

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Moltkering-Südteil" in der Gemarkung Wiesbaden für das Gebiet im Winkel zwischen der New-York-Straße und dem Moltkering sowie zwischen dem Moltkering und der Marie-Curie-Straße

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab sich aus dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes der Wehrbereichsverwaltung am Moltkering und dem Antrag der Firmen Julius Berger A.G. und Uto Grundstücks-G.m.b.H. im Anschluß an das Bauvorhaben der Wehrbereichsverwaltung im Winkel zwischen Moltkering und New-York-Straße größere Verwaltungsgebäude zu errichten.

Auf der Grundlage des vom Tiefbauamt erstellten Straßenplanes, der für den Moltkering eine Verschwenkung vor der Einmündung in die New-York-Straße nach Osten vorsieht, um den Stauraum zwischen dem Verkehrskreisel am Gustav-Stresemann-Ring und dieser Einmündung zu vergrößern, hat das Stadtplanungsamt anhand der vom Magistrat genehmigten Bauprojekte der Firmen Berger und Uto einen Bebauungsvorschlag ausgearbeitet, der die Grundlage für diesen Bebauungsplan ist.

Der Planbereich erstreckt sich auf ein Gebiet, für das mit Beschlüssen des Magistrats vom 21.8.1961 Nr.1505 und der Stadtverordnetenversammlung vom 18.9.1961 Nr.363 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG beschlossen worden ist.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der New-York-Straße vom Schnittpunkt der verlängerten Ostseite des Fußweges Flurstück 142/3 der Flur 42 Am Haingraben mit der Verlängerung der Südostgrenze des Flurstücks 1, Flur 168 (New-York-Straße), von hier aus in südwestlicher Richtung entlang der Südostgrenze des Flurstücks 1 der Flur 168 und der Flurstücke 175/2, 78/2, 79/2, 85/4, 86/3, 87/3, 88/3, 89/3 und 90/3 der Flur 41, Westgrenze des Flurstücks 90/3 sowie Süd- und Westgrenze des Flurstücks 88/4 bis zur Nordseite der New-York-Straße, Südgrenze des Flurstücks 91/11 (Deutsche Beamtenversicherung) bis zur Frankfurter Straße, Südwestseite der Frankfurter Straße, Südostseite der Marie-Curie-Straße und Südseite der Langenbeckstraße bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Westgrenze des Grundstücks Langenbeckstraße 20, von hier aus entlang der West- und Nordgrenze des v.g. Grundstücks bis zur Westseite des Moltkerings, Westseite des Moltkerings bis zur Nordgrenze des Grundstücks Gertrud-Bäumer-Straße 34, Verlängerung der vorgenannten Grenze bis zum Schnittpunkt mit der ver-

längerten Westgrenze des Flurstücks 11/3 der Flur 40, Verlängerung der vorgenannten Grenze bis zur Nordgrenze des Flurstücks 11/3, Nordgrenze der Flurstücke 11/3 und 65/2, von hier aus in südlicher Richtung auf einer Strecke von 59,00 m entlang der Ostgrenze des Flurstücks 65/2, von diesem Punkt im rechten Winkel bis auf die Ostgrenze des Flurstücks 57/3, in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze der Flurstücke 57/3 und 57/2 sowie deren Verlängerung bis zur Südseite der Karl-Peters-Straße, Südseite der Karl-Peters-Straße in westlicher Richtung, Ostseite der Straße Am Haingraben und des Fußweges Flurstück 142/3, Flur 42, und deren Verlängerung bis zur Südseite der New-York-Straße.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestanden nach dem Hess. Aufbaugesetz vom 25.10.1948 (HAG) folgende bauleitplanmäßige Ausweisungen:

1) Flächennutzungsplan, Generalbebauungsplan und Begebietsplan

Das Gelände war nach den früheren Bauleitplänen des HAG von 1950 zunächst als landwirtschaftliches Außengebiet bzw. mit einem Streifen entlang des Moltkeringes als Dauerkleingartengelände ausgewiesen. Das Gebiet war außerdem zum Landschaftsschutzgebiet erklärt, um den im Gesamtbild der Stadt besonders wirksamen Landschaftsteil der Bierstadter Höhe weitgehend als Landschaftsraum zu erhalten.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt war es notwendig, den bisher freigehaltenen Landschaftsraum stärker für den Gemeinbedarf heranzuziehen, wobei durch eine geeignete Gestaltung und entsprechende Auswahl der Objekte der landschaftliche Charakter des Hanggeländes erhalten bleiben soll.

Durch die Bauleitplanänderung Nr.128 von 1960 wurde der überwiegende Teil umgezont in Allgemeines Wohngebiet und ein Streifen an der New-York-Straße in Grünfläche. Das Allgemeine Wohngebiet wurde im Generalbebauungsplan als Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude und Anlagen ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung war für den größeren Teil die Ausnutzungsziffer mit 1,0 und für einen 35,0 m breiten Streifen südwestlich der Straße Am Haingraben die Bauklasse D mit einer Ausnutzungsziffer von 0,4 festgesetzt.

2) Fluchtlinienpläne

Für den Planungsbereich bestehen folgende festgesetzte Fluchtlinienpläne nach dem Preuss. Fluchtliniengesetz bzw. dem Hess. Aufbaugesetz Nr.1935/5, 1938/1, 1940/1 und 1959/12.

3) Flächennutzungsplan nach dem BBauG

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in den noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan nach dem BBauG übernommen.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1 Ziffer 1)

a) Allgemeines Wohngebiet

Der Geländestreifen südwestlich der Straße Am Haingraben wird als Allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenszahl (GRZ) = 0,2 und der Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,4 nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 ausgewiesen. Das Gelände ist entsprechend der vorgesehenen Ausweisung bebaut.

Der bereits bebaute Geländeteil an der Langenbeckstraße wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,25 und GFZ 0,5 ausgewiesen.

b) Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen

Das Sondergebiet umfaßt den überwiegenden Teil des Planbereiches. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird auf Grund der vorgesehenen und bereits von der Aufsichtsbehörde genehmigten Bauprojekte nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im einzelnen handelt es sich um die Baugrundstücke der Wehrbereichsverwaltung mit einer Größe von 3,39 ha

für die Errichtung von 8-geschossigen Verwaltungsgebäuden und Nebenanlagen;

der Firma Julius Berger A.G. mit einer Größe von 0,57 ha

für die Errichtung von 2- und 9-geschossigen Verwaltungsgebäuden;

der Firma Uto-Grundstücks-G.m.b.H. mit einer Größe von 1,69 ha

für die Errichtung von 2 9- und einem 20-geschossigen Verwaltungsgebäuden.

Die sich aus der Verschwenkung des Moltkeringes ergebende Restfläche zwischen dem Grundstück der Deutschen Beamten-Versicherung und der Führung des neuen Moltkeringes soll dem angrenzenden Baugrundstück der Deutschen Beamtenversicherung mit gleichartiger Nutzung als Sondergebiet zugeordnet und mit weiteren Verwaltungsgebäuden bebaut werden.

c) Kfz.-Stellplätze und Garagen

Die Einstellplätze und Garagen einschließlich der Besucherplätze sind innerhalb der Baugrundstücke wie folgt nachgewiesen:

Wehrbereichsverwaltung

Für das bereits genehmigte Bauvorhaben wurden im Bauschein die Forderung erhoben, für je 175 qm Bürofläche und 10 Beschäftigte einen Einstellplatz zu schaffen. Daraus ergab sich eine Forderung von 150 Stellplätzen.

Nach der neuen Bedarfsberechnung, wonach für 40 qm Nettonutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen ist, ergibt sich eine Forderung von 400 Stellplätzen. Im Bebauungsplan sind in Tiefgaragen und auf oberer Parkebene 393 Stellplätze nachgewiesen, die im Bedarfsfall noch vermehrt werden können.

Firma Julius Berger A.G.

Erforderlich insgesamt	78 Stellplätze
nachgewiesen	78 "

Firma Uto Grundstücks-G.m.b.H.

Erforderlich insgesamt	rd. 450 Stellplätze
im Plan nachgewiesen:	
Tiefgaragen 322	
Parkflächen 131	453 "

2) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3)

a) Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planbereiches erfolgt über den nach Osten verschwenkten Moltkering als Haupterschließungsstraße. Die Versetzung der Einmündung ist notwendig, um den Kreuzungspunkt Moltkering/Washington Straße/New-York-Straße übersichtlicher in der Linienführung zu gestalten. Bis zum endgültigen Ausbau der neuen Straße ist die Erschließung über die gegenwärtige Führung des Moltkeringes gesichert.

Im Süden wird das Plangebiet von der anbaufreien New-York-Straße tangiert, die nach Nordwesten bis zum Böschungsrand verbreitert wird.

Durch die starke Verkehrszunahme und den geplanten stufenweisen Ausbau des Fernstraßennetzes in Raume Wiesbaden wird die New-York-Straße in Zukunft als Autobahnszubringer so stark beansprucht, werden, daß die in den Spitzenstunden auftretenden Stauungen nicht mehr zu vertreten sind. Das hat zur Folge, daß der Straßenzug New-York-Straße/Bundessonderstraße/Nauroder Straße nach Möglichkeit kreisungsfrei auszubauen ist.

Als zweckmäßigste Lösung für einen kreisungsfreien Anschluß ist eine Tiefstraße von der New-York-Straße in den Moltkering vorgesehen.

Die Langenbeckstraße diente bisher von der Unterführung am Moltkering an als Verbindungsstraße zur

Karl-Peters-Straße. Durch die neue Führung wird sie als Einbahnstraße in nördlicher Richtung an den Moltkering angeschlossen und dient in beschränktem Maße als Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken Berger und Uto.

Die Karl-Peters-Straße wird als Hauptzufahrtsstraße an den Moltkering angeschlossen.

Von der Karl-Peters-Straße aus wird in südlicher Richtung zwischen dem Sondergebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet eine Zufahrtsstraße zu den Baugrundstücken Berger und Uto parallel zur Straße Am Haingraben festgelegt, die durch eine Bogenführung im südlichen Teil der Straße Am Haingraben einmündet. Durch diese Straßenführung soll eine zügige An- und Abfahrt geschaffen und außerdem der Stauzustand in der Karl-Peters-Straße vor der Einmündung in den Moltkering vergrößert werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zur Abgrenzung der Parkplatzflächen auf dem Grundstück Berger gegen die Karl-Peters-Straße und gegen die nach Süden abzweigende Zufahrtsstraße eine Grenzmauer von der Prominenteneinfahrt an der Karl-Peters-Straße bis zur Haupteinfahrt an der Anliegerstraße von der Firma Berger auf ihrem Grundstück zu erstellen.

Die Hauptzufahrt zu dem Grundstück der Wehrbereichsverwaltung erfolgt über die an der nördl. Grundstücksgrenze vom Moltkering abzweigende Anliegerstraße, die im vorderen Teil mit dem Moltkering als Wendeschleife für den Omnibusverkehr ausgebaut werden soll.

b) Wege und Plätze

Der bisherige Verbindungsweg zwischen der New-York-Straße und der Straße Am Haingraben wird als Fußweg festgesetzt.

Die Fußwege im Moltkering werden in dem Abschnitt zwischen der New-York-Straße und der Karl-Peters-Straße innerhalb der Straßengrenze angeordnet. Zwischen der Karl-Peters-Straße und der nördlichen Parallelstraße zum Moltkering wird ein 5,0 m breiter Gehweg auf dem Baugrundstück der Wehrbereichsverwaltung angelegt, der mit einem Gehrecht nach § 9 (1) Ziff. 11 BBauG zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden gesichert wird.

Zur besseren übersichtlichen Gestaltung der Einmündungen der Straße Am Haingraben und der südwestlichen Parallelstraße in die Karl-Peters-Straße auf Grund des zu erwartenden starken Berufsverkehrs wird zwischen diesen Straßen eine öffentliche Verkehrsfläche als Platzfläche festgesetzt.

a) Öffentlicher Verkehr

Der Planbereich ist durch die Omnibus-Linie 5 über die Frankfurter-Berliner Straße und durch die Linie 8 über den Gustav-Stresemann-Ring New-York-Straße und Washington-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4) Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff. 5)

Die Wasserversorgung ist von der Leitung in der Karl-Peters-Straße gesichert. Für die Versorgung des Uto-Geländes ist nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden A.G. die Verlegung einer neuen Leitung vom Hainer Berg erforderlich.

Die Gasversorgung ist aus den vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Für die Stromversorgung soll auf dem Uto-Gelände in einem der Baukörper eine Umspannstation errichtet werden.

b) Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Ziff. 7)

Die Grundstücke der Wehrbereichsverwaltung und der Firma Berger A.G. werden an den vorhandenen Entwässerungskanal in der Karl-Peters-Straße angeschlossen.

Der vorhandene Kanal im Zuge des ehemaligen Haingrabens muss im Bereich des 9-geschossigen Verwaltungsgebäudes der Firma Uto auf deren Kosten verlegt werden. Der Anschluß erfolgt an diesen Kanal. Der Leitungsweg wird nach § 9 (1) Ziff. 11 BBauG gesichert.

In der neuen Erschließungsstraße südwestlich der Straße Am Haingraben wird die Einlegung eines Kanals erforderlich,

V. Statistische Angaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt ha 10,52 = 100 %
davon sind

- | | | | |
|--|---|--------|------|
| a) Bauland (Allg. Wohngeb.) | " | 0,60 = | 6 % |
| b) Sondergebiet für öffentl. u. priv. Verwaltungen | " | 7,24 = | 69 % |
| c) Verkehrsflächen | " | 2,68 = | 25 % |

10,52 = 100 %

2. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 6)

Die Baugrundstücke der Wehrbereichsverwaltung, der Firma J. Berger A.G. und der Firma Uto-Grundstücks G.m.b.H. sind zum Teil katasteramtlich ausgesondert und von den Bauträgern zum größten Teil erworben. Die sich aus der Verschwenkung des Moltkeringes noch ergebenden Grundstücksregelungen sollen von der Stadt Wiesbaden mit den Anliegern geregelt werden. Falls sich noch bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG ergeben, sollen sie bei Bedarf durchgeführt werden.

VI. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 (6) BBauG)

Die Kosten des Grunderwerbs und der Freilegung für die noch zu erstellenden Erschließungsstraßen (Straße E-H, Zugangsstraße zur Wehrbereichsverwaltung, Verbreiterung der Karl-Peters-Straße mit öffentlicher Platzfläche) betragen unter Zugrundelegung der heutigen Preise für 4000 qm 360.000.- DM,

davon sind im Rahmen des Erschließungsbeitrages 10 % von der Stadt zu übernehmen = 36.000.- DM.

Für die Erschließungsstraßen sind folgende Straßen- und Kanalbaukosten ermittelt worden:

1. Straßenbaukosten

Kosten zu tragen von

Straße	Anlieger	Stadt	10 % Stadt-anteil	Gesamtkosten
	DM	DM	DM	DM
Einfahrt Wehrber.Verw.	16.652.-	16.652.-	1.850.-	18.502.-
		✓	1.850.-	18.502.-
Straßenbegleitgrün		1.820.-	202.-	2.022.-
Verbindungsweg	27.900.-		3.100.-	31.000.-
Karl-Peters-Str. z.T. Altbau	113.714.-		12.646.-	126.360.-
Parallelstraße z. Haingraben	65.520.-		7.280.-	72.800.-
Langenbeckstr.	14.400.-	15.960.-	1.600.-	31.960.-
Fußweg	7.729.-		859.-	8.588.-
öffentl.Platzfl.		15.000.-		15.000.-
sus.	245.915.-	49.432.-	29.387.-	324.734.-

2. Kanalbankkosten

Für die Einlegung des Entwässerungskanals in die Parallelstraße zur Straße Am Haingraben = 20.150.- DM

Diese Kosten werden durch die zu erhebenden Kanalanschlußgebühren aufgrund schon vorhandener Kanäle voll gedeckt.

3. Grunderwerbs- und Straßenbankkosten für die Verkehrsstraßen

Straße	Grunderwerbskosten DM	Bankkosten DM	Gesamtkosten DM
Moltkering	157.000.-	1.643.000.-	1.800.000.-
New-York-Str.	200.000.-	1.740.000.-	1.940.000.-
zus.	357.000.-	3.383.000.-	3.740.000.-

Diese Kosten werden sich beim Verkauf der bisherigen Straßenfläche des Moltkeringes als Baugelände um etwa 200.000.- DM ermäßigen.

Von den Erschließungskosten fallen auf die Stadtgemeinde Wiesbaden:

10 % der Grunderwerbs- u. Freilegungskosten	= 36.000.- DM
10 % der Straßenbankkosten	= 29.387.- DM
nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand	= 49.432.- DM
	<u>114.819.- DM.</u>

Hiersu Kosten des Grunderwerbs für die Verkehrsstraßen (Moltkering einsehl. Überfahrt Langenbeckstraße und New-York-Straße und anteilige Ausbaurkosten der Stadt von 34 %

357.000.- DM
1.150.220.- DM

1.622.039.- DM

insges. rd. 1.600.000.- DM.

66 % der Ausbaurkosten werden vom Bund und Land übernommen.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Erläuterung Auskunft, über die Höhenlage der Straßen die Profilpläne des Bebauungsplanes.

[Handwritten Signature]
Bauamt
Stadtamt

/lki