

# LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN B E B A U U N G S P L A N

## „MOSBACHER STRASSE 1. ÄNDERUNG“

in Wiesbaden

### Begründung

#### 1. Geltungsbereich (§9 Abs.7 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 57.  
Er umfaßt das Flurstück 74/67 ganz, sowie eine nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 74/68.

Der Geltungsbereich ist im Norden/ Nordosten begrenzt durch eine in 4m Abstand nordöstlich zur Nordostgrenze des Flurstücks 74/67 verlaufende Parallele bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Südostgrenze des Flurstücks 74/67. Entlang der Südostgrenze und der Südwestgrenze der Flurstücke 74/67 und 74/68 am Konrad-Adenauer-Ring bis zur Südwestecke des Flurstücks 74/63. Entlang der Südostgrenze der Flurstücke 74/63 und 74/65 bis zum Schnittpunkt einer im Abstand von 4m östlich verlaufenden Parallele zur Ostgrenze des Flurstücks 74/65. Entlang dieser Parallele bis zum Schnittpunkt der in 4m Abstand zur Nordostgrenze des Flurstücks 74/67 verlaufenden Parallele.

#### 2. Planungsziel/ Bezug zu bestehenden Bauleitplänen

Die Humboldt-Schule, Privates Gymnasium- staatlich anerkannt- ist seit ihrem Bestehen für den Sportunterricht auf die Nutzung von überwiegend in Vereinsbesitz gelegenen Turnhallen im gesamten Stadtbereich Wiesbaden angewiesen. Diese Nutzung bedingt nicht nur unzumutbar lange, risikoreiche Wege zu den einzelnen Anlagen, sondern führt bei den zusätzlich auch durch andere Veranstaltungen (z.B. Karneval) genutzten Räumlichkeiten häufig zu Nutzungskonflikten. Daher ist die Schule seit geraumer Zeit bestrebt, eine eigene, nur für den Schulsport genutzte Halle in räumlicher Nähe zu den Schulgebäuden an der Mosbacher Straße zu errichten.

Das vom Land Hessen aus der Liegenschaft des Hauptstaatsarchivs privatisierte Grundstück am Konrad-Adenauer-Ring bietet hierfür optimale Voraussetzungen.

Für den Planbereich bestehen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mosbacher Berg“, 1982/1.

Nur die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mosbacher Berg, 1. Änderung“ liegen, werden durch diesen Bebauungsplan übernommen oder abgeändert oder neu festgesetzt. Die Änderungen stehen nicht im Widerspruch zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

### 3. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§9 BauGB)

#### 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Abs. 5 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich ist zurzeit als Baugrundstück für den Gemeinbedarf- Verwaltung- ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung am Konrad-Adenauer-Ring war die Errichtung eines Neubaus für das Landesamt für Umwelt. Diese Bauabsicht wurde aufgegeben. Anstelle des Verwaltungsneubaus hat das Land Hessen das neu gebildete Flurstück 74/67 an die Humboldt-Schule zur Errichtung einer Schulturnhalle privatisiert. Für dieses Flurstück ändert sich die Festsetzung in Gemeinbedarf – Schulturnhalle-. Die Festsetzung für die im Geltungsbereich gelegene Restfläche erfährt keine Änderung (Gemeinbedarf – Verwaltung-).

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die beiden Gemeinbedarfsbereiche unterschiedlich festgesetzt. Für das Flurstück 74/67 wird die Grundflächenzahl ( GRZ) von 0,25 auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 erhöht. Die Notwendigkeit zur Erhöhung der Ausnutzung ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung in Verbindung mit der auf Wunsch des Landes geringen Größe der privatisierten Teilfläche. Die Erhöhung steht nicht im Widerspruch zur Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen für die im Geltungsbereich gelegene Restfläche (GRZ 0,25, GFZ 1,0) erfahren keine Änderungen.

#### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 BauGB

Auf dem Flurstück 74/67 ist eine maximale Gebäudehöhe von 158,00m über NN festgesetzt. Für die im Geltungsbereich gelegene Restfläche ist die Geschosszahl entsprechend dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

#### 3.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen gem. §9 (1) 2 BauGB

Entsprechend der am Konrad-Adenauer-Ring vorhandenen Bebauung wird für das Flurstück 74/67 eine offene Bauweise mit einer Baulinie im Abstand von 12m zum Konrad-Adenauer-Ring festgesetzt. Die seitliche und rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Spielräume zur Gliederung der Baumasse sind aufgrund der geplanten Hallennutzung i.V. mit der geringen Grundstücksgröße kaum gegeben.

#### 4. Flächen für Stellplätze gem. §9 (1) 4 BauGB

Die Anzahl der privaten PKW- und Fahrradstellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen in wasserdurchlässiger Bauart zulässig. Zum Schutz der zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume ist die Ausführung in Schotterrasen festgesetzt (Lastverteilung auf den Wurzelbereich).

#### 5. Erschließung und Versorgung gem. § 9 (1) 12 und 21 BauGB

Die Flurstücke 74/67 und 74/68 sind verkehrstechnisch vom Konrad-Adenauer-Ring erschlossen. Zur Sicherung der Zuwegung des Flurstücks 74/67 ist auf der vorhandenen privaten Erschließungsstraße sowie auf der zu verlagernden Zufahrt zur ehemaligen Ziegelei (Teilflächen des Flurstücks 74/68) ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Die Hausanschlüsse für das Flurstück 74/67 werden vom Konrad-Adenauer-Ring neu verlegt. Die technischen Details sind mit den Stadtwerken Wiesbaden AG dem städtischen Tiefbauamt und dem Versorgungsträger für die Telekommunikation abzuklären.

Die Müllentsorgung erfolgt über das Stammgrundstück der Schule in der Mosbacher Straße 36

Zur Sicherung der künftigen Entwicklung des Flurstücks 74/68 ist entlang der nordwestlichen Baugrenze auf dem Flurstück 74/67 ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 74/68 festgesetzt.

#### 6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die getroffenen textlichen Festsetzungen dienen dem Schutz des Mutterbodens und der landschaftsschutzgerechten Verwendung des Aushubmaterials.

Regenwassernutzung für den Brauchwasserbereich (Toilettenspülungen) wird ausdrücklich befürwortet.

#### 7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen der Erhaltung des Gebietscharakters an der Konrad-Adenauer-Straße als innerstädtischem Grünzug.

Die festgesetzten Neuanpflanzungen für hochstämmige, heimische, standortgerechte Obstbäume sollen die Auswirkungen des passiven Sonnenschutzes für die Halle mit dem pädagogischen Anspruch der Beobachtung und Pflege der Gehölze verbinden.

Die im Südosten des Flurstücks 74/67 für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesene Fläche dient zusätzlich dem Lärm- und Sichtsichtschutz für die Schulsporthalle.

## 8. Umweltbericht

Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ergibt, dass der Ausgleich für die Baumaßnahme unmittelbar auf dem Baugrundstück für die Schulturnhalle erfolgt. (Anlage).

Die Verkehrserschließung erfolgt über vorhandene, bereits vollständig ausgebauten Straßen- und Wegeflächen. Wegen der räumlichen Nähe zum Stammgrundstück der Schule (fußläufig weniger als 5 Minuten) ist davon auszugehen, dass der an- und abfahrende Verkehr an der Turnhalle zu vernachlässigen ist.

Emissionen aus dem Betrieb der Turnhalle (Nutzung für den Schulsport werktäglich von 8:00 bis 18:00 Uhr) sind nicht zu erwarten.

## 9. Kosten

Die Kostentragung für die Maßnahme ist in einem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Landeshauptstadt Wiesbaden geregelt.

## 10. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Plan enthält zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990. Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan erläutert.

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

Aufgestellt gemäß §§ 2 – 13 BauGB in der Fassung 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.02.2001 (BGBl. I S. 2031), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993.

Anlage: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Plandarstellung (3 Seiten)

Gez.

Dr. B o h r  
Ltd. Vermessungsdirektor