

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 29.03.1990

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Moltkering - Südteil,
1. Änderung" in Wiesbaden

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

Südwestseite des Straßengrundstücks Moltkering (0894), Gemarkung Wiesbaden, Flur 41, Flurstück 76/24, bis ca. 9,2m vor die Nordgrenze des Hausgrundstücks Langenbeckstraße (0797) Haus Nr. 20, Flur 41, Flurstück 76/2, von hier aus in südöstlicher Richtung bis zum Eckpunkt der Süd- und Südwestgrenze des Grundstücks, Flur 41, Flurstück 76/24 mit dem Grundstück, Flur 41, Flurstück 91/23, hierbei einen Teil des Grundstücks, Flur 41, Flurstück 76/24, wegschneidend (der zur Unterführung der Langenbeckstraße unter dem Moltkering hindurch gehört), vom Eckpunkt des Grundstücks, Flur 41, Flurstück 76/24, entlang der Südwestgrenze des Straßengrundstücks Moltkering (0894), Flur 41, Flurstücke 76/24, 79/6 und 79/5, bis zum Anfang des westlichen Straßenbogens der Einmündung des Moltkerings in die New - York - Straße (0938), von diesem Bogenanfang in südöstlicher Richtung die New - York - Straße (0938), Flur 41, Flurstück 91/20, kreuzend, bis zur Südostseite des Grundstücks, Flur 41, Flurstück 91/20, auf diese Grundstückseite in ca. 30,0m Entfernung von der Nordostgrenze des vorgenannten Grundstücks stoßend, entlang der Südostseite der Grundstücke, Flur 41, Flurstück 91/20 und Flur 168, Flurstück 1/1, beide Grundstücke zum Straßengrundstück der New - York - Straße (0938) gehörend, in Verlängerung der Südostseite des Grundstücks, Flur 168, Flurstück 1/1, nach Nordosten, bis zur Verlängerung der Nordostseite des Grundstücks, Flur 42, Flurstück 142/4 nach Südosten, beiden Verlängerungen folgend, Nord-, Ost- und Südostseite des Grundstücks, Flur 42, Flurstück 142/4, in Verlängerung der Südostseite die Straße Am Haingraben (0049), Flur 42, Flurstück

145/9, kreuzend, Nordost- und tlw. Nordwestseite des Grundstücks, Flur 42, Flurstück 145/9, Nordwestseite des Grundstücks, Flur 42, Flurstück 88/19, Nordostseite der Grundstücke, Flur 42, Flurstücke 88/38 und 145/9, Südost- und Nordostseite des Straßengrundstücks, Hans - Bredow - Straße (0693), Flur 42, Flurstück 1/10, Nordostseite des Grundstücks, Flur 42, Flurstück 88/53, in deren Verlängerung nach Nordwesten bis zur Nordwestseite der Hans - Bredow - Straße (0693), hierbei das Grundstück der Hans - Bredow - Straße (0693), Flur 42, Flurstück 1/10, kreuzend, Nordwest- und tlw. Südwestseite der Hans - Bredow - Straße (0693), Flur 42, Flurstück 1/10, Nordwestseite des Grundstücks, Flur 41, Flurstück 76/24 (zum Moltkering (0894) gehörend) bis zur Südwestseite des Moltkering (0894), Flur 42, Flurstück 76/24.

2. Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Moltkering - Südteil" (rechtsverbindlich seit dem 24.11.1967) soll im Bereich zwischen Hans-Bredow-Straße, Moltkering, New-York-Straße und der Straße "Am Haingraben" geändert werden, um im Rahmen einer veränderten städtebaulichen Konzeption die geplanten Baumaßnahmen der Grundstückseigentümer zu ermöglichen. Der Planungsbereich ist bereits zum größten Teil bebaut. Die im Bebauungsplan "Moltkering - Südteil" festgesetzte Geschößflächenzahl (GFZ 1,6) ist im Bereich des Grundstückes Gustav-Nachtigal-Straße 3 (Firma Bilfinger und Berger) nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen worden. Da für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Geschößzahl von max. 20 Geschossen festgesetzt ist, diese jedoch dem heutigen städtebaulichen Konzept widerspricht, ist eine Änderung der Geschößzahl erforderlich.

Um eine Anpassung der geplanten Neubebauung an das vorhandene 10-geschossige Gebäude zu erreichen wird im Bebauungsplanentwurf "Moltkering - Südteil; 1. Änderung" eine Herabstufung von früher max. 20 Geschosse auf heute max. 10 Geschosse vorgesehen. Damit hierbei die Geschößfläche beibehalten werden kann, muß außerdem eine Änderung der Baugrenzen erfolgen.

Das inzwischen nicht mehr überbaute Grundstück südlich der Einmündung der Gustav-Nachtigal-Straße in die Straße "Am Haingraben" das im Bebauungsplan Wiesbaden 1967/4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, wird zur Abrundung des Sondergebietes in ein "Sondergebiet - öffentliche und private Verwaltungen -" umgewandelt, da auch das Grundstück zwischen Gustav-Nachtigal-Straße und der Straße "Am Haingraben" mit einem Verwaltungsgebäude bebaut ist. Dieses im Bebauungsplan "Moltkering - Südteil" (1967/4) zwischen der Gustav-Nachtigal-Straße und der Straße "Am Haingraben" festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird

entsprechend seiner heutigen Nutzung in ein Sondergebiet - öffentliche und private Verwaltungen umgewandelt wobei die Ausnutzungsziffern und die Geschößzahl aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen werden. Der Bereich der Hausgrundstücke Hans-Bredow-Straße 1 und 3 (Firma Equity & Law.) wird unverändert aus dem Bebauungsplan "Moltkering - Südteil" übernommen und als Sondergebiet - öffentliche und private Verwaltung - festgesetzt.

3. Umweltverträglichkeitsbewertung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 06.07.1988 und vom Planungsbüro für Gartenarchitektur und Landschaftspflege Kamphausen kommt unter Zugrundelegung der beabsichtigten X-geschossigen Bebauung zu dem Ergebnis, daß von dem geplanten Projekt und den hiermit im Zusammenhang stehenden Stellplatzflächen, keine zusätzlichen, erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu befürchten sind. Ausgleichsmaßnahmen werden planungsrechtlich in diesem Bebauungsplan durch Festsetzungen vorbereitet, bzw. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Freiflächengestaltung) vorzusehen. Das Fazit aus der Umweltverträglichkeitsprüfungen soll nachfolgend getroffen werden.

3.1 Boden- und Grundwasser

Der Planungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener Wasser- und Quellschutzgebiete. Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der vorgenommenen Bohrungen kann davon ausgegangen werden, daß kein Grundwasser und kein Schichtwasser angetroffen wird.

3.2 Klima

Durch den geplanten Neubau verschiebt sich der Luftstau der Kaltluft nach Osten, ansonsten ergeben sich keine Veränderungen für den Stadtkernbereich, da der Durchfluß zwischen den Gebäuden Hans-Bredow-Straße 1 und 3 und Gustav-Nachtigal-Straße 3 sowie zwischen der Gustav-Nachtigal-Straße 3 und der New-York-Straße vorgegeben ist. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Moltkering - Südteil" mögliche Erweiterungsflügel des Gebäudes Gustav-Nachtigal-Straße 3 nach Südosten hätte eine stärkere Einengung gebracht.

Für das Gebäude selbst ergibt sich bei den heutigen bauphysikalischen Möglichkeiten nur ein geringer Wärmeaustausch von innen nach außen, so daß dieser Faktor für das Gesamtklima vernachlässigt werden kann. Erhöhte Wärmewerte können jedoch durch die Sonneneinstrahlung auf die Fassade erwartet werden.

Eine Minderung der zu erwartenden Negativeinflüsse kann erzielt werden durch

- helle Gestaltung der Fassade,
- Begrünung der Fassade bis zur optimalen Höhe.

3.3 Biotoppotential

Der Planungsbereich ist nicht im Biotopsicherungsplan erfaßt; Kartierungen über schützenswerte Arten liegen ebenfalls nicht vor.

Die vorgesehene Planung bietet die Möglichkeit, den vorhandenen Pflanzriegel südöstlich und nordöstlich des geplanten Neubaus zu erhalten. Die übrigen Vegetationsflächen, die entfallen, sind aufgrund ihrer Bestockung nicht als bodenständige Vegetation zu bezeichnen.

Empfindliche Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.4 Landschaftsbild

Durch das Vorhaben wird, da bereits Hochhäuser am Standort vorhanden sind, das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

3.5 Einflüsse auf die Wohnnutzung - Sichtbeziehungen

An den Planungsraum schließt östlich ein Wohngebiet an, das sich bis zu einer Höhe von 195 m ü. NN den Westhang des Bierstadter Berges hochzieht.

Die den bestehenden Hochhäusern nächstgelegenen Reihenhäuser sind nach Südosten bzw. Nordwesten ausgerichtet, so daß von den Fenstern und den Terrassen aus kein direkter Blick auf die Hochhäuser besteht.

Die an der Ecke Haingraben/Stanleystraße stehenden hohen Bäume (s. a. Biotoppotential) bilden zumindest für die unteren Abschnitte von Stanleystraße und Umgebung einen sehr guten Sichtschutz, der die Hochhäuser weitgehend verdeckt.

Die entlang des Haingrabens stehenden kleinkronigen Kugelakazien können diese Funktion dagegen nicht erfüllen.

Die höhergelegenen Häuser (ab "Am Langelsweinberg") sind nach Südwesten, mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet, ausgerichtet. Eine Störung der Blickbeziehung durch die vorhandenen Hochhäuser dürfte insbesondere in den oberen Stockwerken der nördlich gelegenen Häuser gegeben sind. Bei Errichtung eines weiteren 10-stöckigen Gebäudes dürften insbesondere "Am Langelsweinberg" weitere Beeinträchtigungen der Sicht auf die Stadt entstehen.

Dieses wäre aber in einem noch stärkeren Maße bei der Realisierung der derzeit festgesetzten XX-geschossigen Bebauung der Fall gewesen.

Die vorhandenen Bäume an der Ecke Haingraben/Stanleystraße werden, da sie für die Bewohner für die nächstgelegenen Gebäude Sichtschutz sowohl gegen die vorhandenen, als auch gegen den geplanten Neubau bieten, im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Bäume sind als zu pflanzen zur Festsetzung vorgesehen.

3.6 Verkehr

Die Verwaltungsgebäude im Planungsraum sind über die Hans-Bredow-Straße an der Moltkerring angebunden, d. h., das Wohngebiet wird von Zufahrten nicht berührt.

Die innerhalb des Planungsraumes für die Arbeitnehmer zur Verfügung stehenden Parkplätze scheinen nicht auszureichen. Zur Zeit werden G.-Nachtigal-Straße, "Im Haingraben", "Am Langelsweinberg" in ganzer Länge, Hans-Bredow-Straße und Stanley Straße bis Höhe "Am Erkelsborn" mit parkenden Autos zugestellt.

Durch den geplanten Neubau ist an den Werktagen eine zusätzliche Belastung durch Abgase, Geräusche und Staubentwicklung zu erwarten. Eine weitere Belastung durch den ruhenden Verkehr ist, da die benötigten Stellplätze für den Neubau in der geplanten Tiefgarage und auf der von der Gustav-Nachtigal-Straße, der Straße "Am Haingraben" und dem Wirtschaftsweg umgrenzten Flächen errichtet werden, nicht zu erwarten.

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 Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

4.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Der Planungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Moltkering - Südteil". Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes geändert.

4.3 Landschaftsplan

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanentwurfes ist bereits bebaut. In diesen Bereichen sind auf den Grundstücksfreiflächen grünordnerische Maßnahmen getroffen, die im Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgesehen sind (Textteil Ziffer A 2, B 1-5). Für den geplanten Neubau mit Tiefgarage und Stellplätzen, sind Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage eines Ausgleichsplanes in Abstimmung mit dem Umweltamt getroffen worden. Hierzu werden ebenfalls textliche Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf getroffen (Ziffer A 2 und 3; B 1-5).

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.01.1988 mitgeteilt, daß auf einen gesonderten Landschaftsplan verzichtet werden kann.

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

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

5.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Nordöstlich der Straße "Am Haingraben" wird ein ca. 1,3 m breiter Streifen als Reines Wohngebiet festgesetzt. Auf diesem Grundstück, das im Besitz der Hauseigentümer der angrenzenden Reihenhäuser ist, sind zum Teil die Stellplätze für diese Reihenhäuser untergebracht.

5.1.2 Sondergebiet (SO) öffentliche und private Verwaltungen ----- (§ 11 BauNVO)

Die Baugrundstücke im Bebauungsplanentwurf werden als Sondergebiet - öffentliche und private Verwaltungen - festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung und soll auch aus städteplanerischen Gründen beibehalten werden; da in diesem Bereich, beginnend von der Straße "Am Haingraben" nach Südwesten bis 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. (Bebauungspläne "Moltkerring - Südteil" und "Berliner Straße", sowie Bebauungsplanentwürfe "Marie-Curie-Straße" und "Berliner Straße - 2. Änderung").

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

(§ 9 (1) 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 20 und 22 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Sondergebietes Hans-Bredow-Straße 1 und 3, Gustav-Nachtigal-Straße 4 wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Moltkerring - Südteil" übernommen, da die vorhandene Bebauung auf dieses Maß bereits abgestimmt ist (GRZ 0,25; GRZ 1,3 = Hans-Bredow-Straße 1 und 3; GRZ 0,2; GFZ 0,4 = Gustav-Nachtigal-Straße 4). Gleiches gilt für die Bauweise und die Geschossigkeit (abweichende Bauweise bis max. 9 Geschosse = Hans-Bredow-Straße 1 und 3; offene Bauweise bis max. 2 Geschosse = Gustav-Nachtigal-Straße 4). Zwar ist für das Gebäude Hans-Bredow-Straße 1 und 3 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt, doch ergibt sich aus dem damals geplant eingetragenen und inzwischen in dieser Form errichteten Gebäude eine von § 22 (2) BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, die somit zur Festsetzung vorgesehen wird. In diesem 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 textliche Festsetzungen siehe unter Ziffer A 1 im Textteil.

Für den südlichen Bereich des Sondergebietes wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt das bis auf geringe Abweichungen in der Geschößflächenzahl dem Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entspricht (rechtsverbindlich: GRZ 0,25; GRZ 1,6/neu geplant: GRZ 0,25; GFZ 1,55).

-8-

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan max. Geschößzahl von 20-Geschossen wird im Bebauungsplanentwurf auf max. 10-Geschosse reduziert. Die Reduzierung erfolgt im Rahmen einer geänderten städtebaulichen Konzeption, die für die Sondergebiete zwischen der Straße "Am Haingraben" und der Frankfurter Straße, sowie in deren Verlängerung entlang der Berliner Straße, max. 10-Geschosse vorsieht. Ausnahme hiervon ist das Gebäude Gustav-Stresemann-Ring 12-16 das mit max. 14-Geschossen festgesetzt werden soll, (Bebauungsplanentwurf "Berliner Straße 2. Änderung"), da dieses mit 14 Geschossen bereits errichtet worden ist.

Eine Kollision zwischen dem geplanten 10-geschossigen Neubau und dem Bauschutzbereich des Flughafen Erbenheim ergibt sich nicht, da für das geplante Gebäude eine max. Bauhöhe von ca. 191,65 m ü. NN angegeben wird und sich aus dem Bauschutzbereich eine mögliche max. Bauhöhe von ca. 220 m ü. NN ergibt.

Für den südlichen 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 textliche Festsetzungen werden unter Ziffer A 1 getroffen.

5.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.3.1 Erschließungsstraßen

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erschließungsstraßen sind bereits ausgebaut und werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau bis auf ein Teilstück der Gustav-Nachtigal-Straße festgesetzt.

Dieses Teilstück im Einmündungsbereich der Gustav-Nachtigal-Straße in die Straße "Am Haingraben" soll um ca. 3,5 m verschmälert werden. Durch diesen Rückbau werden ca. 120 qm Pflanzfläche dazugewonnen auf dem Abpflanzungen zwischen der geplanten Tiefgarage und dem Parkdeck zur Gustav-Nachtigal-Straße hin erfolgen sollen. Auch soll durch die Verschmälerung eine Verkehrsberuhigung im Einmündungsbereich Gustav-Nachtigal-Straße in die Straße "Am Haingraben" erreicht werden.

5.3.2 Wirtschaftsweg - Fußweg

Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Wirtschaftsweg ist bereits ausgebaut und wird entsprechend dem Ausbau festgesetzt.

-9-

5.3.3 Ruhender Verkehr

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

Zur Schaffung der benötigten Stellplätze (136) für den geplanten Neubau wird unter diesem eine Tiefgarage festgesetzt. Außerdem sind im Bereich zwischen der Gustav-Nachtigal-Straße, der Straße "Am Haingraben" und dem Wirtschaftsweg Stellplätze vorgesehen, die den Bedarf für den geplanten Neubau abdecken.

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

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

5.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 BauGB)

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

Die Müllbeseitigung nimmt das Stadtreinigungsamt wahr.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Straßenkanäle.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Sicherung einer bestehenden Kanaltrasse wird ein Leitungsrecht im südlichen Sondergebiet, entlang des Moltkeringes und der New-York-Straße bis zum Wirtschaftsweg - Fußweg -, zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden festgesetzt.

5.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Begrünung der Grundstücksfreiflächen

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB - und § 9 (4) BauGB)

Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Natur zu begrenzen wird für den Bereich des geplanten Neubaus ein Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit dem Umweltamt erstellt, in dem Ausgleichsmaßnahmen für die baulichen Maßnahmen festgelegt werden. Planungsrechtlich

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

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 (8) BauGB)

Die Baugebietsflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind in Privatbesitz. Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen des Sondergebietes - im Bereich des Neubaus und daran angrenzend - im Besitz eines Eigentümers, der zugleich Bauträger für den Neubau ist, sind.

7. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städte-

baulichen 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 abweichende Bauweise, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für Stellplätze und Garagen. Unter B sind auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie Grundstücksfreiflächen, Vorgärten und Bepflanzung der zu begrünenden Flächen aufgenommen. Unter C sind Hinweise auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutze von Bäumen, die Berankung von Wänden und Rankegerüsten und die Meldung von Bodendenkmälern aufgenommen.

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß der §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253).

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor