

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Mosbacher Straße" in Wiesbaden

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

Nord- und Nordostgrenze des "Konrad-Adenauer-Ringes" in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 18, Flurstück 144/11; Nordostgrenze des "Konrad-Adenauer-Ringes" in der Flur 57, Flurstück 131/26; Teilstrecke der Nordwestgrenze der "Grillparzerstraße" in der Flur 57, Flurstück 133/5 bis an die Westgrenze der "Frauenlobstraße". Westgrenze der "Frauenlobstraße" in der Flur 151, Flurstück 82/4; von der Westgrenze der "Frauenlobstraße" entlang der Südostgrenze der "Klopstockstraße" in der Flur 151, Flurstück 65/1; in Verlängerung dieser Grenze den "Gutenbergplatz" überquerend bis zur Ostgrenze des "Gutenbergplatzes" in der Flur 58, Flurstück 940/122; entlang dieser Grenze in nördlicher Richtung bis zur Südostgrenze des Grundstückes in der Flur 58, Flurstück 1062/88; entlang dieser Grenze bis zur Südgrenze des "Kaiser-Friedrich-Ringes"; entlang der Südgrenze des "Kaiser-Friedrich-Ringes" in der Flur 58, Flurstück 115/2 in östlicher Richtung bis zur Südwestgrenze der Straße "Am Landeshaus" in der Flur 58, Flurstücke 115/3, 124/6 und 124/4; Teilstrecke der Südwestgrenze der "Biebricher Allee" in der Flur 58, Flurstück 125/7 in südlicher Richtung; Teilstrecke der Südwestgrenze der "Biebricher Allee" in der Flur 57, Flurstück 132/4 in südlicher Richtung bis zur Nordgrenze des "Konrad-Adenauer-Ringes" in der Flur 18, Flurstück 144/11.

2. Allgemeines

In diesem Bebauungsplan werden für das Wohngebiet beiderseits der Mosbacher Straße und für die westlich anschließende Grünfläche rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan lassen sich die vorgesehenen Festsetzungen nicht in allen Einzelheiten entwickeln. Deshalb wird der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung vorangestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Planbereich bestehen Festsetzungen aus Fluchtlinien- und Bebauungsplänen, die unter 3.2.1 bis 3.2.4 einzeln aufgezählt sind.

Die Festsetzungen der Fluchtlinien- und Bebauungspläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, werden durch diesen Bebauungsplan übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt.

3.2.1 Fluchtlinienpläne nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz

Wiesbaden 1885/14
- " - 1897/12
- " - 1907/4
- " - 1907/22
- " - 1911/1
- " - 1915/1
- " - 1927/3
- " - 1936/5
- " - 1937/5

3.2.2 Fluchtlinienpläne nach dem Hess. Aufbaugesetz

Wiesbaden 1954/1
- " - 1954/3
- " - 1959/3
- " - 1959/5
- " - 1961/3
- " - 1963/3

3.2.3 Bebauungsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz

Wiesbaden 1959/3

3.2.4 Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz von 1960

Wiesbaden 1971/9

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reine Wohngebiete(WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Die bestehenden "Reinen Wohngebiete" (WR) sind in diesem Planbereich überwiegend westlich der Mosbacher Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft der bereits vorhandenen öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird das Ansiedeln störender Betriebe in diesen Bereichen unterbunden und die vorhandene Wohnstruktur gesichert.

4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zwischen Biebricher Allee und Mosbacher Straße sind, unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur, "Allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen.

Läden und Betriebe, die für diesen Stadtbereich notwendig sind, sind im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig.

4.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Auf der Fläche der ehemaligen Ziegelei, zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Mosbacher Straße, ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Verwaltung ausgewiesen. Es soll an der Mosbacher Straße das Staatsarchiv und am Konrad-Adenauer-Ring das Landesamt für Umwelt errichtet werden.

Die Zu- und Abfahrten sollen nur vom Konrad-Adenauer-Ring erfolgen.

Die bebauten öffentlichen Grundstücke in diesem Planbereich werden als "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" festgesetzt:

1. Das Grundstück des Gymnasiums am Mosbacher Berg.
2. Das Grundstück der Gutenbergschule am Gutenbergplatz (Gymnasium).
3. Das Grundstück des Humboldt-Gymnasiums an der Möhringstraße.
4. Das Grundstück des Hessen-Kollegs an der Alexandrastraße.

5. Das Grundstück des Kindergartens der Kath. Kirche an der Biebricher Allee.
6. Das Grundstück der Verwaltung mit Wohnheim an der Frauenlobstraße.
7. Das Grundstück des Landeshauses, mit Sitz des Hess. Ministers für Wirtschaft.
8. Das Grundstück des Kommunalen-Gebietsrechenzentrum (KGRZ) am Konrad-Adenauer-Ring.
9. Das Grundstück der Orthopädischen Klinik (Alfred-Erich-Heim) an der Mosbacher Straße.
10. Das Grundstück der Ev. Lutherkirche an der Sartoriusstraße.

4.1.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind:

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten.
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen, sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in allgemeinen Wohngebieten.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf - Verwaltung am Konrad-Adenauer-Ring sind dem zu erwartenden Bedarf entsprechend Unterflurgaragen ausgewiesen.

4.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Durch die Festsetzung der Baugebiete wird die Ausnahmegesamtheit des Absatzes 2 Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 (1) BBauG. Danach können Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, insoweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

In diesem Bebauungsplan sind die bestehenden Trafostationen durch Signatur dargestellt, ohne daß entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt sind.

4.1.6 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

Da in den Baugebieten innerhalb des Planbereiches bereits eine fast 100%ige Bebauung vorhanden ist, richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen Substanz. Dabei werden die von der BauNVO vorgegebenen zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahl im "Reinen Wohngebiet" um fast die Hälfte und im "Allgemeinen Wohngebiet" bei einer Zahl von 4 Vollgeschossen nur geringfügig in der Geschoßflächenzahl unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Verwaltung (Hauptstaatsarchiv und Landesamt für Umwelt) richtet sich nach dem vorhandenen Gebäude des KGRZ unmittelbar nördlich angrenzend.

4.1.7 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Den bereits vorhandenen Baulichkeiten angepaßt, werden sowohl im "Reinen Wohngebiet" als auch im "Allgemeinen Wohngebiet", II bzw. IV Vollgeschosse und bei den nach 4.1.3 näher bezeichneten Baugrundstücken für den Gemeinbedarf 2 bis 5 Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.

Bei dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Verwaltung zwischen Mosbacher Straße und Konrad-Adenauer-Ring, wird die Traufhöhe auf max. 14,00 m begrenzt.

4.1.8 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die vorhandenen Gebäude:

Gymnasium an dem Mosbacher Berg,
Gutenbergschule,
Landeshaus,
Komm. Gebiets-Rechenzentrum und
Alfred Erich-Heim

wurden z. T. mit Seitenlängen von über 50 m errichtet, so daß hier gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (h) festgesetzt wird.

Diese Festsetzung wird auch für das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf - Verwaltung, zwischen Mosbacher Straße und Konrad-Adenauer-Ring, getroffen.

4.1.9 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Sie werden durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzten Gebäuderichtungen - Gebäudeachsen müssen hierbei beachtet werden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

4.2.1 Erschließungsstraßen

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Planbereiches liegen an bereits ausgebauten Straßenzügen.

4.2.2 Öffentliche Wege

4.2.3 Der Erschließungsweg - Fußweg zwischen Mosbacher Straße und Konrad-Adenauer-Ring muß noch ausgebaut werden;

geplante Ausbaubreite 3,50 m

Dieser Weg dient jedoch nicht der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke sondern lediglich als Fußgängerverbindungsweg.

4.2.4 Erschließungsweg - Fußweg

Der bereits vorhandene, von der verlängerten Overbeckstraße (Straßenschlüsse Nr. 3241) nach Süden abgehende Fußweg dient der Erschließung der beiderseits angrenzenden öffentl. bzw. privaten Grünflächen für kleingärtnerische Dauernutzung.

4.2.5 Ruhender Verkehr

4.2.5.1 Private Parkplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.2.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 14 BBauG)

4.3.1 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung wurden im Plangebiet nicht besonders ausgewiesen.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.3.2 Die Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung ist durch die o. a. Gesellschaft sichergestellt.

Im Plangebiet befinden sich 3 Trafo-stationen, die jeweils innerhalb von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf errichtet sind und deren Zuwegung gesichert ist.

4.3.3 Abwässerbeseitigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Straßenkanäle zur Abwässerbeseitigung vorhanden.

4.3.4 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt. ✓

4.5 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

4.5.1 Öffentliche Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung

Die vorhandene Kleingartenkolonie "An den Nußbäumen" am Konrad-Adenauer-Ring wird als "Öffentliche Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung, Gartentyp A" festgesetzt.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit Beschluß Nr. 121 am 16.01.1979 grundsätzlich dem Plan des gesamten Stadtgebietes mit dem Inhalt der kleingärtnerischen Dauernutzung zugestimmt.

4.5.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Zwischen der Grillparzerstraße und der Kleingartenkolonie "An den Nußbäumen" ist eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzt.

Der Kinderspielplatz liegt günstig am Ende der verkehrsarmen Frauenlobstraße zwischen zwei Wohngebieten.

4.5.3 Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung

An der Overbeckstraße (3241) ist im Anschluß an das reine Wohngebiet an der Brentanostraße eine private Grünfläche für kleingärtnerische Dauernutzung ausgewiesen.

Diese Fläche, die sich unmittelbar an die Ein- und Zweifamilienhäuser der westlichen Seite der Brentanostraße anschließt, wird ausschließlich von Bewohnern dieser Häuser bzw. von in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden Bürgern als Erweiterung ihrer Hausgärten genutzt.

5. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BBauG)

Nach Angaben des Liegenschaftsamtes müssen noch folgende Flächen erworben werden:

a) Für das Gymnasium am Mosbacher Berg ca. 750 qm (einschl. Nebenkosten)	ca. 200.000,-- DM
b) Für den Verbindungsweg zwischen Mosbacher Straße und Konrad-Adenauer-Ring ca. 600 qm (einschl. Nebenkosten)	ca. 100.000,-- DM
	<hr/>
	ca. 300.000,-- DM
	=====

6. Textteil

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

Die textl. Festsetzungen enthalten Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen und privaten Grünflächen - kleingärtnerischer Dauernutzung und über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

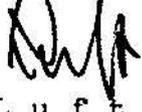
7. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrage



L u f t
Vermessungsdirektor