

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Moselstraße - 1. Änderung" in WI-Schierstein

1. Allgemeines

Die in dem Bebauungsplan "Moselstraße" WI-Schierstein 1975/2 erfolgte Ausweisung des Grundstücks Wupperstraße Haus-Nr. 6 als Baugrundstück für Privatwirtschaft - Tankstelle ist nicht mehr zweckmäßig, weil die Rentabilität einer Tankstelle in diesem Gebiet durch vorhandene Tankstellen an der Bundesstraße 42 nicht mehr gegeben ist.

Deshalb wird die Nutzungsform für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe umgewandelt, damit die allgemeinen Lebensbedürfnisse für die in dem Gebiet wohnenden Bürger besser befriedigt werden.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nordseite der Söhnleinstraße (B42), Westseite der Neckarstraße, Südseite der Wupperstraße, Westseiten der Flurstücke 47/4 und 57/12 der Flur 23 Gemarkung Schierstein bis zur Söhnleinstraße.

3. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Moselstraße" WI-Schierstein 1975/2.

Dieser Bebauungsplan wird, soweit er von dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung überdeckt wird, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Moselstraße - 1. Änderung" in WI-Schierstein ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Baugrundstück für die Privatwirtschaft

Für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

GRZ = 0,35; GFZ = 0,7

2geschossige, offene Bauweise (Flachdach)

Die Lage dieses Baubereiches für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe liegt zentral für die Baubereiche "Moselstraße" und kann von den Bewohnern gut erreicht werden. Die Anlieferung bietet ebenfalls keine Schwierigkeiten, da der Zubringerverkehr von der Bundesstraße (B42) über die Neckarstraße reibungslos verlaufen kann. Die Ausweitung dieser Nutzungsform auf das frühere Tankstellengrundstück ist erforderlich, damit die allgemeinen Lebensbedürfnisse der in dem Gebiet wohnenden Bevölkerung verbessert werden. Es fehlt hier insbesondere die Bedienung mit Fleischereierzeugnissen. Nach der Anlage B zu dem Gesetz zur Ordnung des Handwerks (Handwerksordnung) sind die Fleischer unter Nr. 31 der Gruppe V der Nahrungsmittelgewerbe des Verzeichnisses der Gewerbe, die handwerksähnlich betrieben werden können, aufgeführt. Die Fleischer zählen zu den Betrieben die der Versorgung dienen und nicht störend betrieben werden. In diese Gruppe gehören unter anderem auch Friseure, Bäcker, Schneider und Schuhmacher. Diese Handwerksbetriebe werden ladenmäßig betrieben oder sind im allgemeinen mit einem Laden verbunden.

Die Kfz-Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Ziff. e BBauG werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

4.2 Versorgung und Abfallbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert. Ebenso sind die Entwässerungskanäle vorhanden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

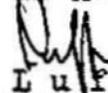
Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Wiesbaden keine zusätzlichen Kosten.

Im Auftrage


L u f t

Obervermessungsrat 