

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Parkfeld - 2. Änderung" in WI-Biebrich.

### 1. Allgemeines

Die in dem Bebauungsplan "Parkfeld" erfolgte Ausweisung der Grundstücke an der Albert-Schweitzer-Allee/Ostwaldstraße, Flur 72, Flurstücke 109 und 110 als Baugrundstück für Privatwirtschaft - Tankstelle und Garagen ist nicht mehr zweckmäßig, weil die Rentabilität einer Tankstelle in diesem Gebiet durch die inzwischen im Parkfeld und im angrenzenden Bereich errichteten Tankstellen nicht mehr gegeben ist.

Die Grundstücke sollen der Wohnhausbebauung mit einer 3geschossigen Bauweise und einer Geschosflächenzahl 0,9 zugeführt werden.

Die Erhöhung der Geschosflächenzahl von 0,7 auf 0,9 und die anderweitige Nutzung als Reines Wohngebiet erfordert die Änderung des Bebauungsplanes "Parkfeld".

### 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung umfaßt die Grundstücke Gemarkung WI-Biebrich, Flur 72, Flurstücke 109, 110 und 111 an der Albert-Schweitzer-Allee/Ostwaldstraße.

### 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 (Bebauungsplan)

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Parkfeld", Wiesbaden-Biebrich 1970/1. Der Bebauungsplan wird, soweit er innerhalb dieses Planbereiches liegt, durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

3-geschossige Bauweise

GRZ 0,3

GFZ 0,9

Die Kfz-Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Ziffer e BBauG werden in einer Unterflurgarage angeordnet.

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

Die Erschließungsstraßen, Albert-Schweitzer-Allee/Ostwaldstraße sind ausgebaut.

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 u. 7 BBauG)

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert. Ebenso sind die Entwässerungskanäle vorhanden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende

Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Grundstücke sind im Umlegungsverfahren ausgewiesen. Die Flurstücke 110 und 111 sind Privatbesitz. Das Flurstück 109 ist im Eigentum der Stadt.

6. Kosten entstehen der Stadt Wiesbaden durch diese Planänderung nicht.

Im Auftrage

  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor