

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 11. AUG. 1989

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Marie-Curie-Straße"
in Wiesbaden

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

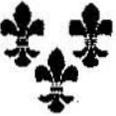
Nordostgrenze des Grundstückes, Flur 41, Flurstücke 95/19, 77/7, 185/8 und 91/23, Ost-, Südost- und Südwestgrenze des Grundstückes Flur 41, Flurstück 91/23 Südwestseite der Marie-Curie-Straße, Flur 41, Flurstücke 95/17, 95/19 und 95/18, Nordwestseite der Marie-Curie-Straße, Flur 41, Flurstücke 95/18 und 95/19. Alle zuvor aufgeführten Grundstücke liegen in der Gemarkung Wiesbaden.

2. Allgemeines

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Moltkering-Südteil" (rechtsverbindlich seit 24.11.1967) und "Berliner Straße" (rechtsverbindlich seit 09.05.1974) sollen im Planungsbereich "Marie-Curie-Straße" geändert werden, um im Rahmen einer veränderten städtebaulichen Konzeption die aus betrieblichen sowie brandschutztechnischen Gründen erforderlichen Baumaßnahmen des Grundstückseigentümers zu ermöglichen.

Aus betriebsorganisatorischen Gründen wird eine Konzentration der Baumassen angestrebt, wobei die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten einer teilweisen Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich des z. Z. 3-geschossigen Gebäudeteiles wesentlich reduziert wird. Eine Aufstockung im Bereich des bereits z. Z. 10-geschossigen Gebäudeteiles wird nicht vorgesehen.

/2



-2-

Die aus brandschutzrechtlichen Gründen zwischenzeitlich errichteten zusätzlichen Treppenhäuser an den Kopfenden des 10-geschossigen Hauptbaukörpers werden durch Änderung der Baugrenzen in die bebaubare Grundstücksfläche einbezogen.

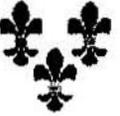
Das im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Berliner Straße" als Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (Tankstelle) festgesetzte Teilgrundstück (ehemalige Grundstücke, Flur 41, Flurstücke 95/6 und 91/21) wird, entsprechend seiner heutigen Nutzung, in das Sondergebiet einbezogen.

Die Aufhebung der Marie-Curie-Straße als öffentliche Straße, die ursprünglich zur Zusammenfassung der Grundstücke beiderseits dieser Straße vorgesehen war, wird aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung nicht weiter verfolgt. Der nach Aufhebung der Marie-Curie-Straße geplante Ausgleich zulässiger Geschosflächen, der nach einer Grundstücksvereinigung möglich gewesen wäre, wird nun durch Änderung der Geschosflächenzahl (GFZ) in den beiden Teilbereichen des Sondergebietes kompensiert. Die Festsetzung für den nordwestlich der Marie-Curie-Straße gelegenen Teil erfolgt im Bebauungsplanentwurf "Berliner Straße - 2. Änderung" dessen Aufstellung am 17.03.1988 beschlossen wurde.

3. Meteorologische Stellungnahme zur Veränderung der Zahl der Vollgeschosse:

1. das Gelände des Neubaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung eines größeren und auch höheren Gebäudes, die beide etwa im gleichen Winkel zur Talachse orientiert sind. Die nähere Umgebung weist weitere Gebäude auf, die Hauptstraßenzüge sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.
2. das Gebäude befindet sich innerhalb des Gesamttals, in dem sich auch die Stadt Wiesbaden befindet.
3. das Baugelände liegt etwa 30 m oberhalb der Talsohle, die maximale Erhebung oberhalb der Talsohle beträgt etwa 100 m.
4. wegen der Orientierung des geplanten Neubaus und den bereits vorhandenen Gebäuden ist der Versperreffekt (Silhouette) auf den Teilquerschnitt als recht gering anzusehen.
5. durch die Lage bereits deutlich oberhalb der Talsohle ist die Wirkung auf die abfließende Kaltluft nur in einem Teil der gesamten Zeit wirksam, in der Kaltluft abfließt.

/3



-3-

6. in unmittelbarer Umgebung gibt es eine "Nahwirkung" (wie jedes Gebäudes) das Gebäudes auf das Kleinklima und somit auch auf die Strömung.
7. zusammenfassend läßt sich wegen der relativ geringen Veränderung des Talquerschnittes (Versperrung der Silhouette) und der Lage oberhalb der Talsohle eine relativ geringe Wirkung auf die Gesamtventilation bei Kaltluftabfluß erwarten. Der "Naheinfluß" (unabhängig von der Wetterlage, aber in unterschiedlich starker Ausprägung) bleibt natürlich stets erhalten.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

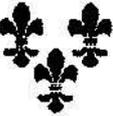
4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Planungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Teil der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Moltkering-Südteil" und "Berliner Straße". Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen z. Teil abgeändert.

4.3 Landschaftsplanung

Im Bebauungsplanentwurf "Marie-Curie-Straße" sind im Sondergebiet nur noch das bereits vorhandene 10-geschossige Gebäude an der Marie-Curie-Straße, der z. Z. 3-geschossige, später bis max. 7-geschossig bebaubare südöstliche Anbau und die Fläche für das Müllentsorgungsgebäude als überbaubare Fläche vorgesehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Nordosten des Sondergebietes vorgesehene Erweiterungsflächen sind im Bebauungsplanentwurf nicht mehr zur Bebauung vorgesehen. Auf diesen Flächen sollen Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Erhöhung des seitlichen Anbaus von 3 auf max. 7 Geschosse vorgesehen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage eines Ausgleichsplanes für das gesamte Sondergebiet in Abstimmung mit dem Umweltamt getroffen.

/4



Für die zu bepflanzenden Flächen sind Festsetzungen im Bebauungsplan-Textteil vorgesehen.
Gegen die geplanten Festsetzungen sind keine Einwendungen der oberen Naturschutzbehörde vorgebracht worden. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 21.07.1989 mitgeteilt, daß auf einen gesonderten Landschaftsplan verzichtet werden kann, da den naturschutzrechtlichen Belangen durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist.

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für die Hausgrundstücke Langenbeckstraße 15 und 17 wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Moltkerring-Südteil" übernommen. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Grundstücke und es ist beabsichtigt diese Nutzung auch weiterhin festzusetzen.

5.1.2 Sondergebiet (SO) - für öffentliche und private Verwaltungen

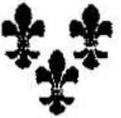
(§ 11 BauNVO)

Der übrige Teil des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet - öffentliche und private Verwaltungen - festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung und soll auch aus städteplanerischen Gründen beibehalten werden, da in diesem Bereich beiderseits der Frankfurter Straße und in deren Verlängerung entlang der Berliner Straße Sondergebietsflächen für öffentliche und private Verwaltungen festgesetzt sind bzw. zur Festsetzung vorgesehen sind. (Bebauungsplan "Berliner Straße" und Bebauungsplanentwurf "Berliner Straße - 2. Änderung").

5.2 Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Geschossigkeit

(§ 9 (1) 1.2 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 20 und 22 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im bereits bebauten Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" an der Langenbeckstraße (Haus Nr. 15 und 17) wird das Maß



-5-

der baulichen Nutzung auf die vorhandene Bebauung abgestimmt und festgesetzt (GRZ 0,25; GFZ 0,5). Gleiches gilt für die Bauweise und die Geschossigkeit (offene Bauweise bis max. 2 Geschosse).

Für das Sondergebiet soll im Rahmen einer geänderten städtebaulichen Konzeption sowie aus betriebsorganisatorischen Gründen eine Konzentration der Baumassen angestrebt werden. Hierzu soll die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten einer teilweisen Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wesentlich reduziert werden (GRZ 0,25; GFZ 1,45). Da am 10-geschossigen Gebäude, das parallel zur Marie-Curie-Straße steht, aus brandschutzrechtlichen Gründen zwischenzeitlich Treppenhäuser an den Kopfenden errichtet wurden, werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Moltkering Südteil" die Baugrenzen an die inzwischen vorhandene Bebauung angepaßt. Der an dieses Gebäude in Richtung New-York-Straße angebaute z. Z. 3-geschossige Baukörper wird ebenfalls von Baugrenzen umgrenzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Moltkering Südteil" von dem 3-geschossigen Gebäude nach Nordosten anschließende überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen festgesetzt ist, soll entsprechend dem Bebauungsplanentwurf reduziert werden.

Stattdessen wird die Geschößzahl für den z. Z. 3-geschossigen Anbau auf max. 7 Geschosse festgesetzt. Durch die Konzentration der Bebauung auf das vorhandene 10-geschossige Gebäude und den max. 7-geschossigen Anbau soll einer weiteren Überbauung von Grundstücksflächen entgegengewirkt werden. Auf den nicht überbauten Flächen sollen dann Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff ermöglicht werden.

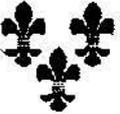
Unter dem max. 7-geschossigen Anbau soll eine 2-geschossige Tiefgarage mit 122 Stellplätzen errichtet werden, die teilweise nach Südwesten in die Grundstücksfläche ragt. Durch die Schaffung von Stellplätzen in dieser Tiefgarage soll einem Fortschreiten der Flächenversiegelung für Stellplätze entgegengewirkt werden. Die Dachfläche der Tiefgarage ist zu begrünen.

Im Anschluß an die Tiefgarage wird ein eingeschossiges Gebäude für die Aufnahme der Müllentsorgungsstation zur Festsetzung vorgesehen.

Für den Bereich des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, daß Baukörper mit seitlichem Grenzabstand auch mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Entsprechende textl. Festsetzungen werden unter Ziffer A 1 getroffen.

5.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

16



5.3.1 Erschließungsstraßen

Die Marie-Curie-Straße ist bereits ausgebaut und wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Eine Änderung der Marie-Curie-Straße ist nicht erforderlich.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bau-satzung nachzuweisen.

Zur Schaffung der benötigten Stellplätze für den geplanten 7-geschossigen Anbau wird unter dem Anbau eine 2-geschos-sige Tiefgarage festgesetzt, die ca. 122 Einstellplätze aufnehmen soll.

5.3.3 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch Höhenzahlen (in Metern über NN) be-stimmt.

5.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 BauGB)

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt. öffentliche Versorgungs-flächen sind nicht erforderlich.

Im Südwesten des Sondergebietes ist die Errichtung einer privaten Trafostation vorgesehen. Diese dient nur zur Ver-sorgung des Sondergebietes und wird vom Grundstückseigentümer errichtet.

Die Müllbeseitigung nimmt das Stadtreinigungsamt wahr. Das für die Unterbringung der Müllstation vorgesehene Gebäude soll auf den südwestlichen Grundstücksbereich errichtet wer-den. Hierfür werden im Bebauungsplan Baugrenzen und die Ge-schoßzahl festgesetzt.

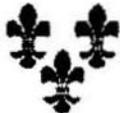
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Straßenkanäle.

5.5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(§§ 1 (6), 9 (1) 25 a + b BauGB)

Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Natur zu begrenzen wird für den Bereich des Sondergebietes ein Ausgleichsplan Außenanlagen in Abstimmung mit dem Umwelt-amt erstellt. Planungsrechtlich sollen die vorgesehenen

92



-7-

Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen teilweise im Bebauungsplan-Textteil und im zeichnerischen Teil als Festsetzungen aufgenommen werden. Die nicht überbauten Flächen sollen weitestgehend begrünt werden. Deshalb sind im Textteil zu diesem Bebauungsplan Regelungen vorgesehen, die die gärtnerische Anlage und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen festsetzen.

Weiter ist die Dachfläche der geplanten 2-geschossigen Tiefgarage zu begrünen.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 (8) BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind in Privatbesitz. Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen wird nicht für erforderlich gehalten, da das "Allgemeine Wohngebiet" bereits bebaut ist und die Fläche des Sondergebietes bereits einem Eigentümer gehört.

7. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil. Unter A werden Festsetzungen getroffen über die abweichend Bauweise und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie unter B sind auf Landesrecht beruhende Regelungen wie Grundstücksfreiflächen, Vorgärten und Bepflanzung der zu begrünenden Flächen aufgenommen.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

/8



-8-

Aufgestellt gemäß der §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253).

Im Auftrag

L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor