

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Steinberger Straße" in Wiesbaden-Biebrich für das Gebiet zwischen Steinberger Straße, Biebricher Allee und Keltenweg

1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes und gleichzeitig die notwendigen verkehrstechnischen Festsetzungen zu schaffen. Die Steinberger Straße muss zwischen Keltenweg und Biebricher Allee als Teilabschnitt des zweiten Stadtringes nach Süden verbreitert werden. Hiervon wird das Grundstück Biebricher Allee 81 (ehem. Cointreau) betroffen. Für die Bebauung dieses an exponierter Stelle liegenden Grundstücks an der Kreuzung 2. Stadtring/Biebricher Allee soll gleichzeitig eine städtebauliche befriedigende Lösung erreicht werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 6.8.1968 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.9.1968 Nr.283 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Westseite der Biebricher Allee von der Nordseite der Steinberger Straße bis zur Südseite des Keltenweges, Süd- und Westseite des Keltenweges und deren Verlängerung bis zur Nordseite der Steinberger Str. Nordseite der Steinb.Str. bis zur Westseite der Biebricher Allee.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Ausweisung bestehender Bauleitpläne

- | | | |
|------|---|-------------------------------|
| 3.11 | Flächennutzungsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) | Wohngebiet |
| 3.12 | Generalbebauungsplan (HAG) | vorhandene und gepl. Bebauung |
| 3.13 | Baugebietsplan (HAG) | offene 2-geschossige Bauweise |
| 3.14 | Fluchtlinienplan (HAG) | Biebrich 1960/3 |
| 3.15 | " (Preuß.Fluchtlin.Ges.) | Biebrich 1927/3
" 1939/1 |

3.2 Änderung bestehender Bauleitpläne

- 3.21 Flächennutzungsplan (BBauG)
Nach den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 7.4.1966 Nr.140 soll die Darstellung in dem noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan (BBauG) nach

nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgen. Damit wird den Bestimmungen des § 8 (2) BBauG Rechnung getragen.

- 3.22 Bebauungsplan (BBauG)
Die Aufhebung bzw. Änderung der bisherigen Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG erfolgen.

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

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR)

(vorhandene Bebauung)

2-geschossige Wohnblocks

GRZ = 0,4

GFZ = 0,7

4.12 Baugrundstück für Privatwirtschaft

Geplantes Ladengebiet mit Appartementswohnungen in 1-, 3-, 4- und 6-geschossiger Bauweise

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

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

4.21 Bestehende Straßen

bei denen tlw. Veränderungen erforderlich sind:

Steinberger Straße:

südliche Verbreiterung und Anschluß an die Biebricher Allee

Keltenweg;

Änderung des Anschlusses an die Steinberger Straße

An der südl. Ecke Steinberger Straße/Biebricher Allee wird eine Platzfläche für die vorgesehene Fußgängerunterführung der Biebricher Allee ausgewiesen.

4.22 Ruhender Verkehr (§ 9, Ziff.1 e u. 12 BBauG)

Die nach der Bausatzung erforderlichen Kfz.-Stellplätze sind auf dem Baugelände nachgewiesen (z.T. in Tiefgaragen)

4.3 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.31 Versorgungsflächen (§ 9, Abs.1, Ziff.5 BBauG)

4.311 Wasserversorgung u. elektr. Stromversorgung
erfolgen durch die Stadtwerke Wiesbaden AG und sind gesichert

4.312 Gasversorgung

erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau und ist gesichert.

4.32 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9. Abs.1 Z.7 BBauG)

4.321 Abwasserbeseitigung

Kanäle sind vorhanden

4.322 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst insges. 0,80 ha = 100%
davon sind

5.11 Bauflächen 0,52 ha = 65%

5.12 Verkehrsflächen 0,28 ha = 35%

Zu 5.11 Die Bauflächen betragen: 0,52 ha = 100%

davon sind:

5.111 Reines Wohngebiet 0,17 ha = 35%

5.112 Privatwirtschaftsfläche 0,35 ha = 65%

5.2 Wohneinheiten (WE)

5.21 vorhandene WE = 12 WE

5.22 geplante WE = 76 WE (Appartements)

zus. = 88 WE

=====

5.3 Einwohner (E)

5.31 vorhandene E = 42 E (3,5 je WE)

5.32 noch zu erwartende E=114 E (1,5 je WE/APP.)

zus. 156 E

=====

5.4 Besiedlungsdichte

5.41 Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

88 Wohneinheiten : 0,8 ha = 110 WE/ha

156 Einwohner : 0,8 ha = 190 E/ha

5.42 Bezogen auf das Bauland

88 Wohneinheiten : 0,52 ha = 160 WE/ha

156 Einwohner : 0,52 ha = 300 E/ha

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

Die aus dem Grundstück in die Straßen fallenden Flächen müssen von der Stadt noch erworben werden. Die Grunderwerbsverhandlungen sind z.Zt. noch im Gange.

Falls noch 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 voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs.6 BBauG)

Die städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des Planbereichs beziehen sich auf den Ausbau einer Teilstrecke der Steinberger Straße im Zuge des 2. Stadtringes.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 27.12.1967 Nr.2182 und 20.8.1968 Nr.1358 sowie der Stadtverordnetenversammlung vom 18.1.1968 Nr.12 dieser Straßenbaumaßnahme zugestimmt.

Die erforderlichen Mittel der Haushaltsstelle 6503/964/4 wurden mit Beschlüssen des Magistrats vom 18.6.1968 Nr.1029 und der Stadtverordnetenversammlung vom 11.7.1968 Nr.234 freigegeben.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



S a u e r
Stadtrat