

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Michelsberg" in der Gemarkung Wiesbaden für den Verkehrsknotenpunkt Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße

1) Allgemeines

Der Bebauungsplan stützt sich auf den Gesamtverkehrsplan Wiesbaden, den die städt. Körperschaften mit Beschlüssen des Magistrats vom 7.10.1963 Nr.2087 und der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.1963 im Grundsatz zugestimmt haben und der den Knotenpunkt Schwalbacher Straße - Michelsberg als vordringliche Baumaßnahme vorsieht.

Nach dem Verkehrsgutachten war eine ebenerdige Verkehrslösung vorgesehen. Bei der genaueren Untersuchung dieser Planung wurde aber festgestellt, daß dabei einige wichtige Verkehrsbeziehungen nur zu 50 % der erforderlichen Leistung erreicht werden können. Es war daher erforderlich, eine Lösung zu finden, die den heutigen und zukünftigen Verhältnissen Rechnung trägt und in allen Verkehrsbeziehungen leistungsstark ist. Durch die Anordnung einer Hochstraße von der Coulinstraße in die Emser Straße und in die Schwalbacher Straße wurde eine optimale Lösung gefunden, so daß der Verkehr in Ost-West- und Ost-Süd-Richtung kreuzungsfrei geführt werden kann. Dieser Verkehrslösung haben die städt. Körperschaften mit Beschlüssen des Magistrats vom 7.5.1968 Nr.769 und der Stadtverordnetenversammlung vom 6.6.1968 Nr.178 zugestimmt.

Durch die neue Verkehrsführung ergibt sich insbesondere durch die geplante Einmündung der Coulinstraße in den Michelsberg ein erheblicher Eingriff in die Bausubstanz. Auch die nicht unmittelbar angeschnittenen, bebauten Grundstücke beiderseits der Schwalbacher Straße werden durch die geplante Hochstraße beeinträchtigt, so daß auch hier eine städtebauliche Neuordnung erforderlich wird.

Eine endgültige Lösung der damit verbundenen Sanierungsprobleme ist zur Zeit noch nicht möglich, weil hierfür noch die gesetzlichen und finanziellen Grundlagen fehlen. Insofern können sich die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes zunächst nur auf die Festsetzungen der Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der angrenzenden Baugebiete beschränken. Die städtebauliche Neuordnung der von den Verkehrsbauwerken tangierten Baugebiete muss einer späteren Planung vorbehalten bleiben. Sie wird allerdings durch die veränderte Festsetzung von Baugrenzen bereits vorbereitet, wobei insbes. Gesichtspunkte des Verkehrs bestimmend waren.

Das an den Verkehrsknoten angrenzende Gelände soll als Kerngebiet festgesetzt werden, womit der künftigen Bedeutung dieses Baugebietes Rechnung getragen werden soll.

Sofortige Eingriffe in die Bausubstanz sind zur Durchführung der Verkehrsplanung nur auf der Nordseite der Verkehrsführung Coulinstraße / Michelsberg erforderlich.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 25.6.1968 Nr.1082 und der Stadtverordnetenversammlung vom 11.7.1968 Nr.229 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 1.5.1968 beschlossen.

2) Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Bleichstraße von der Schwalbacher Straße bis zur verlängerten Westseite der Helenenstraße, Westseite der Helenenstraße, Südwestecke des Grundstücks Wellritzstraße Nr.9, Westgrenze des Grundstücks Wellritzstraße Nr.9 und Südgrenzen der Grundstücke Emser Straße Nr.8 bis 20 sowie deren Verlängerung bis zur Westseite der Hellmundstraße, Westseite der Hellmundstraße bis zur Nordseite der Emser Straße, Nordseite der Emser Straße bis zur Westgrenze des Grundstücks Emser Straße Nr.9, Westgrenze der Grundstücke Emser Straße Nr.9, Schwalbacher Straße Nr.2 und Philippsbergstraße Nr.8, Nordseite der Philippsbergstraße und weiter bis zur Nordostseite der Platter Straße, Nordostseite der Platter Straße, Nordgrenze des Grundstücks der Altkatholischen Kirche Schwalbacher Straße Nr.60, Westseite der Schwalbacher Straße bis zur verlängerten Nordostseite des Schulberges, Nordost- und Südostseite des Schulberges, Nordostgrenze der Grundstücke Schützenhofstr. Nr. 13 und Schützenhofstraße Nr.11, 9 und 7 und deren Verlängerung bis zur Südostseite der Coulinstraße, Südostseite der Coulinstraße bis zur Südwestseite des Michelsberges, Ostgrenze der Grundstücke Michelsberg Nr.26, 28, Schwalbacher Str. 55, 53, 51 und Mauritiusstraße Nr.7 und deren Verlängerung bis zur Südseite der Mauritiusstraße, Südseite der Mauritiusstraße, Ostseite der Schwalbacher Straße bis zur verlängerten Südseite der Bleichstraße.

3) Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Flächennutzungsplan (HAG)

Gemischtes Gebiet und Wohngebiet sowie eine kleine Grünfläche und Straßenflächen - im Quellenschutzgebiet gelegen.

3.2 Generalbebauungsplan (HAG)

Vorhandene Bebauung (tlw. als öffentl. Gebäude) sowie Straßen.

3.3 Baugebietsplan (HAG)

Im Südteil Gemischtes Gebiet der geschlossenen Bauweise (Bauklasse A 4).

Im Nordteil Reines Wohngebiet der offenen Bauweise (Bauklasse C) und Gemischtes Gebiet der offenen Bauweise (Bauklasse C).

Auswirkungen in diesen Bauleitplänen haben keine bindende Wirkung mehr gegenüber Dritten.

3.4 Fluchtlinienpläne

3.41 Pläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz

1882/11 (Straße Schulberg)
1892/15b (Emser Straße)
1892/15c (Emser Straße)
1892/18 (Schwalbacher Straße)
1896/10 (Michelsberg)
1905/5 (Emser Straße)
1906/24 (Michelsberg)
1911/23 (Schützenhofstraße).

3.42 Pläne nach dem Hess. Aufbaugesetz

1958/16 (Verbreiterung Michelsberg)
1961/9 (Verbreiterung Schwalbacher Straße).

3.5 Änderung der bestehenden Bauleitpläne

Die bisherigen Festsetzungen sollen durch den neuen Bebauungsplan "Michelsberg" für den Geltungsbereich dieser Planung abgelöst bzw. ersetzt werden.

Bei der Beratung des Gutachtens von Prof. May haben die städt. Körperschaften bereits beschlossen, daß im neuen Flächennutzungsplan das vorhandene Baugebiet auf der Ostseite der Schwalbacher Straße als Kerngebiet ausgewiesen werden soll. Der übrige Bereich um den Verkehrsknoten sollte dagegen zunächst seiner bisherigen Zweckbestimmung entsprechend ausgewiesen bleiben.

Die geplante Umgestaltung des Verkehrsknotens Michelsberg - Schwalbacher Straße - Emser Straße bringt aber auch für das angrenzende Baugebiet so grundlegende Veränderungen bzw. Auswirkungen mit sich, daß eine Umwidmung aller an dem Verkehrsknoten angrenzenden Baugebiete in Kerngebiete gerechtfertigt ist und die dahinter liegenden Gebiete nicht mehr als reine, sondern ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden sollen. Da hiermit auch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden ist, soll den Eigentümern gleichzeitig ein gewisser Anreiz geboten werden, mit privater Initiative eine schrittweise Sanierung der bisherigen Bebauung durchzuführen. Damit soll der allgemeine baurechtliche Rahmen geschaffen werden, die tlw. überaltete Haussubstanz nach und nach durch eine moderne Bebauung zu ersetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung, auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf die örtlichen Verkehrsflächen.

Für das Baugebiet im Winkel zwischen Schwalbacher Straße und Schulberg, das durch die wesentliche Verbreiterung des Michelsberges bzw. der Coulinstraße stark angeschnitten wird, ist wegen der vorhandenen Bebauung und wegen der beachtlichen Höhenunterschiede eine weitgehende Neuordnung der verbleibenden Grundstücke an dieser Stelle nicht zu umgehen.

Eine derartige Umgestaltung, die durch Aufkaufen der alten Grundstücke und deren Neubebauung durch eine Trägersgesellschaft oder Aufbaugemeinschaft erfolgen könnte, ist allein schon wegen der Neuregelung der Zufahrt notwendig, weil dieses Bauquartier nach Umbau des Verkehrsknotens nur noch von Norden angefahren werden kann.

4) Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes
(§ 9 BBauG)

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen erläutert, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

4.1 Das Bauland (§ 9, Abs.1 BBauG)

4.11 Allgemeine Wohngebiete

im nördlichen Teil des Planungsbereiches, und zwar
beiderseits der Emser Straße und
beiderseits der Schützenhofstraße

für 3-geschossige, offene Bauweise
mit GRZ = 0,25
GFZ = 0,75

4.12 Kerngebiet

beiderseits der Schwalbacher Straße
für 4- und mehrgeschossige, geschlossene Bauweise
mit GRZ = 0,6
GFZ = 2,0.

im Winkel zwischen Emser Straße und Platter Straße
für 4- und mehrgeschossige, offene Bauweise
mit GRZ = 0,4
GFZ = 1,3.

4.13 Baugrundstücke für Gemeinbedarf beiderseits der
Schwalbacher Straße

für die Altkath. Kirche
für einen Teil der städt. Kliniken
für die Werkkunstschule einschl. Erweiterungsgelände
mit GRZ = 0,25
GFZ = 1,0.

4.2 Die Verkehrsflächen (§ 9, Abs.1 Ziffer 3 BBauG)

4.21 Bestehende Straßen, tlw. mit geringfügigen Veränderungen

Folgende, innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegene Straßen bzw. Straßenteile werden durch die neue Verkehrsplanung nur geringfügig geändert bzw. bleiben unverändert:

Wellritzstraße (erhält einen veränderten Anschluß)
Helenenstraße
Bleichstraße (erhält einen veränderten Anschluß)
Mauritiusstraße
Schützenhofstraße
Schulberg (erhält einen Treppenanschluß und
einen Wendeplatz)
Philippsbergstraße.

4.22 Bestehende Straßen mit erheblichen Veränderungen

Folgende Straßen werden durch die neue Verkehrsplanung grundlegend umgestaltet:

Coulinstraße (Verbreiterung auf der bisherigen Ebene, außerdem Hochstraße)
Michelsberg (tlw. Verbreiterung und Einführung in die Coulinstr., außerdem Hochstr.)
Emser Straße (Aufweitung an der Schwalbacher Str., außerdem Hochstraße)
Schwalbacher Straße (Verbreiterung auf der bisherigen Ebene, außerdem Hochstraße)
Platter Straße (Verbreiterung).

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs.2 BBauG)

Wasserversorgung	}	durch die Stadtwerke Wiesbaden AG
Gasversorgung		
Elektr. Stromvers.		
Telefonversorgung		durch Fernmeldeamt Wiesbaden
Abwasserbeseitigung		durch städt. Kanalnetz
Müllbeseitigung		durch städt. Müllabfuhr.

Die Umstellung der bisherigen Versorgungs- und Abfallbeseitigungsanlagen kann zusammen mit den Umbaumaßnahmen der Verkehrsanlagen vorgenommen werden.

5) Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insges.	10,7 ha	=	100 %
davon sind			
Bauland	6,5 "	=	61 %
Verkehrsflächen	4,2 "	=	39 %
	<hr/>		
zus.	10,7 ha	=	100 %

Die Bauflächen betragen	6,5 ha	=	100 %
davon sind			
Allgem. Wohngebiet	2,0 "	=	31 %
Kerngebiet	3,25 "	=	50 %
Gemeinbedarfsfläche	1,25 "	=	19 %
	<hr/>		
zus.	6,5 ha	=	100 %

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

Die Grundstücke des Planungsbereiches sind überwiegend Privateigentum.

Für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen ist der Abbruch mehrerer Gebäude Voraussetzung, und zwar insbes. bei den Grundstücken Schulberg 2, Michelsberg 21 und 23, Schwalbacher Straße 65, Schwalbacher Straße 67 und Coulinstraße 8. Davon sind bisher lediglich die Hausgrundstücke Michelsberg 21 und Coulinstraße 8 städt. Eigentum.

Auch die für die Straßenverbreiterung ohne Eingriffe in den Baubestand benötigten Flächen müssen größtenteils noch in das Eigentum der Stadt gebracht werden.

Falls hierbei noch bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

6) Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) für die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs.6)

Die Kosten für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen betragen nach dem Kostenanschlag des Amtes für Verkehrswesen vom 24.3.1968:

1.	Grunderwerb: Fläche für den Straßenausbau Erwerb von Aufbauten, sonstige Entschädigungen	3 870 000.- DM
2.	Erdarbeiten: Gebäudeabbruch, Straßen- u. Gehflächenaufbruch, Einbau des neuen Straßenunterbaues	812 375.- "
3.	Kunstabauten: Hochstraße (Gründung u. Auf- bauten) Stützmauern, Treppen	1 838 200.- " 461 800.- "
4.	Tragschichten:	304 000.- "
5.	Decken, Randbefestigungen (für Straßen, Gehwege und Verkehrsinseln)	476 400.- "
6.	Ausstattung: Fahrbahnmarkierungen, Ver- kehrszeichen, Ampeln, Be- leuchtung	292 320.- "
7.	Sonstige Kosten: Leitungsverlegungen, Kanal- umbau, Planungs-, Bauaufsichts- und Baustellenkosten	1 040 000.- "
8.	Unvorhergesehenes und Abrundung ca. 7,7 % der Baukosten	404 905.- "
	Gesamtsumme	9 500 000.- DM

7) Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

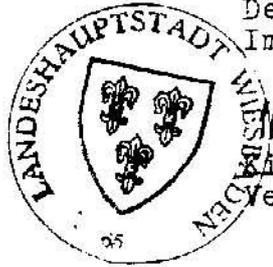


S a u e r
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 23. Dezember 1968 bis 23. Januar 1969 einschließlich.

Wiesbaden, den 24. Januar 1969

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage




Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 15. Juli 1969 bis 15. August 1969.

Wiesbaden, den 16. August 1969

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage




Kiehlmann
Vermessungsdirektor

