B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Moselstraße" (1. Änderung des Bebauungsplanes Wiesbaden-Schierstein 1964/2) für das Gebiet: Sühleinstraße, Elbestraße, Eisenbahn von Rüdelsheim nach Wiesbaden, Freudenbergstraße

1. Allgemeines

Für die bestehende Bebauung setzt dieser Bebauungsplan die planungs- und baurechtlichen Ausweisungen entsprechend der Örtlichkeit fest.

Die unbebauten Flächen östlich des Lindenbaches werden durch planungsrechtliche Ausweisungen neu geordnet. Zwischen der Siedlung und der Bundesbahn werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, damit für die Zukunft eine Abmilderung der umweltschädlichen Einflüsse zum Wohnbereich hin erreicht werden kann.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

1.1 Magistrat: 02.10.1973 Nr. 1329

1.2 Stadtverordnetenversammlung: 15.11.1973 Nr. 511

Der Ortsbeirat des Stadtbezirkes WI-Schierstein hat dem Entwurf zum Bebauungsplan am 17.10.1973 und 18.12.1973 zugestimmt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 17.12.1973 für die Dauer von 6 Wochen bei der Aufstellung beteiligt.

2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Nordseite der Bundesbahn von Rüdelsheim nach Wiesbaden, Ostseite der Freudenbergstraße, Südseite der Sühleinstraße, Westseite der Elbestraße bis zur Nordseite der Bundesbahn von Rüdelsheim nach Wiesbaden.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Vor dem Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, so daß die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen. Durch diese teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Einzelheiten hierzu sind aus dem Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu ersehen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Wiesbaden-Schierstein 1964/2.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Moselstraße" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen.

Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Moselstraße" entfallen.

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die reinen Wohngebiete werden entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet an der Söhnleinstraße wird als Übergangsbereich zwischen dem reinen Wohngebiet und dem Mischgebiet festgesetzt.

4.13 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Damit eventuelle Störungen, die von dem Mischgebiet östlich des Lindenbaches auf das reine Wohngebiet westlich des Lindenbaches herabgemindert werden, wird auf beiden Seiten des Lindenbaches das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Außerdem werden die Baugrenzen so festgesetzt, daß eine genügend große Abstandsfläche entsteht.

4.14 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1f BBauG)

Das ausgewiesene Baugrundstück ist für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Der Kindergarten ist für die Betreuung der Kinder der Wohnbereiche vorgesehen.

4.15 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (§ 9 (1) 1h BBauG)

Läden und Tankstelle zwischen Wupperstraße und Söhnleinstraße.

4.16 Zahl der Vollgeschosse (Z)(§ 17 (4,5) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Sie staffelt sich von der 1- bis zur 8-geschossigen Bebauung.

4.17 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

In den bestehenden Baugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Baugebiete ist auf die vorhandene Bebauung ausgerichtet.

4.18 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zusätzlich zu der offenen und geschlossenen Bauweise wird eine abweichende Bauweise (h) in der Art festgesetzt, daß auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen mit einer Länge über 50 m errichtet werden können.

4.19 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

4.21 Öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz (i. S. § 127 (2) 3 BBauG)

4.211 Der Kinderspielplatz nördlich der Moselstraße wird zur Bundesbahn hin mit einem 3 m hohen Zaun abgegrenzt, damit nicht die Gefahr entsteht, daß spielende Kinder vom Kinderspielplatz aus auf die Eisenbahnanlage laufen. Zur Eisenbahn hin wird auch das Anpflanzen einer Baumreihe festgesetzt.

Die Anlage einer Kinderspielplatzanlage mit Ballspiel-
feld ist für die Baugebiete dieses Bebauungsplanes er-
forderlich, da innerhalb der Bebauung nur Kleinkinder-
spielplätze vorhanden sind. Aber auch für die heranwach-
sende Jugend müssen Flächen vorhanden sein, damit sie
sich in der Nähe des Wohnbereiches Abwechslung durch
Spiele verschaffen kann.

4.212 Der Kinderspielplatz östlich der Elbestraße ist
eine ausgebaute Anlage.

4.3 Abschirmfläche

Zur Bundesbahn hin wird eine Abschirmfläche für Lärm-
und Staubschutzpflanzungen und -anlagen ausgewiesen.
Damit sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, damit
Maßnahmen ergriffen werden können, um die Störungsein-
flüsse, die von der Eisenbahn ausgehen, herabzumindern.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.41 Klassifizierte Straßen

Die Söhnleinstraße ist als Bundesstraße 42
klassifiziert.

Für die Bebauung im Bereich dieser Straße wird
empfohlen, Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppel-
fenster beim Bau vorzusehen, damit eventuelle Lärm-
belästigungen durch den Verkehr herabgemindert werden.

4.42 Erschließungsstraße

Die Baugebiete sind durch ein vorhandenes Straßen-
netz erschlossen.

4.43 Öffentliche Fußwege

Zur Auflockerung des Stadtbildes und zur Vermeidung
größerer Umwege für die Fußgänger werden die Bauge-
biete von Fußwegen erschlossen.

4.44 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) 1e u. 12 BBauG)

In den vorhandenen Baugebieten sind Stellplatzflächen
ausgewiesen.

In dem Baugebiet westlich der Lippestraße wird eine
Tiefgarage festgesetzt.

4.45 Deutsche Bundesbahn

Die Deutsche Bundesbahn hat mitgeteilt, daß der Bahn-
übergang Freudenbergstraße aufgehoben werden soll.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan
aufgenommen.

4.46 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt. Ansonsten wird auf die Ausbaupläne zu den Erschließungsstraßen im Maßstab 1:250 verwiesen.

4.47 Öffentliche Verkehrsmittel

Der Ortsteil ist durch eine Omnibusslinie an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadtwerke Wiesbaden AG angeschlossen.

4.5 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung,
Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

4.51 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG durchgeführt.

Die westliche Hälfte dieses neuen Wohngebietes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Grundwasserwerkes WI-Schierstein.

Außer den Wasserversorgungsleitungen für dieses Baugebiet wird der Planungsbereich von mehreren Hauptwasserleitungen gekreuzt. Eine dieser Leitungen konnte nicht innerhalb von öffentl. Flächen untergebracht werden, so daß sie durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes in diesem Bebauungsplan besonders gesichert werden muß.

4.52 Gasversorgung

Das Baugebiet liegt innerhalb des Versorgungsbereiches des Gaswerksverbandes Rheingau AG und wird von dort aus sichergestellt. Eine vorhandene Niederdruckleitung konnte nicht innerhalb öffentl. Flächen untergebracht werden, so daß sie durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes in diesem Bebauungsplan gesichert werden muß.

4.53 Elektrizitätsversorgung

Die elektrische Stromversorgung wird von den Rheingau-Elektrizitätswerken GmbH durchgeführt.

4.54 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist durch das Fernmeldeamt Wiesbaden sichergestellt.

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

4.61 Abwasserbeseitigung

Die kanaltechnische Erschließung dieses Baugebietes bereitet keine besonderen Schwierigkeiten. Soweit die Bebauung in das Wasserschutzgebiet eingreift, muß die Kanalisation in Steinzeug- oder Spezialrohren vollkommen wasserdicht gebaut werden.

4.62 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen.

Die Verkehrsflächen sind auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

5. Flächen mit einer zusätzlichen Zweckbestimmung bzw. nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG)

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Gelände westlich der Neckarstraße liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes, das aufgrund einer Anordnung des Regierungspräsidenten vom 20.02.1959 zum Schutze des Grundwasserwerkes Wiesbaden-Schierstein festgesetzt wurde.

5.2 Lindenbach

Der Lindenbach ist ein Gewässer III. Ordnung nach den Hess. Wassergesetzen.

5.3 Deutsche Bundesbahn

Die im Bebauungsplan dargestellten Anlagen der Deutschen Bundesbahn sind nach dem Bundesbahngesetz planfestgestellt. Sie sind nachrichtlich übernommen und dienen dem besseren Verständnis der städtebaulichen Zusammenhänge.

5.4 Der südliche Bereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bau-schutzbereich Radius 10,0 km vom Startbahnbesugspunkt des Flugplatzes WI-Erbenheim. Die maximale Bauhöhe beträgt vom S.B.P. geradlinig ansteigend 138,38-238,38 m über NN. (n.d. Luftverkehrsgesetz i. d. Fassung vom 04.11.1968)

6. Grundeigentumsverhältnisse und bedingende Maßnahmen
(§ 9 (6) BBauG)

Die Flächen der Baugebiete befinden sich in **Gemeinschafts-, Gesellschafts- und Privateigentum.**

Die bereits ausgebauten Straßen und Wege, der Bachlauf und die Grünflächen an der Elbestraße sind im Eigentum der Stadt Wiesbaden.

Falls Grunderwerbsschwierigkeiten für den Erwerb der Grünfläche nördlich der Moselstraße auftreten, müßte notfalls eine Enteignung nach dem BBauG durchgeführt werden.

7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen. (§ 9 (6) BBauG)

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

7.1 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Nach einem Schreiben der Ev. Christophorusgemeinde Wi-Schierstein ist die ev. Kirche nicht mehr gewillt, einen Kindergarten auf dem ausgewiesenen Grundstück zu errichten. Da die ev. Kirche das Grundstück abgeben will, wäre hier die Möglichkeit gegeben, einen städt. Kindergarten zu errichten.

Die auf die Stadt zukommenden Kosten hierfür können im derzeitigen Stadium noch nicht angegeben werden.

7.2 Öffentliche Grünanlage nördlich der Moselstraße

Gemäß § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG ist die Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete dieses Bebauungsplanes zu deren Erschließung notwendig.

Die Ausbaurkosten werden voraussichtlich ca. 75.000,- DM betragen.

Über die Verrechnung der Grunderwerbskosten können z. Z. keine Angaben gemacht werden. Der Quadratmeterpreis wird auf 120,00 DM geschätzt.

7.3 Die endgültige Abrechnung der Erschließungsstraßen steht kurz bevor. Der Magistrat hat am 13.10.1970 mit Beschluß Nr. 1917 der Bildung eines Abrechnungsgebietes für die Erschließungsanlagen zwischen Lindenbach und Freudenbergstraße sowie Eisenbahn und Schmalenstraße zugestimmt. Inzwischen sind die Erschließungsstraßen in diesem Bereich bis auf den westlichen Gehweg der Lippestraße fertiggestellt worden.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965.

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

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor