

## B e g r ü n d u n g

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet östlich des Langendellschlages, zwischen der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach und der Siedlung Kohlheck in den Gemarkungen Wiesbaden und W.-Biebrich.

### I. Allgemeines

Die Änderung des am 18.1.64 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes bezieht sich nur auf den Bereich der Einfamilienreihenhäuser

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht die Errichtung von 49 Reihenhäusern vor, die überwiegend in ostwestlicher Richtung orientiert und am Hang versetzt angeordnet wurden.

Durch nachträgliche Kostenermittlungen des niederländischen Bauträgers hat sich ergeben, daß die Hausanzahl zu gering ist, um die Gesamtbaumaßnahmen unter tragbaren wirtschaftlichen Voraussetzungen durchführen zu können.

Es wurde deshalb die Forderung gestellt, mindestens 65 Hauseinheiten im Planungsbereich zu errichten. Außerdem sollen die Häuser nicht in versetzter Form quer zum Hang, sondern parallel zu den Höhenlinien angeordnet werden, um die verteuernenden Absätze innerhalb der Hauszeilen zu vermeiden.

Eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches um 2,0 m an der Nordostseite wurde notwendig, um den erhöhten Bedarf an Kfz.-Stellplätzen sowie der Anordnung eines Wendehammers Rechnung zu tragen.

Durch die veränderte Stellung der Häuserzeilen wurde eine andere verkehrstechn. Erschließung erforderlich, für die zum überwiegenden Teil der bereits vorhandene Waldweg mit benutzt werden soll.

Im Vorschlag von Prof.Dr.Dr. May für den neuen Flächennutzungsplan ist diese Fläche ihrer Zweckbestimmung entsprechend als reines Wohngebiet dargestellt. Der Magistrat hat diesem Vorschlag am 10.7. 1964 unter Nr.1314 zugestimmt.

Die städt. Körperschaften haben durch Beschlüsse des Magistrats vom 24.5.1965 Nr.1154 und der Stadtverordnetenversammlung vom 1.7. 1965 Nr.237 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG gem. dem Änderungsvorschlag des Stadtplanungsamtes vom 1.2.1965 beschlossen.

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

Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Änderung des Bebauungsplanes sind folgende:

Südostgrenze der Grundstücke Gemarkung Biebrich, Flur 69, Flurst. 16/7, 16/6, 6/17, 6/16 und deren Verlängerung bis zur Westseite der verl. Greifstraße, Westseite der verl. Greifstraße auf der Länge der Flurst.6/11 und 6/9 bis zum Waldweg Flurst.16/8, in westlicher Richtung entlang der Südseite des v.g. Waldweges auf einer Strecke von 43,0 m, von hier aus im rechten Winkel auf die Westecke des Flurstücks 69/1 der Flur 2, Gemarkung Wies-

baden, entlang der West-, Nord- und Ostgrenzen des Flst.69/1, Nordostseite des Wendehammers der Greifstraße Flst.69/2, Nordost- und Ostgrenze des Flurst.69/3 bis zum Waldweg, Flst. 16/7 und 16/8 der Flur 69, Gemarkung Biebrich, Nordostseite des v.g. Feldweges auf der Länge des Flurst.16/7.

### III. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die Darstellungen haben den Zweck, gemeinsam mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das Planungsziel in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

#### 1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

Das Bauland besteht aus Reinem Wohngebiet für die Errichtung von Familienheimen in 2-geschossigen Reihenhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 und Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,70 nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.2.1962 festgesetzt. Die Familienheime sollen mit Flachdachkonstruktion ausgebildet werden.

#### 2) Kfz.-Stellplätze (§ 9 Abs.1, Ziff.1 e)

Für jede Wohneinheit ist die Fläche für einen Kfz.-Stellplatz (Garage) nachgewiesen.

#### 3) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Ziff.3)

Das Gelände wird verkehrsmäßig durch die abgeschwenkte Verlängerung der Greifstraße, die in einem Wendehammer endet, und durch die Straße A-B-C erschlossen. Die Straße A-B-C liegt auf der Strecke A-B in dem Waldweg, der früher der Holzabfuhr diente, aber heute für diesen Zweck nicht mehr genutzt wird. In dem Waldweg liegt bereits eine Wasserleitung für die Versorgung der Siedlung Kohlheck.

#### 4) Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

##### a) Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff.5

###### Wasserversorgung

In dem bestehenden Waldweg und in der bisherigen Trasse der verlängerten Greifstraße ist je eine Wasserleitung für die Versorgung der Siedlung Kohlheck vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden soll.

###### Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung ist nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden AG gesichert. Hinsichtlich der Gasversorgung soll das Plangebiet mit Gasfernheizung ausgestattet werden, die bis Ende 1966 verlegt werden soll.

##### b) Flächen für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (1) Ziff.7)

###### Kanalisation

Das Plangebiet wird wie die Siedlung Kohlheck im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Straße Langendellschlag geleitet. Das Regenwasser muss in einen gesonderten Kanal im Zuge der neuen Straßen bis zur Straße Langendellschlag und von dort in einem offenen Graben zum Weilburger Tal geleitet werden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt nach Vereinbarung mit dem Fuhr- und Reinigungsamt mittels Müllgroßraumbehälter. Die Standorte sind im Bebauungsplan dargestellt.

IV. Sonstige Angaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst  
insgesamt = 2,79 ha = 100 %,

davon sind

- a) Bauland (Reines Wohngeb.) 2,12 ha = 76 %,
- b) Verkehrsflächen 0,67 " = 24 %.

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

Das Baugelände ist durch Kaufvertrag vom 24.6.65 von der Stadtgemeinde Wiesbaden an die Gemeinn.Siedlungswerk GmbH Frankfurt /M. verkauft worden. In dem Kaufpreis sind die Kosten für den Erwerb der Erschließungsflächen bereits vorhanden. Die Aufteilung des Geländes in Bauplätze erfolgt durch das Siedlungswerk.

7. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 (6))

Durch die Anordnung der Häuser und den vorgesehenen Verkauf an Privatpersonen muss die Berechnung der Erschließungsbeiträge nach dem in der Ortssatzung festgesetzten Quadratmetermodus erfolgen. Der Planbereich ist mit dem angrenzenden Gelände des Altenheimes Simeonshaus zu einem Abrechnungsgebiet zusammengefasst.

Es entstehen folgende Kosten:

1) <u>Straßenbaukosten</u>	ca. 238.000.- DM,
davon 10 % Stadtanteil	" 23.800.- " .
	=====
2) <u>Kanalbaukosten</u>	
für die Vorstrecke der Greifstraße	ca. 64.000.- DM,
" " innere AufschlieÙung	" 151.000.- " ,
	-----
	zus. 215.000.- DM.
An Kanalanschlußgebühren werden von der Stadt erhoben	77.360.- DM,
	-----
mithin von der Stadt zu übernehmende Kanalbaukosten	= 137.640.- DM.

Von den Erschließungskosten fallen demnach  
auf die Stadtgemeinde Wiesbaden:

10 % der Straßenbaukosten	ca. 23.800.- DM,
Kanalbaukosten	" 137.640.- " ,
	<hr/>
insgesamt	ca. 161.440.- DM.
	<hr/> <hr/>

VI. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



S i m o n  
Stadtbaurat