

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schelmengraben" in Wiesbaden-Dotzheim und Wiesbaden-Schierstein, für das Gebiet zwischen der Freudenbergstraße, Frauensteiner Straße, Stegerwaldstraße und der geplanten Umgehungsstraße.

#### 1. Allgemeines

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung für den Stadtteil "Schelmengraben" in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung der Siedlung "Märchenland" und einem Ortsteil Dotzheims durch die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Ausweisungen nach dem Bundesbaugesetz zu bestimmen.

1.1 Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

1.11 Beschlüsse über die Ausweisung von drei Wohnbaugebieten:

(Neben dem Planungsbereich "Klarenthal" und dem Planungsbereich "Hirtenstraße" wurde das Gebiet zwischen der Frauensteiner Straße und der Freudenbergssiedlung in Wiesbaden-Dotzheim und Wiesbaden-Schierstein im Planungsbereich "Schelmengraben" genannt).

Magistrat: 09.09.1960 Nr. 1503

Stadtverordnetenversammlung: 13.10.1960 Nr. 357

1.12 Grundsatzbeschlüsse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BBauG

Magistrat: 21.08.1961 Nr. 1505

Stadtverordnetenversammlung: 28.09.1961 Nr. 363

1.13 Beschlüsse im Rahmen der Beratung des Gutachtens Prof. Dr. Dr. May

Magistrat: 10.07.1964 Nr. 1314

Stadtverordnetenversammlung: 07.04.1966 Nr. 140

1.14 Zustimmung zur Weiterbearbeitung des Vorentwurfs gem. Bebauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes vom 10.12.1965

Magistrat: 07.02.1966 Nr. 231

**1.15 Grundsatzbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterungsbereiche**

zwischen dem Siedlungsgebiet "Am Schelmengraben" und der Frauensteiner Straße sowie der Johannisgartenstraße (Teilgebiet a)

zwischen dem Siedlungsgebiet "Am Schelmengraben" und der Freudenbergstraße (Einbeziehung der Siedlung "Märchenland") (Teilgebiet b)

Magistrat: 14.08.1967 Nr. 1299

Stadtverordnetenversammlung: 07.09.1967 Nr. 246

**1.16 Zustimmung für die Vorbereitung der Offenlegung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfes des Stadtplanungsamtes vom 30.06.1967 und der Änderung vom 10.07.1967 und 21.07.1967**

Magistrat: 14.08.1967 Nr. 1299

Stadtverordnetenversammlung: 07.09.1967 Nr. 246

**1.17 Zustimmung zu den Änderungen hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen (Schulen)**

Magistrat: 17.03.1970 Nr. 489

Stadtverordnetenversammlung: 23.04.1970 Nr. 176

**1.18 Aufstellungsbeschluss nach Änderung des Vorentwurfes aufgrund der abgeschlossenen Wettbewerbe für das Einkaufszentrum und die Gesamtschule mit Bürgerhaus**

Magistrat: 22.08.1972 Nr. 1442

Stadtverordnetenversammlung: 07.09.1972 Nr. 415

**1.19 Der Ortsbeirat von Wiesbaden-Dotzheim hat der überarbeiteten Planungskonzeption am 18.07.1972 zugestimmt.**

**2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)**

Südwestseite der Freudenbergstraße, Northwest-, Nord- und Nordostseite der Frauensteiner Straße, Northwestseite der Johannisgartenstraße, Südwestseite der Stegerwaldstraße, Northwestseite der Umgehungsstraße WI-Dotzheim bis zur Flurgrenze der Flur 48, entlang dieser bis zur Südseite der Umgehungsstraße WI-Dotzheim, Süd- und Südwestseite der Umgehungsstraße WI-Dotzheim, Ostseite der Einmündung der Freudenbergstraße in die Umgehungsstraße bis zur Südseite des Flurstücks 105/1 der Flur 29, Gemarkung Schierstein, Verlängerung dieser Flurstücksseite bis zur Südwestseite der Freudenbergstraße.

### 3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In den Grundzügen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Ergebnisse der Wettbewerbe für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und für privatwirtschaftliche Zwecke ergaben sich geringfügige Änderungen für die Baugebiete und Grünflächen.

Damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, wird vor dem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Planungsbereich gelten die nach dem Preussischen Fluchtliniengesetz aufgestellten Fluchtlinienpläne von Dotzheim 1914/1, 1914/5, 1927/1, 1935/1, 1937/1, 1938/1 und der nach dem Bundesbaugesetz aufgestellte Bebauungsplan Schierstein 1961/3.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Schelmengraben" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes

#### (§ 9 BBauG)

##### 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

##### 4.11 Kleinsiedlungsgebiete (WS), (§ 2 BauNVO)

Die Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Siedlung "Märchenland" trägt von der Entwicklung und dem tatsächlichen Bestand die Grundmerkmale dieser Festsetzungsart und wird entsprechend ausgewiesen.

##### 4.12 Reines Wohngebiet (WR), (§ 3 BauNVO)

Die reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. In den reinen Wohngebieten sind alle Formen des dauernden Wohnens, z. B. vom Einfamilienhaus über das vielgeschossige Miethaus bis zum Altenwohnheim vorgesehen.

Die Gebiete sind so angeordnet, daß eine größtmögliche Störungsfreiheit und Wohnruhe erreicht wird. Zu dem Verkehr der Umgehungsstraße werden sie durch eine Lärm- und Sichtschutzpflanzung abgeschirmt.

#### 4.13 Allgemeine Wohngebiete (WA), (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die allgemeinen Wohngebiete sind so angeordnet, daß sie in Teilen dem Übergang von Misch- und Dorfgebieten zum "Reinen Wohngebiet" herstellen.

#### 4.14 Dorfgebiete (MD), (§ 5 BauNVO)

Die Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung sind zwei kleine Teilgebiete als Dorfgebiet ausgewiesen.

#### 4.15 Mischgebiete (MI), (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bestehenden Baugebiete an der Frauensteiner Straße zwischen der Hans-Böckler-Straße und der Stegerwaldstraße sind im Laufe der Zeit gewachsen und haben sich den Bedürfnissen der jeweiligen Zeitstufe entsprechend geformt. So ist das Gebiet mit Wohngebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben durchsetzt.

Durch Fußweg- und Straßenverbindungen zwischen den neuen Wohngebieten und dieser Altbebauung können die Möglichkeiten des Kleingewerbes dieses Mischgebietes auch von den Neubewohnern des Stadtteiles "Schelmengraben" mitgenutzt werden.

#### 4.16 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1f BBauG)

Die ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für die kirchlichen, kulturellen, schulischen und sozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit des gesamten Baugebietes "Schelmengraben" einschließlich der Altbebauung und darüber hinaus für einen Teil des Ortskernes Dotzheim bestimmt.

4.161 Für die katholische und evangelische Kirche wird je ein Baugrundstück für ein Gemeindezentrum mit Kindergarten ausgewiesen.

4.162 Für einen Kindergarten wird ein Baugrundstück im Bereich der Kinderspielplatzflächen des Schelmengrabens ausgewiesen, so daß eine enge Verbindung zu Freiflächen hergestellt wird, die auch von den Kindergartenkindern genutzt werden können.

4.163 Für eine Gesamtschule und ein Bürgerhaus wird ein gemeinsames Baugrundstück ausgewiesen. Dadurch entstehen zusammenhängende Nutzungsmöglichkeiten. Die Raum- und Platsaufteilung wird so angeordnet, daß sich ein funktionaler Zusammenhang entwickelt.

4.17 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke  
(§ 2 (1) Ziff. 1h BBauG)

Dieses Baugrundstück wird für die Errichtung von Läden und Praxen ausgewiesen, die der Versorgung für die Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner dienen. Außerdem werden Wohnungen und eine Gaststätte in diesen Baukomplex eingegliedert. Auf diesem Grundstück wird auch das zentrale Heizwerk für den neuen Stadtteil erstellt. Zusätzlich wird eine Tankstelle angeordnet.

Durch die Mittelpunktlage in dem Baugebiet und die gleichzeitige Auflockerung durch die Verlängerung der öffentlichen Grünanlage des Schelmengrabens mit den Fußgängerbereichen kann hier ein Zentrum entstehen, in dem sich ein reges aber gleichzeitig entspannendes Geschäftsleben für die Bewohner des Stadtteiles "Schelmengraben" entwickeln kann.

4.171 Tankstelle an der Umgehungsstraße als Doppeltankstelle vorgesehen, wobei die zweite Tankstelle auf der gegenüber liegenden Seite der Umgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umgehung Detsheim und Landgrabenschule" liegt.

4.18 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

In den reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse unzulässig. In den Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen unzulässig. Entsprechend der Zweckbestimmung der genannten Baugebiete soll sich der Kraftfahrzeugverkehr dem zulässigen Störungsgrad unterordnen. Zur Vermeidung der mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Störungen, wie Geräusche und Abgase, oder des störenden Zu- und Abfahrtsverkehrs, sind Stellplätze in den genannten Baugebieten daher nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

In Gebieten, in denen - durch eine intensive Bebauung hervorgerufen - ein großer Stellplatzbedarf auftritt, werden Garagengeschosse als Tiefgaragen oder Parkhäuser festgesetzt.

#### 4.19 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Durch die Festsetzung der Baugebiete wird die Ausnahmevorschrift des Absatzes 2 Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BBauG. Danach können Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind. So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die o.g. Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u.a. angesehen werden Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen.

#### 4.20 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

In den bestehenden Baugebieten ist es auf die Bausubstanz abgestimmt.

In den Neubaugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung so bestimmt, daß ein Optimum an Bebauung bei gleichzeitiger guter Freiflächengestaltung erreicht wird. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 bis 4 und des Absatzes 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen nicht überschritten.

#### 4.21 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 (4,5) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Geschosse staffeln sich in dem gesamten Baugebiet von der 1-geschossigen bis zur 16-geschossigen Bauweise. Die in den unverbindlich dargestellten Gebäudekomplexen angegebenen Geschosßzahlen sollen nur eine gewünschte Gebäudestaffelung darstellen. Eine Änderung der Staffelungsfolge ist möglich.

#### 4.22 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Kleinsiedlungsgebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise (o) festgesetzt. In den reinen Wohngebieten wird die offene und abweichende Bauweisen festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt für:

- 1) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich), die als Hausgruppen mit einer Länge auch über 50 m errichtet werden können.
- 2) Gebäude, die als Gartenhofhäuser errichtet werden können.

#### 4.23 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzte Gebäude- richtung muß hierbei beachtet werden.

#### 4.3 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

##### 4.31 Öffentliche Grünanlage mit Kinderspiel- und Tummelplätzen.

Im vorhandenen Geländeeinschnitt des Schelmengrabens und seiner südöstlichen Fortsetzung bis zur Karl- Arnold-Straße sind an einem Fußwegnetz Spiel- und Tummelplatzflächen vorgesehen.

Diese öffentlichen Spiel- und Tummelplätze werden festgesetzt, damit sich die heranwachsende Jugend bei Sport und Spiel Abwechslung verschaffen kann, ohne das Ruhebedürfnis der Bewohner der Baugebiete übermäßig zu beanspruchen.

Weitere Kinderspielplätze sind an der Johannisgarten- straße und am Froschkönigweg ausgewiesen.

##### 4.32 Private Gärten

Der Nordosthang zur Frauensteiner Straße ist aufgrund der steilen Hanglage für eine weitere Bebauung nicht geeignet. Die Restfläche wird daher als Grünfläche - Private Gärten festgesetzt und setzt dadurch den Grün- bereich Schelmengraben in nördlicher Richtung fort. An dieser Grünfläche wird ein Wanderweg festgesetzt, der für die Bewohner des Stadtteiles Schelmengraben eine Wanderverbindung zum Weilburger Tal herstellt.

##### 4.33 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Lärm- und Sicht- schutzpflanzung (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

Zur Herabminderung des Verkehrslärmes zu den Baugebieten hin wird an der Umgehungsstraße auf den Baugrundstücken eine Lärm- und Sichtschutzpflanzung festgesetzt. Hier- durch sollen gleichzeitig die Kraftfahrzeugabgase abge- wehrt werden.

Zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes wird auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen- streifen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in dem Maße festgesetzt, daß je 1 qm 1 Strauch und je 150 qm 1 Baum mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.

#### 4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

#### 4.41 Klassifizierte Straßen

Die Frauensteiner Straße ist als Kreisstraße (K 646) klassifiziert. Sie stellt z. Z. die Ortsverbindung zwischen WI-Dotsheim und WI-Frauenstein her. Nach dem Bau der Umgehung Dotsheim wird diese Aufgabe von der Umgehungsstraße übernommen. Außerdem wird der Verkehr in den neuen Stadtteil und die Siedlung Märchenland über die o.g. Straßen geleitet.

#### 4.42 Erschließungsstraßen

Die vorhandenen Baugebiete sind durch ausgebaute Straßen erschlossen.

Die Haupteerschließung für den Stadtteil "Schelmengraben" erfolgt über die Hans-Böckler-Straße.

Eine direkte Verbindung zum Ortskern WI-Dotsheim besteht von der Hans-Böckler-Straße über die Karl-Marx- und Karl-Arnold-Straße zur Stegerwaldstraße.

Die Siedlung Märchenland wird über den verlängerten Aschenbrödelweg, der bis zur Hans-Böckler-Straße durchgeführt wird, mit dem neuen Stadtgebiet verbunden. Die weiteren Straßen dienen der inneren Erschließung der Baugebiete.

#### 4.43 Fußwege

Durch den Schelmengraben wird eine öffentliche Fußwegverbindung zum Ortskern WI-Dotsheim hergestellt. In dem Baugebiet zwischen der Hans-Böckler- und Karl-Marx-Straße wird eine private parkähnliche Anlage hergestellt, durch die eine öffentl. Fußwegverbindung geführt wird. (Gehrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden). Ansonsten werden private Fußgängerbereiche in den reinen Wohngebieten mit mehrgeschossiger Bebauung angelegt. Ein Wanderweg wird eine Wanderwegverbindung zum Weilburger Tal herstellen.

#### 4.44 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Gesamtschule und des Bürgerhauses werden für den entsprechenden Bedarf öffentl. Parkplatzflächen ausgewiesen.

#### 4.45 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Stadtwerke Wiesbaden werden den neuen Stadtteil mit regelmäßigen kurzen Fahrzeitintervallen anfahren. Eine Buswendeschleife ist an der Ecke Hans-Böckler-, August-Bebel-Straße festgesetzt.

#### 4.46 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9(1)4 BBauG)

Die Höhenlage der öffentl. Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgesetzt. Weitere Einzelheiten sind aus den Ausbauplänen 1:250 beim Tiefbauamt der Stadt Wiesbaden zu ersehen.

#### 4.47 Straßenbegleitgrün

Zur Auflockerung des Straßenbildes werden Straßenbegleitgrünflächen festgesetzt.

#### 4.5 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

##### 4.51 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

##### 4.511 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Nach Verlegung der Druckleitung vom Pumpwerk Losern zum Hochbehälter Rheinblick kann die Bauwasserversorgung ermöglicht werden.

Nach dem Bau des Pumpwerkes Rheinblick und nach der Verlegung der Pumpenhochdruckleitung vom Pumpwerk Rheinblick zum Hochbehälter Fichtenkopf sowie der Falleitung vom Hochbehälter Fichtenkopf zum Versorgungsgebiet ist die Trinkwasserversorgung für das geplante Stadtgebiet gesichert.

##### 4.512 Gasversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Die Versorgung mit Heizgas ist erst möglich, wenn die geplante Gashochdruckleitung von der Saarstraße parallel zur Bundesbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach und entlang der Umgehungsstraße von Detsheim zum Heizwerk verlegt worden ist.

##### 4.513 Stromversorgung

erfolgt durch die Rheingau-Elektrizitätswerke AG, Eltville.

Die erforderlichen Trafo-Stationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

##### 4.514 Fernmeldeversorgung

erfolgt durch das Fernmeldeamt Wiesbaden von der Wählvermittlungsstelle in der Erich-Ollenhauer-Straße.

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

##### 4.521 Abwasserbeseitigung

wird durch das städt. Kanalnetz aufgenommen.

Kanäle sind im Altbauggebiet vorhanden und für das gesamte Neubaugebiet erforderlich.

Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den neuen Hauptsammler in der Erich-Ollenhauer-Straße nach der Kläranlage Biebrich

#### 4.522 Müllbeseitigung

wird durch die städt. Müllabfuhr im bestehenden Baugebiet bereits durchgeführt und ist in dem Neubaugebiet mit Großraum-Müllbehältern vorgesehen.

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

Die Flächen der Baugebiete befinden sich in Gesellschafts- und Privateigentum.

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen Straßen und Wegeflächen.

Den Grunderwerb für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen und die geplanten Straßen wird die Stadt zunächst im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern anstreben.

Für den Stadtteil "Schelmengraben" besteht ein Vertrag zwischen dem Bauträger "Neue Heimat Südwest" und der Stadt Wiesbaden, nach dem die Flächen für die Erschließungsanlagen mit der Übergabe der fertigen Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt zu überführen sind.

Falls bodenordnende Maßnahmen oder Enteignungen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen diese im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

#### 6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (6) BBauG)

Über die Abrechnung des Erschließungsaufwandes für die Erschließungsanlagen des Baugebietes "Schelmengraben" besteht ein Erschließungsvertrag. Dieser regelt die Kostenübernahme zwischen dem Bauträger "Neue Heimat Südwest" und der Landeshauptstadt Wiesbaden für öffentliche Straßen- und Wegebaukosten, Kanalausbaukosten und Kosten für die öffentliche Grünstaltung.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

6.1 Straßenbau: ca. 8.000.000,-- DM  
einschließlich Umgehungsstraße.

Die privaten Zufahrtsstraßen innerhalb der Baugebiete zu den Stellplätzen und Parkhäusern werden in voller Höhe vom Bauträger finanziert und daher hier nicht aufgeführt.

6.2 Kanalbau: ca. 2.250.000,-- DM

6.3 Grünflächen: ca. 1.000.000,-- DM

6.4 Gesamtschule, Bürgerhaus,  
Kindergarten: ca. 40.000.000,-- DM

## 7. Statistische Angaben

### 7.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt:

(Planungsbereich = Pl) 79,0 ha = 100,0 % d.Pl.

davon sind

7.11 Bauland (Bauflächen) 58,0 ha = 73,5 % d.Pl.

7.12 Grünflächen 8,6 ha = 10,9 % d.Pl.

7.13 Verkehrsflächen 12,4 ha = 15,6 % d.Pl.

7.2 Die Bauflächen betragen 58,0 ha = 100,0 %

davon sind

7.21 Kleinsiedlungsgebiet 9,4 ha = 16,2 %

7.22 Reines Wohngebiet 32,3 ha = 55,7 %

7.23 Allgemeines Wohngebiet 1,3 ha = 2,3 %

7.24 Mischgebiet (MI, MD) 6,6 ha = 11,4 %

7.25 Privatwirtschaftsfläche 2,2 ha = 3,7 %

7.26 Gemeinbedarfsfläche 6,2 ha = 10,7 %

### 7.3 Bebauungsdichte

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt insgesamt 2.932 WE mit schätzungsweise 10.280 Einwohnern. Davon entfallen auf die geplante Wohnbebauung 2.473 WE mit ca. 8.655 E.

7.31 Die geplanten Wohneinheiten verteilen sich auf  
1-/3-geschossige Bebauung 63 WE

4- und mehrgeschossige Bebauung 2.410 WE

2.473 WE

### 7.32 Besiedlungsdichte

(Durchschnittswerte für Alt- und Neubaugebiete)

#### 7.321 Besogen auf den gesamten Planungsbereich

2.932 Wohneinheiten: 79 ha = 37 WE/ha

10.260 Einwohner: 79 ha = 130 E/ha

**7.322 Besogen auf das Bauland (netto) - ohne Straßen**

2.932 Wohneinheiten: 58 ha = 50 WE/ha  
10.260 Einwohner: 58 ha = 177 E/ha

**8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes**

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965.  
Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem  
Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Im Auftrage

*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor *ell*