

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gräselberg - 1. Änderung" in Wiesbaden-Biebrich

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Gräselberg 1974/1 in Wiesbaden-Biebrich sieht für den Bereich zwischen Erich-Ollenhauer-Straße, Kärntner Straße und Pörtschacher Straße neben der Wohnblockbebauung die Errichtung einer Tankstelle vor. Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle nicht mehr zweckmäßig, weil an der Erich-Ollenhauer-Straße schon mehrere Tankstellen vorhanden sind. Anstelle der Tankstelle soll auf diesem Grundstück von der Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage (Mormonen) ein Gemeindezentrum errichtet werden. Diese Umwidmung von Baugrundstück für Privatwirtschaft - Tankstelle in Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kirche bedarf der Änderung des Bebauungsplanes.

Neben der Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden soll auf dem Grundstück Kärntner Straße Ecke Pörtschacher Straße nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein eingeschossiges Einzelhandelsgeschäft und ein Kaffee errichtet werden.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Gemarkung Biebrich, Flur 15, Flurstücke 219/3 und 225/14 zwischen der Erich-Ollenhauer-Straße, der Kärntner Straße und der Pörtschacher Straße.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Durch die Umwidmung der Wohnbaufläche (Privatwirtschaftsfläche) in Gemeinbedarfsfläche - Kirche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher vorweg durchgeführt.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Gräselberg 1974/1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, soweit sie innerhalb der Bebauungsplanänderung liegen, aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauflächen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Allgemeines Wohngebiet (WA)

GRZ 0,3

GFZ 0,9

1 bis 8geschossige, geschlossene Bauweise (Mausgruppen über 50 m Länge) mit Flachdach, zwischen Erich-Ollenhauer-Straße und Pörtschacher Straße, sowie 1geschossige Geschäftsbauten an der Pörtschacher Straße.

4.12 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kirche Jesu Christi

GRZ 0,3

GFZ 0,5

1geschossige, geschlossene Bauweise.

4.2 Kfz-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 e BBauG)

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden entsprechend der Bausatzung teils oberirdisch und zum größten Teil in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

4.3 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Das Anpflanzen von Bäumen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

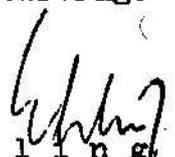
Die Grundstücke sind bereits im Eigentum der Bauträger. Die bebauungsplanmäßige Arrondierung der Grundstücke ist bereits beantragt, so daß bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG nicht mehr zu erwarten sind.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Der Stadt Wiesbaden entstehen keine Kosten, da die den Planungsbereich umgebenden Straßen mit Versorgungs- und Entsorgungsleitungen fertig ausgebaut sind.

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

Im Auftrage


E h l i n g
Techn. Amtsrat

Nachtrag zur Begründung aufgrund des Schreibens des Gaswerk-
verbandes Rheingau AG vom 15.02.77 u. eines Erlasses d.H.M.d.I. :

1. Es bestehen Anschlußmöglichkeiten an das Erdgasnetz des Gaswerkverbandes Rheingau AG. Die Verwendung von Erdgas empfiehlt sich insbesondere für Heizzwecke.
2. Zu Ziff. 3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Gräselberg - Teilbereich I" wurde vom Hess. Minister des Innern nach § 6 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes am 6. Januar 1977 genehmigt.

Wiesbaden, den 22. September 1977

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage


Ehling
Techn. Amtsrat