

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet östlich des "Langendellschlages" zwischen der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach und der Siedlung "Kohlheck" in den Gemarkungen Wiesbaden und W.- Biebrich. Distrikte: "Hasenspitz" und "Kohlheck".

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, ein Gelände für die Errichtung eines Altenheimes (Feierabendheim "Simeonhaus") bereitzustellen und ferner die Notwendigkeit, weiteres Baugelände für den Eigenheimbau im Anschluß an die bestehende Siedlung "Kohlheck" zu erschließen.

Bei der Planaufstellung wurden als Träger öffentlicher Belange die Stadtwerke Wiesbaden AG, das Hess. Forstamt Sonnenberg, das Amt für Landwirtschaft und Forsten, sowie das Amt für Leibesübungen beteiligt.

Der vorgelegte Bebauungsplan liegt im wesentlichen der Bebauungsplanentwurf des Planungsamtes vom 28.11.1962 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 11.2.1963 (Nr.294) zugestimmt hat und für den die Aufstellung gem. § 2(1) des BBauG vom 23.6.60 von der Stadtverordnetenversammlung am 21.3.1963 (Nr.86) beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Westseite der Straße "Langendellschlag", Südwestseite des Waldweges Nr.16/2 der Flur 69 Gemarkung W.- Biebrich, Nordgrenze des Flurstücks 1/69 der Flur 2 Gemarkung Wiesbaden, im Osten eine geknickte Linie, die von der Schutzstreifengrenze an der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach nach Südosten bzw. Süden zum Waldweg Nr.16/2 der Flur 69 Gemarkung W.- Biebrich verläuft, Nordostseite des vorbezeichneten Waldweges, Nordwestseite des Kuckucksweges und Südgrenze des Flurstücks 6/1 der Flur 69 Gemarkung W.- Biebrich.

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitpläne

Der Planbereich liegt nach den bisherigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und des Generalbebauungsplanes, die am 16.4.1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) rechtswirksam wurden, im Außenbereich (Waldgebiet) und außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Der Herr Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 10.1.1963 - Az.1 d St.Nr.897 II/62 - der Umwandlung in den Stadtwaldabteilungen 509 und 621 entsprechend dem Bebauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes vom 28.11.62 zugestimmt.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, gemeinsam mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das nach dem Vorentwurf bestimmte Planungsziel sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

1. Das Bauland (§ 9 Abs.1)

Das Bauland besteht aus:

- a) "Reinem Wohngebiet" im Ostteil des Geländes mit 2geschossigen Einfamilienreihenhäusern für den Eigenheimbau.
- b) Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.1 f) im westlichen Gebietsteil in der Größe von etwa 31000 qm für die Errichtung eines Altenheimes mit höhenmäßig gestaffelten Baukörpern von 1 bis 5 Geschossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 und mit der Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,70 festgesetzt.

Die Bauten im Planungsbereich sollen mit Flachdachkonstruktionen ausgebildet werden.

2. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.8)

Nördlich der Bebauung ist eine etwa 2,0 ha große Fläche für die Errichtung eines Sport- und Festplatzes ausgewiesen. Die Möglichkeit zur Errichtung eines erdgeschossigen Umkleidegebäudes ist vorgesehen.

3. Flächen für die Land-und Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.10)

Südlich der neu ausgewiesenen Baugebiete bleibt bis zum Kuckucksweg bzw. bis zur Rückseite der Baugrundstücke am Pirolweg ein ca. 50 bis 80 m breiter Waldstreifen erhalten. Ferner soll als Abschirmung gegen die Eisenbahnlinie an der Nordseite des Sport- und Festplatzes ein ca. 20 m breiter Waldstreifen bestehen bleiben.

Unter Inanspruchnahme der in § 5 Abs.6 des BBauG gegebenen Möglichkeiten sollen für die als Baugebiet und Grünfläche ausgewiesenen Gebietsteile innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Bestimmungen des Landschaftsschutzes außer Kraft treten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3)

Das Gelände wird verkehrsmäßig auf der Ostseite durch die Straße "Langendellschlag" und von Süden her durch die abgeschwenkte Verlängerung der Greifstraße erschlossen. Beide Straßen enden in Wendeplätzen südlich des Sportplatzes. Die Möglichkeit der späteren Verlängerung der Greifstraße ist offengehalten worden.

Die Straße "Langendellschlag" erhält eine Breite von 10,5 m mit folgender Querteilung:

Östlicher Gehweg	=	1,50 m
Fahrbahn	=	6,00 m
Sicherheitsstreifen und Graben- entwässerung ^{auf} der Westseite	=	<u>3,00 m</u>
Zusammen		<u>10,50 m</u>

Die Straße soll noch eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke aufnehmen.

Die verlängerte Greifstraße wird mit einer 8,50 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,50 m breiten Gehwegen ausgebaut (Gesamtbreite 11,50 m). Auf beiden Seiten der Straße sind Vorgärten angeordnet.

Der innerhalb des Planungsgebietes örtlich vorhandene Waldweg bleibt mit Rücksicht auf die in diesem Weg bestehenden Wasserleitungen erhalten.

5. Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Ziff.1e)

Auf der Ostseite des Sportplatzes ist eine öffentliche Parkfläche mit ca. 80 Stellplätzen vorgesehen.

Für den privaten Bedarf innerhalb des Baugebietes sind Reihengaragen mit 50 Einstellplätzen für die Einfamilienhäuser und außerdem die für das "Altenheim" benötigten Stellplätze vorgesehen.

V. Kanalisation und Versorgung (§ 9 Abs.1 Ziff.5)

a) Kanalisation

Das Siedlungsgebiet "Kohlheck" wird im Trennsystem entwässert, das in den nächsten Jahren nach Heranführung eines entsprechenden Sammelkanals in ein Mischsystem umgebaut werden soll. Bis dahin wird das Schmutzwasser des neuen Baugebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße "Langendellschlag" angeschlossen. Das Regenwasser muß in einem gesonderten Kanal im Zuge der neuen Straße bis zur Straße "Langendellschlag" und von dort in einem offenen Graben zum Weilburger Tal geleitet werden.

b) Wasserversorgung

In dem bestehenden Waldweg und in der bisherigen Trasse der verlängerten Greifstraße ist je eine Wasserleitung, welche die Siedlung "Kohlheck" versorgen, vorhanden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für das Altenheim ist daher eine nicht überbaubare Leitungsparzelle ausgespart worden. Bezüglich der Wasserversorgung bestehen nach Auskunft der Stadtwerke AG keine grundsätzlichen Schwierigkeiten.

c) Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt. Sie kann als gesichert angesehen werden.

VI. Sonstige Ausgaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt 10,9 ha = 100 % des Plangebietes
davon sind:

a) Bauland	5,1 "	=	46,8 % "	"
b) Grünflächen und Wald	4,3 "	=	39,3 % "	"
c) Verkehrsflächen einschl. des Waldweges	1,5 "	=	13,9 % "	"

2. Bebauung und Einwohner

Im Bereich des Bebauungsplanes entstehen

- 49 Einfamilienreihenhäuser für ca. 150 Einwohner
- 1 Altenheim mit ca. 350 Einwohnern

3. Grundeigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Wiesbaden, so daß Grunderwerbskosten nicht entstehen.

VII. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs.6)

Die überschlägig ermittelten Kosten belaufen sich nach den heutigen Preisen:

a) Straßenbau

Für den Ausbau des "Langendellschlages", des verlängerten "Kuckucksweges", der verlängerten "Greifstraße" und des Waldweges auf etwa 435.000 DM

Hiervon sind von der Stadt nach einer Aufstellung des Tiefbauamtes in der Magistratsvorlage Nr.275/63 zu tragen ca. 141.400 DM
Der Rest wird von den Bauinteressenten als Anliegerbeiträge übernommen.

b) Kanalbau

Für die Herstellung der Kanäle und der Regenwassergräben mit einer Gesamtlänge von 1660 lfd.Meter - auf etwa 228.000 DM
Von diesen Kosten gehen als Kanalanschlußgebühren ein - etwa 68.000 "
so daß von der Stadt zu tragen sind etwa 160.000 DM

c) Grünflächen (Sport-und Festplatz)

Für den Ausbau und die Einrichtung des Sport-und Festplatzes einschl.Umkleidegebäude sind von der Stadt aufzubringen etwa 700.000 DM

Insgesamt von der Stadt zu übernehmen sind etwa 1.000.000 DM

Die jährlichen Unterhaltungskosten für diese Sport-und Festplatz-Anlage belaufen sich auf etwa 25.000 DM

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Aufstellungsverfahrens

Die verbindlichen Festsetzungen und die Darstellungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich und durch eine Zeichenerklärung erläutert.

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse, sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan als nachrichtliche Eintragungen gestrichelt dargestellt. Über die Höhenlage der Straßen gibt der Profilplan Auskunft.

Für das Gebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Entwurf für diesen Plan liegt bereits vor. Da das Verfahren zur Änderung dieses Planes noch einige Zeit in Anspruch nimmt, soll mit Rücksicht auf die Dringlichkeit der Erschließung des Baugebietes von den im BBauG gegebenen Ausnahmen nach § 2 Abs.2 und § 8 Abs.2 Satz 2 Gebrauch gemacht werden und die Festlegungen durch den Bebauungsplan getroffen werden.



(Simon)

Stadtbaurat