscheiden und es sich um funktionelle zusammengehörige Nutzungen und Anlagen handelt.

Die Einrichtungen und Gebäude für Film, Fernseh, Rundfunkproduktionen einschließlich Bearbeitung und Vertrieb sowie Einrichtungen für Ausbildung und Weiterbildung sind hier vorgesehen.

Dem Beschluß des Magistrats vom 04.07.1989, die Ausweisung "Sondergebiet" zu spezifizieren, wurde Rechnung getragen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen der Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung und die Bauweise werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Werte hierfür sind so gewählt, daß ein sehr geringer Teil der Baufläche überbaut werden kann und ausreichend Freiflächen für das Baugebiet weiterhin gesichert werden.

Diese Art der Festsetzungen entspricht den stadtgestalterischen Zielen für das Gebiet am Waldrand und dem gewünschten Gesamtbild des Sondergebietes.

Auch ist das Sondergebiet damit gut in die Übergangszonen zum Wald hin eingebunden.

Die einzige Ausnahme stellt der Gebäudekomplex "Unter den Eichen - Hausnummer 5" dar, dessen Geschößzahl von I auf III erhöht wird, um eine effektivere Nutzung zu gewährleisten.

Um wertvolle Flächen, gerade in diesem Gebiet zu schonen, wurde auf eine Erweiterung der Geschößfläche am Boden verzichtet.

Die Aufstockung ist städtebaulich vertretbar, da die geplante 3-geschossige Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt.

In der Nachbarschaft befinden sich bereits 3 - 8-geschossige Gebäude.

Der optische Eindruck wird durch die Erhöhung der Geschößzahlen nicht beeinträchtigt, da der umgebende hochstämmige Baumbestand, insbesondere zur Straße "Unter den Eichen" die geplante Bebauung abschirmt.

Der Baumbestand ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Carl-von-Ibell-Weg" (Wiesbaden 1984/5) gesichert.

Änderungen bezüglich dieses Baumbestandes sind nicht vorgesehen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen getroffen über das "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" sowie über die "Gestaltung der Grundstücksfreiflächen" nach der Hessischen Bauordnung.

Die Baugrenzenerweiterung resultiert aus einem Bauvorhaben, das die Erweiterung und Aufstockung eines Gebäudekomplexes vorsieht.

Da das Gebäude im Bereich der vorhandenen Bebauung und einer befestigten Parkplatzfläche errichtet werden soll, bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken.

Bedenken von Seiten des Umweltamtes, daß das zu errichtende Bürogebäude über keine ausreichende Belichtung verfügen würde, da die Kronen der umgebenden Bäume 2,5 - 3,0 m über die derzeitige Stellplatzfläche hinausragen, hat zu einer Verschiebung des zu errichtenden Gebäudes um 5 m nach Südwesten geführt.

Damit wurde der wertvolle Baumbestand auf der Nordostseite geschont.

4.2 Örtliche Verkehrsflächen

Das heutige bestehende öffentliche Straßennetz liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Carl-von-Ibell-Weg - 1. Änderung und Ergänzung". Die Straßen "Unter den Eichen" und "Carl-von-Ibell-Weg" haben für den Bebauungsplanentwurf Erschließungsfunktion. Innerhalb des Planungsbereiches in dem Sondergebiet "Mediengebiete - Schulgebiete" befinden sich private Straßen und Wege, die der innerbetrieblichen Erschließung dienen und zum anderen aus brandschutztechnischen Erwägungen entsprechend angelegt sind. Diese bleiben bestehen, eine Umstrukturierung ist nicht vorgesehen.

4.2 Ruhender Verkehr - Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die derzeit vorhandenen Stellplätze entfallen durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes.

Diese Stellplätze und die durch den Neubau zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen in 2 Garagengeschossen in einer Tiefgarage unter dem Neubau untergebracht werden.

Eine weitere Versiegelung des Bodens wird so vermieden.

4.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffer 25 a + b BauGB)

Auf der derzeit noch genutzten Zufahrtsfläche zum Filmgelände, nördlich des Anny-Lang-Hauses, wird die Festsetzung "Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" getroffen. Damit soll für die Arbeiterwohlfahrt die planungsrechtliche Voraussetzung für ihr beabsichtigtes Bauvorhaben nach Norden geschaffen werden. Die Zufahrt soll damit geschlossen werden.

**5. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehen städtebau-
lichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

Kosten für die Stadt entstehen durch diese Bebauungsplan-
änderung keine.

6. Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer 1 pla-
nungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und
Hinweise.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
"Carl-von-Ibell-Weg" Wiesbaden 1984/5 bleiben bestehen.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 01.04.1991)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungs-
planes erläutert.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 und § 13 des BauGB i. d. F. der Be-
kanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253).

Im Auftrag



L. B. f. t.

620301
6343 wa-re