

B e g r ü n d u n g

1. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhof-Westteil" in W.-Biebrich für das Gebiet zwischen der Biebricher Allee und der Eisenbahnlinie von Wiesbaden-Ost nach Haltepunkt Landesdenkmal, sowie zwischen Rhein-Main-Schnellweg und der Eisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein.

I. Allgemeines

Der seit dem 11.10.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Friedhof-Westteil" in W.-Biebrich sieht in seinem nördlichen Planbereich zwischen Drususstraße und Rhein-Main-Schnellweg außer einem 3-geschossigen, insbesondere 4-geschossige Wohnblocks in Zeilenbau sowie ein 10-geschossiges Appartementshaus mit einem Ladenanbau vor.

Durch einen Tauschvertrag mit der Fa. Dyckerhoff haben die Farbwerke Höchst (Fa. Kalle) ein zusammenhängendes Baugelände beiderseits der Straße Am Hohen Stein und östlich davon erworben. Der ostwärtige Gebietsteil bis zur Brücke über den Rhein-Main-Schnellweg ist Interessengebiet der Wiesbadener Wohnbau GmbH und zum größten Teil von ihr angekauft.

Die Farbwerke Höchst haben einen Bebauungsvorschlag für dieses Gebiet vorgelegt, der an Stelle der Zeilenbauweise eine stärker gestaffelte 3- und 4-geschossige Bauweise vorsieht. Dadurch ergibt sich im westl. Planbereich eine Änderung der Baugrenzen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordseite der Drususstraße vom Rhein-Main-Schnellweg in westl. Richtung bis zur Südwestecke des Flurstücks 25/15 der Flur 21, Westgrenze der Flurstücke 25/15, 25/14, 25/12 und 25/11, von hier aus in östlicher Richtung entlang der Südseite des Rhein-Main-Schnellweges bis zur Drususstraße.

III. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Art und Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1965/5 unverändert. Anstelle der bisher vorgesehenen Zeilenbauweise tritt eine in der städtebaulichen Gruppierung stärker gestaffelte 3- und 4-geschossige Bebauung. Das 10-geschossige Wohnhochhaus wird beibehalten, jedoch etwas nach Osten verlagert. Die im westl. Planbereich bedingte Änderung der Baugrenze ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten betrugen bisher 198 WE, für die 198 Kfz.-Stellplätze nachgewiesen waren. Nach der neuen Planung sind 212 Wohneinheiten vorgesehen, wofür die entsprechenden Flächen für Kfz.-Stellplätze nachgewiesen sind.

IV. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6 BBauG)

Die Farbwerke Höchst (Fa. Kalle) haben die aus Privathand benötigten Restflächen des Baugrundstücks bereits erworben. Die mit der Stadt Wiesbaden noch zutreffende Regelung über Abtretung von Straßenflächen und Erwerb ehem. Feldwege soll in Kürze erfolgen. Das Baugrundstück der Wiesbader WohnbauGmbH muss noch durch den Erwerb von städt. Flächen am Rhein-Main-Schnellweg arrondiert werden. Falls noch bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen sie bei Bedarf durchgeführt werden.

V. Kosten (§ 9 Abs.6)

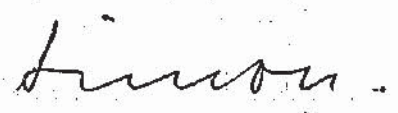
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Wiesbaden keine Kosten.

VI. Zeichnerische Darstellung und Durchführung des Verfahrens

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Planzeichenerklärung auf dem Plan Auskunft.

Durch die Änderung des Planes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch sind die neuen Festsetzungen für die Nutzung der betreffenden Grundstücke von nur untergeordneter Bedeutung.

Das Einverständnis der von dieser Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer und Nachbarn liegt vor. Die Träger öffentlicher Belange, deren Interessen berührt werden, haben keine Bedenken erhoben. Demzufolge treffen die Voraussetzungen des § 13 (1) BBauG für den Planungsbereich zu, wonach ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann.


Stadtbaurat