

Begründung zum Bebauungsplan "Neue Kliniken" in WI-Dotzheim
und WI-Schierstein

1. Geltungsbereich

=====

Nordseite der Umgehungsstraße Schelmengraben, Nordwestseite der Planstraße 2518, Ostseite der Stegerwaldstraße, Südseite des Veilchenweges und Südwestseite der Freudenbergstraße bis zur Nordseite der Umgehungsstraße Schelmengraben.

2. Allgemeines

=====

Für den Bau der neuen Kliniken und als Voraussetzung für die Einrichtung eines Schulsportplatzes und einer Bezirkssportanlage sind die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

Im Bereich des Veilchenweges werden die vorhandenen Baugebiete geringfügig zum Klinikgelände hin erweitert und ergänzt.

Die Aufstellung des Vorentwurfs zu diesem Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.06.1977 Nr. 311 beschlossen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

=====

3.1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden.

3.2. Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Die Festsetzungen der Fluchtlinien- und Bebauungspläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3.2.1. Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz

Dotzheim 1914/1

Dotzheim 1938/1

Schierstein 1931/1-3

Schierstein 1932/1
Schierstein 1934/1
Schierstein 1937/1

3.2.2. Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)

Dotzheim 1974/1
Dotzheim 1975/1
Schierstein 1968/1
Schierstein 1975/4

Die Straßenfläche des Veilchenweges und der nördlich an diese Straße grenzende Baugebietsstreifen wurde durch den Bebauungsplan 1968/1 "Veilchenweg" festgesetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes
=====

4.1. Bauland

4.1.1. Reines Wohngebiet

2geschossige Reihenhäuser, Familienheime
Hausgruppen auch über 50,00 m Länge zulässig
GRZ = 0,35
GFZ = 0,7; max. 2 Wohneinheiten (WE)

2geschossige Einzel- oder Doppelhäuser, Familienheime
offene Bauweise
GRZ = 0,2
GFZ = 0,4

4.1.2. Sondergebiet - Bundesrepublik Deutschland

4geschossig, Einzelhäuser, Doppelhäuser und
Hausgruppen über 50,00 m Länge zulässig
GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

4.1.3. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Kliniken
max. Gebäudehöhen 230,00 m ÜNN, Einzelh., Doppelh.
Hausgruppen über 50,00 m Länge zulässig
GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

Das Klinikgelände wird durch Grünbereiche aufgelockert und in den Randzonen durch dichte Pflanzungen abgeschirmt, die besonders festgesetzt werden.

Gemeinschaftshaus mit angegliedertem Kinderspielplatz und Kerbepplatz

2geschossig

offene Bauweise

GRZ = 0,35

GFZ = 0,7

4.2. Verkehrsflächen

4.2.1. Straßen

Umgehungsstraße Dotzheim von der Einmündung Freudenbergstraße bis Hans-Böckler-Straße

gepl. Ausbaubreite: 16,00 m (3,00/10,50/2,50)

und zwischen Hans-Böckler-Straße und Planstraße 2518

gepl. Ausbaubreite: 19,00 m (3,00/13,50/2,50)

Planstraße 2518

gepl. Ausbaubreite: 14,50 m (1,50/10,50/1,50)

Im Kreuzungsbereich mit der Stegerwaldstraße ist die Fahrbahn um 1,00 m aufgeweitet.

Stegerwaldstraße

gepl. Ausbaubreite: 13,50 m (2,50/8,50/2,50)

An den beiden Kreuzungen mit der Planstraße und dem Veilchenweg soll sie auf 17,50 bzw. 18,00 m verbreitert werden, um noch eine Linksabbiegerspur aufzunehmen. Die Ostseite der Straße wird durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Dort ist statt eines Gehweges die Anlage eines 2,50 m breiten Pflanzstreifens für eine Baumreihe geplant.

Veilchenweg

einschließlich Straßenstutzen zum Klinikgelände
Ausbaubreite: 12,00 m (1,75/8,50/1,75).

An den Einmündungen in die Stegerwaldstraße und in die Freudenbergstraße ist die Fahrbahn um 1,50 m bzw. 2,00 m aufgeweitet.

Freudenbergstraße

Ausbaubreite: 12,00 m (1,75/8,50/1,75)

4.2.2. Wirtschaftswege

Ein Wirtschaftsweg führt von der Freudenbergstraße

entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes - Bund zur Umgehungsstraße. Er ist befahrbar und soll das Gartengelände erschließen.

Ausbaubreite: etwa 4,00 m

In Verlängerung dieses Wirtschaftsweges ist eine Gehverbindung zwischen dem Klinikgelände und dem Freudenbergpark vorgesehen.

Ausbaubreite: etwa 3,00 m

Eine Gehwegverbindung zwischen der Siedlung Freudenberg und der Siedlung Schelmengraben ist von der Verlängerung des Nelkenweges vorgesehen bis zum Bereich der Einmündung der Hans-Böckler-Straße und als Anschluß an die Fußgängerbrücke.

Ausbaubreite: etwa 4,00 m

4.2.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Auf dem Klinikgelände, jedoch außerhalb der durch einen Zaun abgegrenzten eigentlichen Anlage, wird ein öffentlicher Parkplatz angelegt. Auf ihm werden die gesamten für das Personal und die Besucher der Kliniken erforderlichen Pkw-Abstellplätze untergebracht. Auf dem Klinikgelände soll jeder individuelle Kfz-Verkehr vermieden werden.

Alle Verkehrsflächen (der Parkplatz einschließlich Straßen und Wege), die außerhalb der Umzäunung - aber auf dem Klinikgrundstück - liegen, werden als öffentliche Flächen gewidmet und mit entsprechenden Fahr- und Gehrechten ausgestattet.

Ein weiterer öffentlicher Parkplatz soll beim Ausbau der Sportanlage in der Nähe der Planstraße 2518 angelegt werden.

4.3. Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

4.3.1. Versorgungsflächen

4.3.1.1. Wasserversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Die Hauptzuleitung zu den Kliniken soll von der Umgehungsstraße aus und über eine Nebeneinspeisung vom Veilchenweg her erfolgen. Zur Brandbekämpfung soll eine Ringleitung um den ganzen Baukomplex geführt werden.

4.3.1.2. Gasversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG gewährleistet. Für die Übergabe des von den Kliniken benötigten Gases ist eine besondere Station in der Nordwestecke des Baugrundstückes vorgesehen.

4.3.1.5. Stromversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden. In dem Versorgungsgebäude der Kliniken wird ein den Erfordernissen entsprechender Raum als Trafostation zur Verfügung gestellt.

Die für diese Versorgungsanlagen erforderlichen Grundstücke und Leitungs-Trassen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

4.3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Planungsgebiet erfolgt über Sammelkanäle in der Freudenbergstraße, im Veilchenweg und in der Stegerwaldstraße. Ein weiterer Kanal wird das Oberflächenwasser des öffentlichen Krankenhausparkplatzes am Rand des Klinikgeländes entlang zum Veilchenweg hin abführen. Er nimmt in seinem nördlichen Teil und in dem Knie an der Südgrenze die Abwässer der Kliniken auf.

Vorhandene Kanäle liegen im unteren Teil der Freudenbergstraße und im Veilchenweg. Letzterer muß allerdings von der Einmündung des Klinik-Kanales bis zur Stegerwaldstraße ausgewechselt werden, um seine wesentlich erweiterte Aufgabe erfüllen zu können.

Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Krankenhausprojekt stehen der Bau des Kanales in der Stegerwaldstraße, des überdeckten Regenrückhaltebeckens an der Planstraße 2518 und des kurzen Verbindungskanales zum vorhandenen Sammler in der Erich-Ollenhauer-Straße. Das Rückhaltebecken und sein Verbindungskanal liegen zwar außerhalb des Planungsgebietes, werden aber bei der Kostenübersicht mit dem Klinik-Komplex gemeinsam aufgeführt.

Die für die Kliniken erforderlichen Entwässerungs- und Straßenbauten wurden in früheren Magistratsvorlagen bereits genehmigt.

4.3.3. Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt, soweit der medizinische Müll und die klinischen Abfälle nicht in einer Verbrennungsanlage der Kliniken beseitigt werden.

4.4. Grünflächen

4.4.1. Schulsportplatz und Bezirkssportanlage

Für die Gesamtschule am Schelmengraben ist auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Umgehungsstraße eine Sportanlage geplant. Eine Fußgängerbrücke soll die gefahrlose Überquerung der Verkehrsstraße ermöglichen.

In den folgenden Bauabschnitten kann die Anlage bis zum bestehenden Sportplatz "Niederfeld" ausgedehnt und zum Sportzentrum für die westlichen Stadtbezirke ausgebaut werden.

4.4.2. Private Grünfläche - Gärten

Die teils landwirtschaftlich, teils gärtnerisch genutzten Privatgrundstücke nördlich des Sondergebietes - Bund bis zur geplanten Umgehungsstraße werden als private Gärten festgesetzt. Die Nutzung des dem Wanderverein "Die Naturfreunde" eigenen Grundstücks, das in dieser Fläche liegt, wurde mit dem Zusatz "Freizeiteinrichtungen" gesichert.

5. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:
(nach Angabender Fachämter)

5.1. Verkehrsanlagen

5.1.1. Gründerwerbskosten

ca. 0,37 ha und Nebenkosten 125.000,00 DM

5.1.2. Kosten für den Straßenbau

a) Erweiterter Ausbau der Umgehungsstraße (Gehweg) 124.000,00 DM

b) Ausbau der Stegerwaldstraße 1.653.000,00 DM

zusammen 1.777.000,00 DM

5.2. Entwässerungsanlagen

5.2.1. Kanalbau

a) Kanal in der Freudenbergstraße	240.000,00 DM
b) Kanalumbau im Veilchenweg	260.000,00 DM
c) Kanal in der Stegerwaldstraße	1.060.000,00 DM
d) Kanal in der Planstraße 2518	180.000,00 DM
	<hr/>
zusammen	1.740.000,00 DM
	=====

5.2.2. Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken und der Kanal in der Planstraße 2518 liegen zwar außerhalb des Planungsgebietes, ihre Anlage wird aber vorwiegend durch den Bau der Kliniken verursacht. Alle unter 5.1 und 5.2 aufgeführten Baumaßnahmen wurden bereits in früheren Magistratsvorlagen beantragt. Ihre Kosten wurden aber noch nicht abgerechnet. Daher werden sie hier nachrichtlich ausgewiesen.

5.3. Grünflächen - Schulsportplatz und Bezirkssportanlage

5.3.1. Grunderwerbskosten

7,8 ha und Nebenkosten 2.500.000,00 DM

5.3.2. Ausbaukosten 6.304.000,00 DM

zusammen 8.804.000,00 DM

=====

5.4. Baugrundstück für Gemeinbedarf - Kliniken

5.4.1. Grunderwerbskosten

22,4629 ha - bereits erworben 7.076.000,00 DM

ca. 6,7 ha Restfläche aus Bundesbesitz zu erwerben 2.300.000,00 DM

5.4.2. Erschließungskosten 3.940.000,00 DM

5.4.3. Einrichtungen der Baustelle, Erdarbeiten 1.895.000,00 DM

5.4.4. Bauarbeiten 122.373.000,00 DM

5.4.5. Einrichtung und Erstaussstattung der Kliniken 15.800.000,00 DM

5.4.6. Außenanlagen (u.a.: Verkehrsanlagen und Grünfläche auf dem Klinikgelände 4.827.000,00 DM

zusammen 158.211.000,00 DM

=====

Außer für den Erwerb der Restfläche von ca. 6,8 ha wurden alle Kosten der Kliniken bereits in früheren Magistratsvorlagen aufgeführt.

Die für die Stadt noch entstehenden Kosten berechnen sich dementsprechend überschlägig wie folgt:

Grunderwerb (5.3.1. und 5.4.1. teilw.)	4.800.000,00 DM
Kosten für die Grünflächen (5.3.2.)	6.304.000,00 DM
zusammen	<u>11.104.000,00 DM</u>

Kosten für Baumaßnahmen, die in früheren Magistratsvorlagen beantragt wurden:

Grunderwerb (5.1.1. und 5.4.1. teilw.)	7.201.000,00 DM
Verkehrsanlagen (5.1.2.)	1.777.000,00 DM
Entwässerungsanlagen (5.2.1. und 5.2.2.)	3.000.000,00 DM
Kliniken (5.4.3., 5.4.3., 5.4.4., 5.4.5., 5.4.6.)	148.835.000,00 DM
zusammen	<u>160.813.000,00 DM</u>

6. Kosten der Versorgung

6.1. Stromversorgung	1.500.000,00 DM
6.2. Wasserversorgung	568.000,00 DM
6.3. Gasversorgung	425.000,00 DM
6.4. Fernmeldeanlagen	21.000,00 DM

Vorstehende Beträge sind die Kostenanteile, die von den Versorgungsunternehmen der Stadt in Rechnung gestellt werden. Sie gehen zu Lasten der Maßnahme Klinikneubau und werden als außergewöhnlicher Erschließungsaufwand bei dieser Maßnahme verrechnet.

7. Grundeigentumsverhältnisse u. bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die Eigentumsverhältnisse können dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

8. Textteil

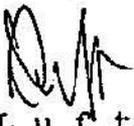
Der Bebauungsplan setzt die Art der Bauweise (h) als abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 fest.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256).

Im Auftrage



Luft
Vermessungsdirektor

Anlage

Eigentümergeverzeichnis