

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Zwergweg" in der Gemarkung W.-Bierstadt für das Gebiet zwischen der verlängerten Biegerstraße und der Erbenheimer Straße sowie zwischen der Straße Am Biengarten und der Pflingstbornstraße.

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab sich aus dem Antrag des Ortsbeirats in W.-Bierstadt, für das neu entstandene Wohngebiet am Südrand von Bierstadt einen öffentlichen Kindergarten zu errichten.

Bei der Untersuchung über die Erschließung hat sich ergeben, daß das Gebiet an der verlängerten Pflingstbornstraße an den Kanal angeschlossen werden kann, so daß es im Interesse einer wirtschaftlichen Auswertung des Geländes zweckmäßig ist, neben dem Grundstück für den Kindergarten auch das unbebaute Gelände südlich des Zwergweges mit in das Baugebiet zu übernehmen.

Das ostwärts an den Distrikt Zwergweg angrenzende Gelände bis zur Erbenheimer Straße, das bereits nach den vorhandenen Bauleitplänen zum großen Teil bebaut ist, wurde in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen, um auch für dieses Gebiet vollständige rechtliche Grundlagen nach § 30 BBauG zu schaffen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 11.7.1966 Nr.1303 und der Stadtverordnetenversammlung vom 1.9.1966 Nr.266 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem Vorschlag des Planungsamtes vom 12.5.66 beschlossen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Erbenheimer Straße von der Südgrenze des Grundstücks Erbenheimer Straße 17 in südlicher Richtung bis zur Südseite des Goldackerweges, von hier aus in westlicher Richtung entlang der Nordgrenze der Flurstücke 44 und 5 der Flur 43, Flurstücke 416, 436/1 und 447 der Flur 45, Südgrenze der Flurstücke 57, 51, 43 und 28 der Flur 44, Westgrenze der Flurstücke 18 - 24 der Flur 44, und Südgrenze des Flurstücks 24 und deren Verlängerung bis zur Westseite der verl. Biegerstraße, Westseite der verl. Biegerstraße, Nordseite des Zwergweges, Westseite der Delkenheimer Straße, Nordseite der Straße Am Biengarten bis zum Schnittpunkt mit

der verlängerten Nordgrenze des Grundstücks Erbenheimer Str. 18a, Flurstück 221/3 der Flur 44, Nordgrenze des vorbezeichneten Grundstücks, Ostgrenze der Flurstücke 219 und 218, Nordgrenze des Flurstücks 208 und deren Verlängerung bis zur Ostseite der Erbenheimer Straße.

III. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

1) Vorbereitende Bauleitpläne

Für dieses Gebiet bestanden nach dem Hess.Aufbaugesetz vom 25.10.1948 (HAG) bauleitplanmäßige Ausweisungen vom 16.4.1951, die zunächst nach § 173 BBauG in Verbindung mit dem Erlaß des Hess.Min.d.Innern vom 28.6.1961 weitergegolten haben. Nach diesen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Generalbebauungsplan und Baugebietsplan) war der größte Teil des Gebietes bis auf den südwestl. Planbereich als Baugebiet und zwar Allgemeines Wohngebiet, Bauklasse B 2, C und D ausgewiesen.

2) Verbindlicher Bauleitplan

Für den Planbereich besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan 1959/1 nach dem HAG.

IV. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nach dem BBauG

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden in den noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan nach dem BBauG übernommen.

V. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

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

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1 Ziffer 1)

a) Allgemeines Wohngebiet

im nördlichen Plangebiet im Bereich der vorhandenen Altbebauung zwischen Delkenheimer Straße und Honiggasse für 2-geschossige Einzel- und Reihenhausbebauung sowie zwischen der Erbenheimer Straße und dem verrohrten Sandbach für 3-geschossige Blockbebauung.

b) Reines Wohngebiet

für das übrige Baugebiet im Planbereich für 2-geschossige Einzel- und Reihenhausbebauung als Familienheime im Sinne des § 9, Abs.1, Ziff.1g BBauG bzw. nach § 3 Abs.4 BauNVO.

c) Baugrundstück für Gemeinbedarf

für einen Kindergarten im südwestlichen Planbereich an der Biegerstraße.

2) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 8)

- a) an der Delkenheimer Straße für einen bestehenden Kinderspielplatz,
- b) zwischen der Straße Am Biengarten und dem Imkerweg auf dem Gelände des abzubrechenden Löschwasserbehälters für einen Kinderspiel- und Ruheplatz.

3) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 3)

Bestehende Straßen

Erbenheimer Straße, Pflingstbornstraße, Honiggasse tlw., Imkerweg, Am Biengarten, Delkenheimer Straße, Zwergweg

Bestehende Wege

Im Zuge des verrohrten Sandbaches wird ein 5,0 m breiter Fußweg festgesetzt, der mit einer Breite von 3,0 m bereits ausgebaut ist. In dem restlichen 2,0 m breiten Streifen liegt ein elektr. Stromkabel der Stadtwerke Wiesbaden AG.

Neue Straßen

Verlängerung der Straße "Am Biengarten" zwischen Honiggasse und Brühlstraße, Brühlstraße, Verlängerung der Pflingstbornstraße im westl. Plangebiet (205 m) und Verlängerung der Biegerstraße (130 m).

Öffentliche Kfz.-Stellplätze

An der Delkenheimer Straße werden öffentliche Kfz.-Stellplätze angeordnet.

Private Kfz.-Stellplätze

Die Flächen für die nach Anzahl der Wohnungen notwendigen Stellplätze bzw. Garagen nach § 9 Abs.1 Ziffer 1e und 1f sind auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Durch die Omnibuslinie 7 W.-Bierstadt ist das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4) Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5)

Die Wasser-, Gas- und elektr. Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Damit die Endstränge der Versorgungsleitungen in den Stichstraßen östlich der Honiggasse zu Ringleitungen ergänzt werden können, wird die Leitung zwischen dem verrohrten Sandbach und der Erbenheimer Straße durch Leitungsgerecht zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG gesichert.

Der vorhandene Löschwasserbehälter an der Ecke Honiggasse /Imkerweg, der teilweise in den Imkerweg hineinragt, soll abgerissen werden.

b) Telefonversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

c) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Ziff.7)

Abwasserbeseitigung

Für W.-Bierstadt besteht eine Vollkanalisation. Kanäle sind in folgenden Straßen schon vorhanden: Delkenheimer Straße, Straße Am Biengarten, Honiggasse, Imkerweg, Brühlstraße, Erbenheimer Straße, Pflingstbornstraße und Zwergweg. Für die Erschließung des noch unbebauten Gebietes im südwestlichen Planbereich ist noch die Einleitung des Kanals in die verlängerte Biegerstraße und verl. Pflingstbornstraße erforderlich. Der inzwischen verrohrte Sandbach dient zur Aufnahme des Oberflächenwassers und als Regenablaß.

Müllbeseitigung

wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen.

VI. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insges. 9,36 ha = 100 %,

davon sind

Bauland (Bauflächen)	= 6,84 "	= 73,0 %
Grünflächen	= 0,11 "	= 1,2 %
Verkehrsflächen	= 2,41 "	= 25,8 %

zus. = 9,36 ha = 100,0 %.

Die Bauflächen betragen

6,84 ha = 73,0 %

davon sind

Reines Wohngebiet (WR)	= 4,58 "	= 49,0 %
Allg. " (WA)	= 1,93 "	= 21,0 %
Baugrundst.f.Gemeinbedarf	= 0,33 "	= 3,0 %

Eus. = 6,84 ha = 73,0 %.

2) Wohneinheiten WE

vorhanden	= 159 WE
geplant	= 52 WE

zus. 211 WE

Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planbereich

211 Wohneinheiten	= 9,36 ha = 22 WE/ha
740 Einwohner	= 9,36 ha = 79 E/ha.

Bezogen auf das Wohngebiet

211 Wohneinheiten = 6,51 ha = 32 WE/ha
 740 Einwohner = 6,51 ha = 114 E/ha.

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

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist Privateigentum. Die Stadt ist Eigentümerin der vorhandenen öffentl. Straßen- und Wegeflächen und einiger Grundstücke, die für die Ausweisung der "Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)" erworben wurden.

Für die Neuordnung der Grundstücke soll im westlichen Planbereich ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BBauG durchgeführt werden.

VII. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs.6)

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen:

1) Grunderwerb der Straßenflächen

Straße	Anlieger	Stadt	10 % Stadt-	Gesamt-
	DM	DM	anteil	kosten
			DM	DM
Erbenheimer Str. (Restfl.)	12 250.-	-	1 360.-	13 610.-
Am Biengarten (Restfl.)	8 910.-	8 910.-	1 980.-	19 800.-
Brühlstraße (Restfl.)	8 505.-	8 505.-	1 890.-	18 900.-
Pfingstbornstr. 2 Straßenstützen	13 725.-	-	1 525.-	15 250.-
	43.390.-	17.415.-	6 755.-	67 560.-

Die Straßenflächen der verl. Biegerstraße / verl. Pfingstbornstraße werden durch Flächenabzug der Stadt im Umlegungsverfahren zugeteilt. Der Wert dieser Flächen beträgt 153.000.- DM.

2) Straßenbau

verl. Biegerstr.	13 206.-	41.322.-	5 453.-	59 981.-
" Pfingstbornstr.	79 662.-	10 650.-	9 031.-	99 343.-
" "				
2 Straßenstützen	30 246.-	-	3 025.-	33 271.-
Am Biengarten	9 372.-	9 372.-	1 874.-	20 618.-
Brühlstr.	8 820.-	8 820.-	1 764.-	19 404.-
Erbenheimer Str.	22 365.-	-	2 485.-	24 850.-
71,0 m u. 121,0 /m	27 443.-	-	3 049.-	30 492.-
	191 114.-	70 164.-	26 681.-	287 959.-

3) Kanalbau

Die Kosten für die Verlegung des Straßenkanals in die verl. Biegerstr. und verl. Pfingstbornstr. betragen ca. 70.000.- DM,

Am Kanalanschlußgebührengelt voraussichtlich
ein = 35.000.- DM,
mithin städt. Anteil = 35.000.- DM.

4) Grünfläche, Kinderspiel- und Ruheplatz

Die Grunderwerbskosten betragen 36 500.- DM.
Davon 1/10 Stadtanteil = 3.650.- DM,
Herrichtungskosten usw. = 50.500.- " ,
zus. = 54.150.- DM.

5) Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Kindergarten

Das Baugrundstück soll der Stadt im Umlegungsverfahren ausgewiesen werden;

Der Wert des Grundstücks beträgt rd. 180.000.- DM.

Da ein Raumprogramm für die Hochbauten noch nicht vorliegt, können diese Kosten nicht angegeben werden.

Zusammenstellung der Kosten, die der Stadt entstehen:

Straßen, Grunderwerb	17.415.- DM,
" "	6.755.- " ,
" Ausbau	70.164.- " ,
" "	26.681.- " ,
Kanalbau	35.000.- " ,
Kinderspiel- u. Ruheplatz (Grunderwerb und Herrichtung)	54.150.- " ,
Kindergarten; Grunderwerb	180.000.- " ,
	<hr/>
	zus. 390.165.- DM.

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.



S a u e r
Stadtrat

1/11

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 13.-November 1967 bis 13. Dezember 1967.

Wiesbaden, den 14. Dezember 1967

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage

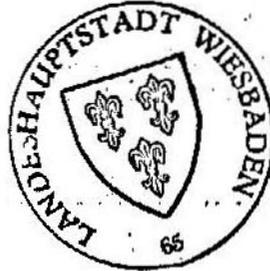


Kiehlmann
Kiehlmann
Obervermessungsrat

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 4. September 1968 bis 4. Oktober 1968.

Wiesbaden, den 5. Oktober 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage



Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 3) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 24. April bis 24. Mai 1974.

Wiesbaden, den 25. Mai 1974

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage



Ehling
Ehling
Techn. Amtrrat

111551
10000
111551