

Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach dem BBauG; Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Bierstädter Berg" in WI-Alt und WI-Bierstadt

- MV 896 -

---

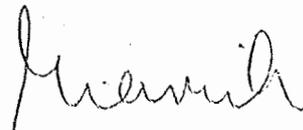
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.11.1975  
Nr. 577

---

Antragsgemäß (Beschluß des Ausschusses für Planung, Verkehr und Bauwesen und des Umweltausschusses Nr. 212 vom 11.11.1975) beschlossen.

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere  
Veranlassung

Wiesbaden, den 21. Nov. 1975



Stellv. Städtv.-Vorsteher

Der Magistrat  
100201

Wiesbaden, den 21. Nov. 1975

Im Auftrag

Dez. VIII z.w.V.

---



Magistratsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN		
DEZERNAT VIII		
25. NOV. 1975		
61	37	23
		38
104		

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN	
STADT DEZERNAT VIII	
01. DEZ. 1975	
Herr Beer z. d. H.	
J-112.75	

Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach dem BBauG;  
Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Bierstadter Berg"  
in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Bierstadt

- MV 896 -

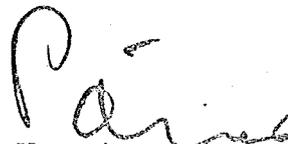
---

Beschluß des Ausschusses für Planung, Verkehr und Bauwesen und  
des Umweltausschusses vom 11. Nov. 1975 Nr. 212

---

Der Ausschuß für Planung, Verkehr und Bauwesen und der Umwelt-  
ausschuß empfehlen der Stadtverordnetenversammlung, antragsge-  
mäß (Magistratsbeschluß Nr. 1272 vom 04.11.1975) zu beschließen.

Tagesordnung II

  
Vorsitzender

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Beschluß des Magistrats

Nr. 1272 vom 04.11.1975

Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach dem BBauG;  
Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Bierstadter Berg"  
in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Bierstadt

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

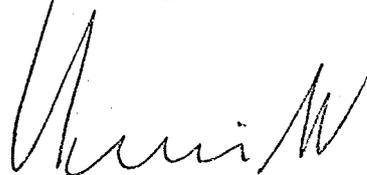
Antragsgemäß beschlossen  
(Beschlusantrag der Magistratsvorlage Nr. 896  
vom 11.06.1975)

+

+

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, den 04.11.1975  
Der Magistrat



Schmitt  
Oberbürgermeister



Dezernat: VIII

Amt: 61

Eingang bei 10: 28.10.75

Magistratsvorlage

*Handwritten initials and date*

**Betreff:** Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach dem BBauG;  
hier: Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Bierstadter Berg" in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Bierstadt

Nicht umgedruckt:

- Anlage(n):
- Übersichtsplan i.M. 1:2.500
  - Vorentwurf zum Bebauungsplan "Bierstadter Berg" vom 15.05.75

Umgedruckt:

- Vorentwurf zur Begründung zum Bebauungsplan "Bierstadter Berg"

- Rechtsfragen sind ~~geprüft~~ - nicht zu prüfen
- Grundstücke ~~stehen bereit~~ - ~~nicht bereit~~ - sind nicht erforderlich
- Deputationsbeschluß liegt bei - ~~liegt nicht bei~~
- Ortsbeirat ~~hat Stellung genommen~~ - ~~nicht Stellung genommen~~ - Stellungnahme ~~nicht erforderlich~~ *Wird erfüllt!*
- Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung erforderlich - ~~nicht erforderlich~~  
Öffentliche - ~~nicht öffentliche~~ - Ausschußberatung empfohlen
- Vorschlag: T. O. A. - ~~B.~~
- Umdruck:  
Vorlage ja - ~~nein~~      Anlagen ja - ~~nein~~
- Für die Sitzung sollen sich - telefonisch - bereithalten:

*Bl. 67*

(Nichtzutreffendes streichen)

Bestätigung des Dezernenten zu 1 - 8

*Handwritten signature*  
(Unterschrift)

Unmittelbare finanzielle Auswirkung: *		Übersehbare künftige Folgekosten
Einnahme	Ausgabe	
DM	DM	a) Sachkosten:
H. St.	H. St.	
DM	DM	b) Personalkosten:
H. St.	H. St.	

\* Finanzierung und Verrechnung - falls ungeklärt - vorher mit der Kämmererei besprechen.

*Handwritten notes and date*  
gen. 28.10.75

I. Antrag:

Der Magistrat wird gebeten, wie folgt zu beschließen:

1. Der Aufstellung bzw. Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes "Bierstadter Berg" in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Bierstadt wird auf der Grundlage des vorgelegten Vorentwurfes vom 15.05.75 zugestimmt.
2. Das Vermessungsamt wird beauftragt, das Festsetzungsverfahren durchzuführen.
3. Der Stadtverordneten-Versammlung wird empfohlen, dem Antrag entsprechend zu beschließen.

896

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung der Baudeputation  
vom 23.10.1975

R11

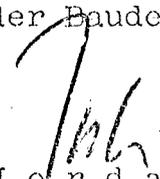
Bauleitplanung (Bebauungsplan) nach dem BBauG;  
hier: Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Bierstadter  
Berg" in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Bierstadt

---

Beschluß Nr. 140 - einstimmig -

- 1) Die Baudeputation empfiehlt dem Magistrat, antragsgemäß  
- entsprechend der Magistratsvorlage des Stadtplanungsamtes  
vom 11. Juni 1975 - zu beschließen.
- 2) Im weiteren Verfahren ist <sup>die</sup> V<sup>z</sup>wingend vorgeschriebene Begrünung  
und Bepflanzung der ausgewiesenen Parkplätze zusätzlich zur  
textlichen Fassung zeichnerisch darzustellen.

Der Vorsitzende  
der Baudeputation

  
J o r d a n  
Stadtrat

H. Begründung:

Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Erwerb der Grundstücke für die anzulegende öffentlichen Grünflächen erforderlich.

Bei dem Geltungsbereich dieses Planes handelt es sich um die noch verbliebenen Flächen des 1969 eingebrachten Vorentwurfes zum Bebauungsplan "Moltkering - Bierstadter Berg". Wegen der Dringlichkeit wurde der Verfahrensgang für den Planungsbereich Moltkering, der das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule und das Wohngebiet nördlich der Karl-Peters-Straße beinhaltet, abgetrennt und vorgezogen. Dieser Bebauungsplan wurde am 06.10.72 rechtsverbindlich. Ein weiteres Teilstück des ursprünglichen Planes an der Bierstadter Straße wird in dem z.Z. beim Vermessungsamt in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan "Bierstadter Straße" aufgenommen, der insbesondere die Verkehrslösung im Bereich Moltkering - Fichtestraße und Bierstadter Straße - Kirchbachstraße klären soll.

Die im Flächennutzungsplan und im Vorentwurf zum Bebauungsplan "Moltkering - Bierstadter Berg" enthalten gewesenen Verkehrsein-schleifungen von der Bundesstraße 455 über die New-York-Straße hinaus und zur Südumgehung von Bierstadt (Verschwenkung der L 3039) wurden nicht mehr aufgenommen, weil ein endgültiges Verkehrskonzept nicht vorliegt. Die vorgesehene Ausweisung läßt jedoch eine später erfolgende Einbindung zu.

Zur Ergänzung dieses Bebauungsplanes sind im Rahmen der Grünplanung und späterer Verkehrserschließungen Flächengestaltungs- und Ausbaupläne erforderlich.

Zu I. 1 und 2

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches dieses Vorentwurfes wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordneten-Versammlung vom 28.09.61 am 16.12.61 eine Veränderungssperre rechtsverbindlich, die jedoch nach zweijähriger Laufzeit nicht mehr verlängert wurde. Für den gleichen Bereich besteht eine Ortssatzung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Nachdem bei dem Vorentwurf Moltkering - Bierstadter Berg alle Träger öffentlicher Belange beteiligt waren, wurden bei dem vorliegenden Vorentwurf bisher nur das Grünflächenamt, das Amt für Verkehrswesen und das Fuhr- und Reinigungsamt beteiligt.

Wiesbaden, den 11. Juni 1975

Verfasser der Begründung:

  
Jordan  
Stadtrat

  
Dipl.-Ing. Hoffmann  
Abteilungsleiter

  
Dipl.-Ing. Heydock  
Amtsleiter

Stellungnahme oder haushaltsrechtliche Hinweise der Kämmererei:

nicht-erforderlich

228kw  
1

---

Beschluß des Magistrates Nr. .... vom: .....

## - Vorentwurf -

Begründung zum Bebauungsplan "Bierstadter Berg"  
in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Bierstadt1. Allgemeines

Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die schrittweise Durchführung der öffentlichen Grünanlagen.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gingen folgende Beschlüsse der städt. Körperschaften voraus:

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 BBauG (für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes)	Beschluß des Magistrats Nr. 1505 vom 21.08.61 Beschluß der St.V.V. Nr. 363 vom 28.09.61
Veränderungssperre nach § 14 BBauG (für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes) nach 2 Jahren am 16.12.63 außer Kraft getreten	Beschluß des Magistrats Nr. 1506 vom 21.08.61 Beschluß der St.V.V. Nr. 364 vom 28.09.61
Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG	Beschluß des Magistrats Nr. 2062 vom 13.11.61 Beschluß der St.V.V. Nr. 491 vom 21.12.61
Aufstellungsbeschuß für den erweiterten Planungsbereich nach § 9 BBauG	Beschluß des Magistrats Nr. 12 vom 06.01.70 Beschluß der St.V.V. Nr. 65 vom 19.02.70

Entsprechend dem vorbenannten Magistratsbeschuß Nr. 12 vom 06.01.70 Ziffer 2 wurde dem vorgelegten Vorentwurf vom 21.08.69 mit der Maßgabe zugestimmt, daß alle Flächen außer den Flächen für Schule, Sportplätze und Schwimmbad als Grünfläche - öffentliche Grünanlagen- ausgewiesen werden. Die Flächen für Schule und Sportplätze sind in dem bereits am 06.10.72 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Moltke-ring - Nordteil" enthalten.

## 2. Geltungsbereich

Teilstrecke Südostseite New-York-Straße;  
Südwestgrenze des Flurstückes 107/2 in der Flur 42;  
Südwestgrenze des Flurstückes 111 in der Flur 40;  
Südgrenzen der Flurstücke 134/71 und 133/70 in der Flur 40;  
Südwestgrenze des Flurstückes 133/70 in der Flur 40;  
Nordwestgrenze des Flurstückes 149/73 in der Flur 40;  
Teilstrecke Südwestgrenze des Wegeflurstückes 490/154 in  
der Flur 37;  
Südostgrenze der Flurstücke 114/4 und 114/6 in der Flur 37;  
Teilstrecke Nordostgrenze Virchowstraße;  
Teilstrecke Nordostgrenze Robert-Koch-Straße;  
Nordgrenze Straße Am Wartturm;  
Teilstrecke Ostgrenze Neptunstraße sowie  
Teilstrecke Nordgrenze Sonnenstraße.

## 3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan ist aus der Flächennutzungsplan-Änderung vom 14.05.75 zum genehmigten Flächennutzungsplan vom 30.11.70 entwickelt.

Auf den Erläuterungsbericht vom 14.05.75 zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes "Bierstadter Berg" wird verwiesen.

### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in Teilbereichen die folgenden Fluchtlinienpläne vorhanden:

#### 3.21 Fluchtlinienpläne nach dem preuß. Fluchtliniengesetz

1934 a und b (Bierstadter Berg)  
Gemarkung Bierstadt

#### 3.22 Fluchtlinienplan nach dem Hess. Aufbaugesetz

1953 Gebiet westlich der Grenzstraße  
Distrikt Bierstadter Berg - Gemarkung Wiesbaden

Soweit die o.a. Fluchtlinienpläne Festsetzungen enthalten, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen, werden sie aufgehoben.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes  
(Zeichnung)

4.1 Bauland

4.11 Reines Wohngebiet

Vorhandene Wohngebiete an der Virchowstraße und  
an der Straße Am Wartturm - Sonnenstraße

GRZ = 0,25

GFZ = 0,5

offene Bauweise, max. 2 Geschosse

4.12 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Stützpunkte für das Fuhr- und Reinigungsamt und  
das Grünflächenamt an der Sonnenstraße

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3

4.13 Baugrundstück für die Privatwirtschaft

Tankstelle an der New-York-Straße - Sonnenstraße

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3

4.2 Grünflächen

4.21 Vorhandene öffentliche Grünanlagen

Kinderspielplatz Am Wartturm

4.22 Geplante öffentliche Grünanlagen

Der weitaus überwiegende Teil des Geltungsbereiches  
dieses Planes dient der Festsetzung öffentlicher  
Grünanlagen, in denen ein Schwimmbad sowie Spiel-  
und Erholungsplätze untergebracht werden sollen.

Die Abgrenzungen dieser Einzelobjekte werden zu ei-  
nem späteren Zeitpunkt dem Bedarf entsprechend in-  
nerhalb der Grünanlage vorgenommen.

4.3 Verkehrsflächen

4.31 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die den Geltungsbe-  
reich begrenzenden, vorhandenen Straßen.

Spätere ergänzende Straßenführungen bzw. Straßeneinschleifungen in Verbindung mit der geplanten Südumgehung Wiesbaden-Bierstadt (L 3039) in die B 455 sind zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen sollen jedoch erst dann vorgenommen werden, wenn über die Verkehrslösung entschieden ist.

#### 4.32 Wege

Im Planungsgebiet bestehen mehrere befahrbare Feldwege, die vorerst erhalten bleiben und nach einem späteren Gestaltungsplan den Zielsetzungen entsprechend neu geführt und ihrer Zweckbestimmung gemäß ausgewiesen werden.

#### 4.33 Öffentliche Kfz-Stellplätze

Bierstadter Straße ca. 222 Kfz-Stellplätze  
Sonnenstraße ca. 167 Kfz-Stellplätze

Bei Bedarf kann die Aufteilung der Stellplätze an der Bierstadter Straße so erfolgen, daß auch Busstellplätze möglich sind.

#### 4.34 Private Kfz-Stellplätze

Bei der vorhandenen Bebauung sind auf den Grundstücken überwiegend Garagen bzw. Stellplätze vorhanden. Die im einzelnen erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

#### 4.4 Öffentliche Verkehrsmittel

Der Bereich wird über die Bierstadter Straße z.Z. durch die Buslinien 7, 17, 21, 22, 23 und 24 tangiert.

#### 4.5 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

##### 4.51 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

4.511 Leitungsrecht für vorhandenes 20 kV-Kabel der ESWE im Verbindungsfeldweg zwischen der New-York-Straße und Sonnenstraße.

4.512 Leitungsrecht für geplante Gashochdruckleitung von der New-York-Straße zur Bierstadter Straße. In der angegebenen Trasse können Veränderungen durch die Detailplanung sowie die Flächengestaltungsplanung möglich werden.

4.513 Leitungsrecht für geplante Gasniederdruckleitung und zwei Wasserleitungen an der New-York-Straße.

4.52 Versorgung

mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.53 Abwasser

Vorhandenes Kanalnetz mit Anschluß an die Hauptsammler im Zuge der Bierstadter Straße und des Gustav-Stresemann-Ringes im Einzugsgebiet der Hauptkläranlage.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Grünfläche, z.B. des Schwimmbades, werden Neuanlagen erforderlich.

4.54 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt

4.6 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.66 liegt der Bierstadter Berg größtenteils im Landschaftsschutzgebiet. Die in § 2 dieser Verordnung unter Ziffer 4 beschriebene Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Als Vorläufer der vom Regierungspräsidenten in Darmstadt angekündigten neuen Verordnung für das gesamte "Landschaftsschutzgebiet Taunus" wurde am 14.10.74 eine Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von Landschaftsteilen erlassen. Diese enthält keine Bestimmungen über die Aufhebung früherer Landschaftsschutzverordnungen, so daß die o.g. Verordnung vom 31.12.66 weitergilt.

## 5. Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes

### Bebauungsplan-Textteil

#### 1. Werbung

1.1 Werbeanlagen aller Art sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - mit Ausnahme der unter Ziffer 1.2 genannten Anlagen - nicht zulässig.

1.2 Ausgenommen sind das Baugrundstück für Privatwirtschaft - Tankstelle sowie Hinweisschilder, die mit zukünftigen Anlagen innerhalb der Grünfläche in Verbindung stehen.

#### 2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 15 und 16 BBauG)

2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen:

2.11 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG).

2.12 Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Zustand zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen.

2.13 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstückes Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG), die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

2.14 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

## 6. Grundeigentumsverhältnisse

Ca. ein Drittel der Flurstücke sind im städtischen und Landeseigentum. Vereinzelt Flurstücke sind im Bundes- bzw. Kirchengeneigentum. Der überwiegende Teil ist noch in Privateigentum.

7. Statistische Angaben

Rd. 30 vorhandene Wohneinheiten an der Virchowstraße und zwischen Sonnenstraße und Straße Am Wartturm.

8. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Kostenangaben können z.Z. noch nicht gemacht werden, da ein Gestaltungsplan der Grünflächen sowie Programme für Einzelmaßnahmen noch nicht vorliegen. Die ersten auf die Gemeinde zukommenden Kosten werden durch den Erwerb von Grundstücken entstehen.

Aufstellt:



Stadtplanungsamt Wiesbaden, 6. Juni 1975