

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Moltkering-Nordteil" in Wiesbaden, für das Gebiet zwischen Moltkering, Bierstädter Straße, Schau-ins-Land und Karl-Peters-Straße.

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene bauliche und gestalterische Entwicklung nicht ausreichend. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BBauG erforderlich.

Dringlich wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für die Schulneubauten am Moltkering nicht nur als Ersatzbau für die Elly-Heuss-Schule, sondern darüber hinaus in Fortführung der im Bereich der Stadt Wiesbaden errichteten bzw. noch zu errichtenden Gesamtschulen im Sekundarbereich für die Oberstufen. Neben dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf wird noch der dazugehörige Schulsportplatz festgesetzt.

Eine Arrondierung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt durch die Einbeziehung vorhandener Wohngebiete an der Karl-Peters-Straße und der Straße Schau-ins-Land sowie einer Teilfläche des Baugrundstücks für die Wehrbereichsverwaltung.

Außerdem wird die Straßenführung eines Teiles des Moltkeringes mit öffentlichen Parkflächen für das zukünftige Naherholungsgebiet - Moltkering-Bierstädter Berg - festgesetzt.

Die städtischen Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen:

1.1 Grundsatzbeschuß

Magistrat	:	21.8.1961 Nr. 1505
Stadtverordnetenversammlung:		28.9.1961 Nr. 363

1.2 Aufstellungsbeschuß auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 21.8.1969

Magistrat	:	6.1.1970 Nr. 12
Stadtverordnetenversammlung:		19.2.1970 Nr. 65

1.3 Aufstellung entsprechend dem Vorentwurf vom 17. Mai 1971

Magistrat	:	8.6.1971 Nr. 1037
Stadtverordnetenversammlung:		8.7.1971 Nr. 345

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Westseite des Moltkeringes, Nordseite der Bierstadter Straße, Ostseite des Wanderweges Flur 37 der Flurstücke 490/154 und 153, Südostseite des Wanderweges Flur 37, Flurstück 155, Ostseite des Wanderweges Flur 40, Flurstück 119/4, Nordseiten der Grundstücke Schau-ins-Land Hs.Nr. 23 und Hs.Nr. 21, Ostseiten der Grundstücke Schau-ins-Land Hs.Nr. 21, 19a, 17 und 15, Südseite der Karl-Peters-Straße, Ostseite und Nordseite des Flurstücks 57/2 der Flur 40, Ostseite des Flurstücks 65/2 der Flur 40, Nordseiten der Flurstücke 65/2, 11/3, 10/1 der Flur 40, Ostseite des Flurstückes 10/2 der Flur 40, Südostecke dieses Flurstückes bis zur Südostecke des Grundstückes Gertrud-Bäumer-Straße 36.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Planung entspricht in den Grundzügen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970. Für die Vergrößerung der Fläche für die Gesamtschule wird vor dem Bebauungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Außerdem wird die Umwandlung der besonderen Zweckbestimmung der Grünfläche und die Arrondierung der Sonderbaufläche für die Wehrbereichsverwaltung entsprechend dem tatsächlichen Grundstücksverlauf vorgenommen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Planungsbereich gelten die nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz bzw. nach dem HAG aufgestellten Fluchtlinienpläne von Wiesbaden 1935/7, 1938/1, 1953/1.
An den Planungsbereich grenzt im Süden der Bebauungsplan Wiesbaden 1967/4 nach dem BBauG.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Moltkering-Nordteil" werden in diesem Bebauungsplan nach dem BBauG vorgenommen. Die früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR)

An der Straße Schau-ins-Land und Karl-Peters-Straße

4.111 GRZ = 0,25; GFZ = 0,5
2geschossige offene Bauweise

4.112 GRZ = 0,35; GFZ = 0,7
3geschossige offene Bauweise

4.12 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1 f BBauG)

Schule und Schulsportplatz
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7

4.13 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (§ 9 (1) Ziff. 1 h BBauG)

Tankstelle
GRZ = 0,3; GFZ = 0,3

4.14 Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen

Wehrbereichsverwaltung IV

GRZ = 0,25; GFZ = 1,3

Die in diesem Bebauungsgebiet ausgewiesene Fläche entspricht dem tatsächlichen Grundstück der Wehrbereichsverwaltung. Sie dient teilweise als Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und zu den Parkständen für die Bediensteten und Besucher.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

4.21 Moltkering ist ein Teil der klassifizierten Landstraße L 3039. Er stellt die Verbindung New-York-Straße, Bierstadter Straße, Aukamm her.

Bierstadter Straße ist ein Teil der klassifizierten Landstraße L 3027. Sie ist die Verbindungsstraße zu den östlichen Stadtteilen und Vororten von Wiesbaden.

Karl-Peters-Straße und Schau-ins-Land sind vorhandene Erschließungsstraßen.

Die Straße Schau-ins-Land erhält als Abschluß einen Wendepplatz mit einem Gesamtdurchmesser von 21,0m.

4.22 Wanderwege

Für das künftige Naherholungsgebiet "Moltkering - Bierstadter Berg" werden Wanderwege festgesetzt. Der 10 m breite Wanderweg, der an dem Schulgelände entlang führt, wird die künftige Verbindung vom Moltkering zum geplanten Schwimmbad herstellen. Um den Charakter des Erholungsgebietes zu betonen, wird dieser 10 m breite Wanderweg mit Ruhebänken und entsprechenden Bepflanzungen ausgestaltet. In Verlängerung der Gustav-Freytag-Straße wird die Möglichkeit offengehalten, bei Bedarf eine Fußgängerunterführung unter dem Moltkering als Verbindung zu dem Wanderwegenetz zu schaffen.

4.23 Öffentliche Parkflächen

Im Bereich des Moltkeringes werden Parkflächen für das künftige Naherholungsgebiet festgesetzt. Diese Parkflächen können auch von den Besuchern der Gesamtschule mit benutzt werden.

4.24 Straßenbegleitgrün, Baumstreifen

Zur Trennung der Verkehrs- und Parkflächen werden Streifen für Straßenbegleitgrün festgesetzt.

4.25 Ruhender Verkehr (nach § 9 (1) Ziff. 1e und 12 BBauG)

Auf den Baugrundstücken der Wohngebiete sind Garagen und Einstellplätze vorhanden.

4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule und Schulsportplatz wird gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt. Damit ein Lärm- und Staubschutz gewährleistet ist, wird die Dichte der Bepflanzung textlich festgesetzt.

5. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

5.1 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Die Strom-, Gas und Wasserversorgungen werden durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

5.2 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (1) Ziff. 7 BBauG)

5.21 Abwasserbeseitigung wird durch das städt. Kanalnetz aufgenommen. Die Neuverlegung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

5.22 Müllbeseitigung erfolgt durch die städt. Müllabfuhr.

6. Statistische Angaben

6.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

umfaßt insgesamt 24,45 ha = 100 %

davon sind:

Bauland (Bauflächen) 20,41 ha = 83,5 %

Verkehrsflächen 4,04 ha = 16,5 %

24,45 ha = 100 %

Die Bauflächen betragen 20,41 ha = 100 %

davon sind:

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:

Schule 10,30 ha = 50,5 %

Schulsportplatz 5,80 ha = 28,5 %

Reines Wohngebiet 4,10 ha = 20,0 %

Baugrundstück für privatwirtschaftl. Zwecke und Sondergebiet Wehrbereichsverwaltung

0,21 ha = 1,0 %

20,41 ha = 100 %

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Reinen Wohngebiete ~~und die Grünfläche~~ ~~Private Gärten~~ befinden sich in Privateigentum.

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümer der vorhandenen Straßen- und Wegeflächen.

Über die Hälfte der Flächen des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf - Schule hat die Stadt Wiesbaden bereits erworben.

Der Grundwerb für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und für die Flächen für die Gesamtschule wird zunächst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

Falls bodenordnende Maßnahmen oder Enteignungen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen diese im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

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

8.1 Gesamtschule

Für die Anlagen der Gesamtschule am Moltkerring werden nach überschlägigen Kostenermittlungen 45.000.000,-- DM an Baukosten einschl. Außen- und Inneneinrichtungen veranschlagt. An Grunderwerbskosten werden insgesamt 4.500.000,-- DM entstehen.

8.2 Straßenbau

8.21 Moltkerring

Umbau und Verbreiterung
einschl. Parkflächen ca. 3.000.000,-- DM

8.22 Bierstädter Straße (Umbau) " 660.000,-- "

8.23 Schau-ins-Land (Wendeplatz) " 40.000,-- "

8.24 Wanderwege " 200.000,-- "

8.25 ~~eventuelle~~ Fußgängerunterführung
Moltkerring in Verlängerung der
Gustav-Frey-tag-Straße zum Wander-
wegenetz " 320.000,-- "

8.26 Grunderwerb für Straßen- und
Wegeverbreiterung " 500.000,-- "

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

10. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist in den Profilplänen zum Bebauungsplan dargestellt.

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor