

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Biebricher Allee und Breitenbachstraße nördlich der Mannstadtstraße bis zu den Hausgrundstücken Biebricher Allee Nr. 60 und Fritz-Kalle-Straße Nr. 33 und 34 in den Gemarkungen Wiesbaden und W.-Biebrich.

I. Allgemeines:

Durch die fortschreitende Bebauung ist die Herstellung der Straßenkanäle in der Breitenbachstraße und der Straße "Am Kupferberg" erforderlich geworden. Bei Durchführung dieser Maßnahmen hat es sich ergeben, daß es zweckmäßig ist, den im Fluchtlinienplan 1956/5 zwischen der Straße "Am Kupferberg" und der Breitenbachstraße festgesetzten Kanalweg in die Verlängerung der Straße "Am Kupferberg" zu verlegen. Dies gab Veranlassung zur Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes durch den noch weitere Festlegungen getroffen werden.

II. Geltungsbereich

Der nach §9(5) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Westseite der Biebricher Allee, Nordgrenze der Hausgrundstücke Biebricher Allee Nr. 60 und Fritz-Kalle-Straße Nr. 33, Nordgrenze der Flurstücke 21 und 23 der Flur 131 in der Gemarkung Wiesbaden, Nordostseite der Breitenbachstraße, Südseite des Flurstückes Nr. 204 ^{der Flur 23} in der Gemarkung W.-Biebrich und Südseite der Mannstadtstraße.

III. Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohngebiet ausgewiesen. Ferner ist an der Ecke Fritz-Kalle-Straße und der Anton-Wahl-Straße eine Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf (Kirchliches Gemeindezentrum) festgelegt.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes.

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung vom 6.7.1957 im allgemeinen und die Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12.1.1960 im besondern, soweit diese nicht durch die Benutzungsverordnung vom 26.6.1962 außer Kraft gesetzt sind.

Nach dem Baugebietsplan ist das Gelände als "Reines Wohngebiet" in den Bauklassen B 2 (zweigeschossige offene

Gruppenbauweise) und D (zweigeschossige offene Einzelhausbebauung) ausgewiesen.

In Angleichung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 wird im vorliegenden **Bebauungsplan** das Gelände als "Reines Wohngebiet" mit zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen und die Grundflächenzahlen mit 0,25 bzw. 0,35 und die Geschosflächenzahlen mit 0,5 bzw. 0,7 festgesetzt.

2. Verkehrsflächen

- a) Innerhalb des Plangebietes verläuft die teilweise ausgebaute Anton-Wahl-Straße, die durch Fluchtlinienplan 1956/5 mit 13,50 m Breite (Fahrbahn 9,0 m und beiderseits 2,25 m breite Gehwege) festgesetzt wurde. Diese Straße bildet eine Teilstrecke der II. Ringverbindung, die von der Klarenthaler Straße über den Kurt-Schuhmacher-Ring, Loreleiring, Hochheimer Straße, Wielandstraße, Steinberger Straße zur Mainzer Straße verläuft.

Seit der Festsetzung im Jahre 1956 hat sich bei der Verkehrsplanung die wünschenswerte Trennung von ruhendem und fließendem Verkehr durchgesetzt, so daß das Querprofil der Anton-Wahl-Straße dieser neuen Erkenntnis zweckmäßigerweise noch angepaßt wird. Die Straße wird daher von 13,50 m auf 15,0 m verbreitert mit folgender Querteilung auf der noch nicht vollständig ausgebauten Teilstrecke:

Fahrbahn	7,00 m
Leitspuren beiderseits	0,50 m = 1,00 m
Standspuren "	2,00 m = 4,00 m
Gehwege "	1,50 m = 3,00 m
	zus. 15,00 m

Bei der bereits ausgebauten Teilstrecke sind aus Ersparnisgründen geringfügige Änderungen an diesen Maßen vorgesehen.

Mit Rücksicht auf die bereits teilweise vorhandene Bebauung erfolgt die Verbreiterung an der Nordseite der Straße. Bei der Einmündung der Straße in die Breitenbachstraße wird der an der Südseite festgesetzte Bogen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse gestreckt. Bei der Einmündung der Straße in die Biebricher Allee wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau eine Platzfläche festgesetzt.

- b) Der früher zwischen der Straße "Am Kupferberg" und der Breitenbachstraße mit 5 m Breite festgesetzte Kanalweg wird in die Verlängerung der Straße "Am Kupferberg" verlegt und hierdurch eine zweckmäßige Aufteilung des Geländes ermöglicht.
- c) Zwischen der Biebricher Allee und der Fritz-Kalle-Straße ist nördlich der Hausgrundstücke Anton-Wahl-Straße Nr. 2 und 4 eine Wegefläche vermessen und im Eigentum der Stadt verblieben, die ursprünglich nur als Zugang zu dem Hausgrundstück Fritz-Kalle-Straße Nr. 39 dienen sollte. Diese Fläche wird nunmehr als öffentlicher Weg mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

- d) Die innerhalb des Plangebietes früher festgesetzten Fluchtlinien (Straßen- u. Baugrenzen) sind blau eingetragen und soweit sie wegfallen gekreuzt.
An den Straßen sind, soweit erforderlich durch die Festsetzung von Baugrenzen Vorgärten angeordnet.

3. Grundstücke für den Gemeinbedarf

An der Ecke Anton-Wahl-Straße und Fritz-Kalle-Straße ist der 7800 qm große Bauplatz der Evangl. Kirchengemeinde als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf (Kirchl. Gemeindezentrum) ausgewiesen.

4. Kanalisation und Versorgung

Die Kanalisation ist vorhanden. Bezl. der Versorgung mit Wasser, Gas und Strom bestehen keine Bedenken.

B. Nachrichtliche Eintragungen

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt eingetragen.

V. Sonstige Angaben

In dem Plangebiet ist noch die Errichtung von etwa 25 zweigeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt etwa 40 Wohneinheiten möglich.

Die Durchführung einer Grundstücksumlegung ist nicht erforderlich.

VI. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen.

Die Kosten für den Restausbau der Anton-Wahl-Straße und der Fritz-Kalle-Straße sowie den Ausbau der Breitenbachstraße und der Straße "Am Kupferberg" belaufen sich nach den heutigen Preisen schätzungsweise auf etwa 200 000 DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 des BBauG 10 % zu tragen, das sind etwa 20 000 DM. Der Rest wird zum größten Teil als Erschließungsbeiträge von den Bauinteressenten übernommen.

Die Verbr-eiterung der Anton-Wahl-Straße von 13,50 m auf 15,00 m erfordert einen Kostenaufwand von etwa 22 000 DM, der von der Stadt übernommen werden muß.

Die Kanäle sind bereits vorhanden; die hierfür aufgewandten Kosten gehen zum Teil als Kanalanschlußgebühren wieder ein.

VII. Zeichnerische Darstellung des Planes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

