

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Spelzmühlweg" in Wiesbaden-Biebrich für das Gebiet zwischen den Eisenbahnen von Wiesbaden-Hbf. nach Frankfurt/M., von Wiesbaden-Hbf. nach Niedernhausen und von Wiesbaden-Ost nach Niedernhausen.

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für dieses Gebiet als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Durch diesen Bebauungsplan sollen neben den baurechtlichen, insbesondere die erschließungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

In dem Gleisdreieck an der Mainzer Straße sind in der Nachkriegszeit kleinere Gewerbebetriebe provisorisch angesiedelt worden und inzwischen seßhaft geworden. Diese Betriebe müssen, soweit es noch möglich ist, ordnungsgemäß erschlossen werden.

Die Zufahrt erfolgt bis heute über den nur provisorisch befestigten Spelzmühlweg und über einen Feldweg, der zum Teil von den Anliegern selbst und zum Teil vom Tiefbauamt befahrbar gehalten wird. Der endgültige Ausbau kann erst erfolgen, wenn der Zufahrtsweg durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Eisenbahn von Wiesbaden-Hbf. nach Frankfurt/M.,
Südseite der Eisenbahn von Wiesbaden-Hbf. nach Niedernhausen,
Ostseite der Mainzer Straße und Westseite der Eisenbahn von Wiesbaden-Ost nach Niedernhausen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

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

3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Für den Planbereich besteht noch der rechtsverbindliche Fluchtlinienplan Biebrich 1931/3. Der Fluchtlinienplan wird, soweit er innerhalb dieses Planbereiches liegt, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Gewerbegebiet (GE)

2- u.3-geschossige Bauweise als Höchstgrenze

GRZ 0,4

GFZ 1,0

Das Gebiet ist entsprechend der vorgesehenen Ausweisung mit gewerblichen Anlagen und dazugehörigen Wohnhäusern bebaut.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

Der Planbereich wird im Osten von der ausgebauten Mainzer Straße (B 263) tangiert.

Der Spelzmühlweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut und zwar der vordere Teil mit 7,50 m Gesamtbreite (1,0/5,5/1,0), der rückwärtige in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil, der durch die Bahn und vorhandene Baukörper eingeengt ist, mit 5,50 m Gesamtbreite (0,25/5,0/0,25). Die Fahrzeuge müssen innerhalb der Betriebsflächen wenden. Auf dem öffentlichen Straßengelände ist nur in dem Straßenknick eine beschränkte Wendemöglichkeit gegeben.

Der Spelzmühlweg wird bei Zunahme des Verkehrs voraussichtlich in Zukunft nur im Rechtsabbiegeverkehr von der Mainzer Straße aus angefahren werden können.

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung

4.31 Versorgung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektr. Strom ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert.

4.32 Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 7 BBauG)

4.321 Abwasserbeseitigung

Alle Grundstücke des Planbereiches sind unter Zwischenschaltung von Hauskläranlagen an den

Regenwasserkanal der Mainzer Straße angeschlossen. Ein Anschluß dieses Gebietes an die Vollkanalisation ist z. Z. wegen der hohen Kosten nicht vorgesehen. Die Entwässerung der Straßenfläche muß durch einen Regenwasserkanal von 120 m Länge erfolgen.

4.322 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind bis auf das als Tierheim genutzte städt. Grundstück nördlich des Spelzmühlweges in Privathand. Die für die Verbreiterung des Spelzmühlweges benötigten Flächen sollen auf freihändiger Basis erworben werden. Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

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

Ausbau des Spelzmühlweges

6.1 Straßenbaukosten (einschl. Grunderwerb und Freilegung)	85.000,-- DM
6.2 Kanalbaukosten für die Straßenentwässerung	36.000,-- DM
	<u>121.000,-- DM</u>
davon 10 % Stadtanteil	12.100,-- DM

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft, über die Höhenlage der Straße der Profilplan des Bebauungsplanes.

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor