

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Speiergarten" in WI-Bierstadt für das Gebiet zwischen der Raiffeisenstraße und der Sandbachstraße sowie zwischen der Straße Am Wolfsfeld und der Schwarzgasse bzw. Haselstraße

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene weitere bauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die bereits in den Jahren 1906 und 1911 festgesetzten Straßenführungen sind durch die anderweitig durchgeführte Bebauung zum Teil überholt und müssen daher aufgehoben bzw. geändert werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 3.12.1968 Nr. 2050 und der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.1968 Nr. 449 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 2.10.1968 beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat aufgrund der vorstehend aufgeführten Beschlüsse vom 15.5.1970 bis 15.6.1970 gemäß § 2 (6) BBauG ausgelegen.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde eine Erhöhung der baulichen Nutzung für einen großen Teil des Planbereiches beantragt. Die städt. Körperschaften haben daraufhin mit Beschlüssen des Magistrats vom 23.2.1971 Nr. 353 und der Stadtverordnetenversammlung vom 18.3.1971 Nr. 124 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung so weitgehend berührt, daß eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich wurde.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordseite der Straße Am Wolfsfeld von der Nauroder Straße bis zur verlängerten Ostseite der Sandbachstraße, Ostseite der Sandbachstraße von dem Grundstück Hs.Nr. 46 bis Hs.Nr. 14 und Ostseite der Haselstraße von Hs.Nr. 14 bis Hs.Nr. 12, Südseite der Haselstraße und der Schwarzgasse und deren Verlängerung bis zur Westseite der Raiffeisenstraße, Westseite der Raiffeisenstraße von dem Grundstück Hs.Nr. 33 bis Hs.Nr. 49 und deren Verlängerung bis zur Nordseite der Straße Am Wolfsfeld.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planbereich bestehen die Fluchtlinienpläne Bierstadt 1906/2, 1911/1, 1934/2 und 1951/1. Die Fluchtlinienpläne werden, soweit sie innerhalb dieses Planbereiches liegen, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1.1 Mischgebiet

2-geschossige Bauweise mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 beiderseits des Leineweberweges.

2-geschossige Bauweise mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für den westlichen Bereich zwischen der Straße Am Speiergarten und der Straße Am Wolfsfeld sowie für das Gebiet zwischen der Straße Am Speiergarten und der Schwarzgasse bzw. der Haselstraße mit der textlichen Festsetzung, daß für das Gebiet an der Ostseite der Raiffeisenstraße eine Erhöhung der Geschößzahl um 1 Geschöß nach § 17 BauNVO zugelassen werden kann.

3-geschossige Bauweise mit GRZ 0,4 und GFZ 0,9 für das mittlere zum größten Teil noch unbebaute Gebiet zwischen der Straße Am Speiergarten und der Straße Am Wolfsfeld mit der textlichen Festsetzung, daß für dieses Gebiet eine Erhöhung der Geschößzahl um 3 Geschosse nach § 17 BauNVO zugelassen werden kann.

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

Der Planbereich wird von folgenden vorhandenen Straßen tangiert:

Straße Am Wolfsfeld, Sandbachstraße, Haselstraße, Schwarzgasse und Raiffeisenstraße. Diese Straßen bleiben bis auf geringfügige Änderungen zur Erhaltung des Ortsbildes bestehen.

In der Raiffeisenstraße im Einmündungsbereich der Schwarzgasse und im Kreuzungsbereich der Sandbachstraße mit der Haselstraße wird für die Anordnung von Arkaden die Baugrenze ab 1. Geschöß vor der Straßengrenze festgesetzt.

Die Straße Am Speiergarten ist im überwiegenden östlichen Teil mit einer Gesamtbreite von 8,50 m und im westlichen Teil bis auf den Einmündungsbereich in die Raiffeisenstraße mit einer Gesamtbreite von 10,0 m ausgebaut. Die Straße erhält zwischen der Sandbachstraße und dem Haus Nr. 12 eine Gesamtbreite von 8,50 m (1,5/5, 5, 5/1,5). Der nördliche Gehweg wird bis zur Raiffeisenstraße mit 1,5 m Breite und die Fahrbahn mit 5,5 m Breite durchgeführt. Der südliche Gehweg wird im Bereich der mit 10,0 m Gesamtbreite ausgeführten Straße 3,0 m breit. Im Bereich des Hauses Raiffeisenstraße 37 wird folgende Querteilung festgesetzt:

- 1,5 m Gehweg auf der Nordseite
- 5,5 m Fahrbahn
- 0,6 m Schrammbord
- 2,0 m Gehweg (Arkade) davon 0,3 m Pfeilerstärke, so daß eine 1,70 m breite freie Gehwegfläche zwischen den Pfeilern und dem Gebäude verbleibt.

4.21 Neue Straße

Der Leineweberweg wird entgegen seiner ursprünglichen Führung als Verbindung zwischen der Straße Am Speiergarten und der Sandbachstraße nur als Stichstraße mit Wendehammer von der Sandbachstraße her festgesetzt, nachdem die Grundstücke westlich des Wendehammers zum größten Teil in das Eigentum eines Eigentümers übergegangen sind.

4.22 Ruhender Verkehr

Entsprechend den Bestimmungen der Bausatzung vom 12.10.1967.

4.3 Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die Versorgung ist sichergestellt. Für die Stromversorgung wird zur Errichtung einer Trafostation an der Straße Am Speiergarten eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

4.4 Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)

4.41 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Gebiet ist bereits kanalisiert.

4.42 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt
insgesamt 5,94 ha = 100%
davon sind

5.11 Bauland (MI)	= 4,59 "	= 77%
5.12 Verkehrsflächen	= 1,35 "	= 23%
5.13 Versorgungsfläche	= 0,0002 "	= 0%

zus. = 5,94 ha = 100%

5.2 Wohneinheiten (WE)

vorhandene = 100 WE
geplante = 120 WE

zus. 220 WE

5.3 Einwohner (E)

vorhandene = ca. 350 E
zu erwarten = ca. 420 E

zus. = 770 E

5.4 Besiedlungsdichte

bezogen auf den gesamten Planungsbereich
Wohneinheiten 220 : 5,94 ha = 37 WE/ha
Einwohner 770 : 5,94 ha = 130 E/ha

bezogen auf das Baugebiet (MI)
Wohneinheiten 220 : 4,59 ha = 48 WE/ha
Einwohner 770 : 4,59 ha = 168 E/ha

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

Das für die Bebauung noch zur Verfügung stehende Gelände ist zum größten Teil Privateigentum. Wenn der Grunderwerb für die Straßenverbreiterungen auf privater Basis nicht zum Ziele führt, sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG unerlässlich.

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

7.1 Grunderwerbs- und Freilegungskosten für den Leineweberweg und für die noch zu behebenden Engpässe der Sandbachstraße, Raiffeisenstraße und Straße Am Speiergarten sowie Schwarzgasse fallen nur noch in geringem Maße an, weil der überwiegende Teil dieser Flächen schon in städt. Eigentum ist.

7.2 Straßenbaukosten

7.21 für die bereits vorhandenen Straßen durch Straßenverbreiterungen und Begradigungen, die ganz von der Stadt zu übernehmen sind = 60.000,-DM,

7.22 für den Leineweberweg = 63.000,-DM, davon 1/10 von der Stadt im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu übernehmen = 6.300,-DM.

7.3 Kanalbaukosten

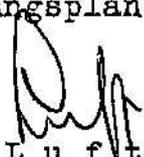
keine Kosten mehr.

7.4 Aufwendungen der Stadtwerke Wiesbaden AG

Für die Errichtung einer neuen Trafostation und die erforderlichen Kabelverlegungen an der Straße Am Speiergarten entstehen den Stadtwerken Kosten in Höhe von 105.000,-DM.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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


L u f t
Obervermessungsrat