

Begründung

zum Bebauungsplan "Wiesbadener Landstraße" in Kastel (Stadtteil Amöneburg)

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

Nordostgrenze der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 1/1 und 2/1, Südostgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 2/1 bis zur Nordostgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 3/3, Nordostgrenzen der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 3/3, 6, 7/4, 7/5, 8, 9, 10/1, 10/2, 11/2, 11/4, 12/1, 13/7, 14/8, 14/2, 15/7, 16/1, 16/9, 16/10, 17/29, 17/30, 17/20, 18/5, 19/3, 22/7, 24/7, 25/2, 27/1, 28/1, 30/2, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 und 38/13 bis zur Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 54/1, Nordwest-, Nordost- und Südostgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 54/1, Nordostgrenzen der Flurstücke Flur 4, Flurstücke 42/2, 44, 45, 46, Südostgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 46 bis zum Grundstück Flur 4, Flurstück 47, Nordost- und Südostgrenze des Grundstückes Flur 4, Flurstück 47 bis an die Nordostgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 216/1, in südlicher Richtung bis Widerlager der Eisenbahnbrücke (Bahnstrecke von Mainz nach Frankfurt am Main) die Wiesbadener Landstraße - B 42 - (Grundstück Flur 2, Flurstück 216/1) kreuzend, in nordwestlicher Richtung der Wiesbadener Landstraße - B 42 - folgend, bis zur Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 3, Flurstück 225, die Wiesbadener Landstraße - B 42 - kreuzend, entlang der Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 3, Flurstück 225 und des Grundstückes Flur 4, Flurstück 1/1.

2. Allgemeines

Durch diesen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bauliche Entwicklung des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit § 30 BBauG zu lenken.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19. August 1976 mit Beschluß Nr. 389 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesbadener Landstraße" eingeleitet.

Das Baugebiet liegt zwischen ausgedehnten Bundesbahnanlagen und der stark befahrenen Bundesstraße 42 in direkter Nähe von Industriegebieten. Durch den Beteiligungsvorgang der Träger öffentlicher Belange ist die besondere Notwendigkeit einer Verbesserung des Umweltschutzes in diesem von einer Mischnutzung geprägten Gebiet hervorgehoben worden.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan entspricht den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30. November 1970.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Wiesbadener Landstraße" bestehen keine Festsetzungen eines Fluchtlinien- oder Bebauungsplanes.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1 Bauland

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

4.1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO 1977)

für max. 3-geschossige Bebauung;

als geschlossene,	} Bauweise;
oder offene,	
oder abweichende	

GRZ = 0,3

GFZ = 0,9

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, wird unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO das Mischgebiet so gegliedert, daß nur in den Bereichen, in denen bereits überwiegend Wohngebäude vorhanden sind, noch weitere Wohnbauten zulässig sind. In den übrigen Bereichen wird der Neubau von Wohngebäuden von der Zulässigkeit ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1).

Für das gesamte Mischgebiet werden nur nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.

Außerdem sind für das gesamte Mischgebiet nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauVNO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauVNO).

Neben der Gliederung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes sind entsprechende textliche Festsetzungen unter Ziffer Nr. 1.1 des Textteils zum Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

4.1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO 1977)

In dem Gewerbegebiet ist eine 3-geschossige, abweichende Bauweise (h), mit der Ausnutzung

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

vorgesehen. Über die abweichende Bauweise werden unter Ziffer 1.4 und über die Nichtzulässigkeit einzelner Nutzungen im GE unter Ziffer 1.2 des Textteiles zum Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

4.3.1 Straßen

4.3.1.1 Hauptverkehrsstraßen

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Wiesbadener Landstraße (B 42) - Schlüsselzahl 5193 -, die eine der Verkehrsverbindungen zwischen den Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden herstellt.

4.3.1.2 Erschließungsstraßen

Die nachfolgend genannten Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden und ausgebaut

Hambuschstraße {Schlüsselnummer 5068}
Hilgersstraße {Schlüsselnummer 5073}.

Die für die Straßenverbreiterung dieser Erschließungsstraße benötigten Grundstücksflächen befinden sich zum Teil noch nicht im Eigentum der Stadt Wiesbaden und sind deshalb von dieser noch zu erwerben (siehe Kostenaufstellung Ziffer 6.6.2 dieser Begründung).

4.3.2 Wirtschaftsweg

Der Wegestutzen, der die Hambuschstraße mit dem Bundesbahngelände (Bahnhof Wiesbaden-Ost) verbindet, dient als Zugang zu den Betriebsgebäuden der Bundesbahn.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Private Parkplätze

Die Anzahl der KFZ-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

Es stehen auf jedem Baugrundstück ausreichende Flächen für die Anlage von Stellplätzen oder Garagen zur Verfügung.

4.3.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen gekennzeichnet.

4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) Ziffer 12 und Nr. 14 BBauG)

4.4.1 Versorgung

4.4.1.1 Wasser, Gas und Elektrizität

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baugebiete werden durch die Stadtwerke Mainz AG mit Wasser-, Gas und Elektrizität versorgt.

4.4.1.2 Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Im Bereich nördlich der Hilgersstraße (5073) ist direkt an der Wiesbadener Landstraße eine Fläche als Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafo - festgesetzt.

4.4.1.3 110 KV-Leitung

Außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine 110 KV Freileitung, deren Schutzfläche tlw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs liegende nicht überbaubare Grundstücksfläche überlagert. Die Schutzfläche soll gemäß § 9 (1) Ziffer 24 in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden.

4.4.2 Abfallbeseitigung

4.4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Straßenkanäle sind größtenteils bereits vorhanden. Für den nördlichen Teil der Wiesbadener Straße ab Hambuschstraße ist noch ca. 250 lfd. m Straßenkanal zu verlegen.

4.4.2.2 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt Wiesbaden.

4.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

4.5.1 Grünanlage - Kinderspielplatz (§ 127 (2) Ziffer 3 BBauG)

Die o. g. Fläche nordöstlich der Hilgersstraße befindet sich im Eigentum der Dyckerhoff-Zementwerke AG, Amöneburg und wird bereits seit über 10 Jahren von der Stadt Wiesbaden angepachtet und als Kinderspielplatz genutzt (siehe Kostenzusammenstellung unter Ziffer Nr. 6.2.1, 6.3.1 dieser Begründung).

Der Kinderspielplatz, der seiner Ausstattung und Größe nach für Kleinkinder geeignet ist und in unmittelbarer Nähe des Bahnkörpers liegt, ist nach wie vor notwendig, zumal in der Umgebung für die Kinder nur ein geringes Angebot an Spielmöglichkeiten besteht.

Die Erschließungsfläche wird im Bebauungsplan als - Öffentliche Grünfläche - Grünanlage - Kinderspielplatz - festgesetzt.

Zur Vermeidung von Unfällen ist vorgesehen, den bereits bestehenden Schutzzaun zur Bahnanlage hin zu erhöhen und zu verstärken. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan angebracht.

4.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a und b BBauG)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die von grünordnerischen und landschaftsplanerischen Überlegungen ausgehen.

Für die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen werden ferner für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesbadener Landstraße" nach der Hess. Bauordnung § 118 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 28.01.1977 über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 gemäß § 9 (4) BBauG besondere Regelungen getroffen, die einen gesonderten Satzungsteil bilden.

Zwischenzeitlich ist am 29. Juli 1978 die Ortssatzung zum "Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung)" in Kraft getreten, die für das gesamte bebaute Stadtgebiet gilt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die im Planungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesbadener Landstraße" gelegenen Grundstücke sind zum Teil schon bebaut und durch die Wiesbadener Landstraße, Hambuschstraße und Hilgertstraße erschlossen.

Das im Bebauungsplan als "Öffentliche Grünfläche - Grünanlage, Kinderspielplatz" ausgewiesene Grundstück ist noch aus Privateigentum von der Stadt zu erwerben.

Die Grundeigentumsverhältnisse sind für die Prüfung und Beurteilung der bodenordnenden Maßnahmen ermittelt worden. Das hierfür erforderliche Eigentümerverzeichnis wird in der Verfahrensakte des Bebauungsplanes aufgehoben.

Falls bodenordnende Maßnahmen oder Enteignungen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BauG)

6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

6.1.1 Straßenbaukosten

Hambuschstraße	ca.	18.000,-- DM
----------------	-----	--------------

6.1.2 Kanalbaukosten

Wiesbadener Landstraße	ca.	125.000,-- DM
------------------------	-----	---------------

6.2 Grunderwerb

6.2.1 <u>Kinderspielplatz</u>	ca.	50.000,-- DM
-------------------------------	-----	--------------

6.2.2 <u>Straßenverbreiterung</u>	ca.	70.000,-- DM
-----------------------------------	-----	--------------

6.3 Öffentliche Grünfläche

6.3.1 Grünanlage, Kinderspielplatz

Der Zustand des Platzes ist dringend verbesserungsbedürftig

geschätzte Kosten	ca.	25.000,-- DM
-------------------	-----	--------------

Die Kosten für den Aufwand der v. g. Erschließungsanlagen werden über Erschließungsbeiträge nach den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes finanziert.

7. Statistische Angaben

7.1 Flächen

Gewerbegebiet	rd.	7,2 ha
---------------	-----	--------

Gemischtes Gebiet	rd.	3,1 ha
-------------------	-----	--------

7.2 Wohneinheiten

Vorhanden	rd.	230 WE
-----------	-----	--------

7.3 Einwohner

Vorhanden	rd.	600 E
-----------	-----	-------

8. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über die Gliederung des Mischgebietes, über die Nichtzulässigkeit einzelner Nutzungen im GE und über das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

Unabhängig von den textlichen Festsetzungen ist im Bebauungsplan ein Satzungsteil nach der Hess. Bauordnung beigelegt, der Regelungen über den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthält (siehe auch Ziffer 4.6 dieser Begründung).

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichen VO vom 19. Februar 1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl I. S. 2256).

Im Auftrage



Luft
Vermessungsdirektor

Anlage

Bestandsplan über die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesbadener Landstraße" in Mz-Kastel