

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Ober den Krantgärten" in Wiesbaden-Schierstein für das Gebiet zwischen der Stielstraße und dem Feldweg Flurstück 395/212, sowie zwischen der Saarstraße (B 262) und dem Feldweg Flurstück 213/2 der Flur 14.

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gab insbesondere die Notwendigkeit, für die bereits in diesem Gebiet eingerichtete Kraftfahrzeug - Prüfstelle und die vorgesehene Kraftfahrzeug - Zulassungsstelle eine Ausweisung in den Bauleitplänen als Gemeinbedarfsfläche vorzunehmen. Außerdem soll eine privatwirtschaftliche, für den Bau einer Tankanlage und eines Ersatzteillagers mit kleiner Werkstatt festgesetzt werden.

Dem vorgelegten Plan liegt ein Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 11.10.1963 zu Grunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 28.10.1963 Nr. 2317 zugestimmt hat und für den die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 28.11.1963 Nr. 430 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 beschlossen hat.

II. Geltungsbereich

Der nach § 9 (2) BBauG festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen :

Südseite der Stielstraße von der Saarstraße bis zum Feldweg Flurstück 213/2, Westseite des Feldweges Flurstück 213/2, Nordseite des Feldweges Flurstück 395/212 bis zur Saarstraße (B 262), Ostseite der Saarstraße (B 262) bis zur Stielstraße.

III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

Das genannte Gebiet ist in den bestehenden Bauleitplänen, die nach dem Hessischen Aufbaugesetz rechtswirksam wurden und nach § 173 BBauG in Verbindung mit dem Erlaß des Hess. Min. d. Innern vom 28.6.1961 weiter galten, folgendermaßen ausgewiesen:

1. Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan ist das Gelände als Erwerbgartenfläche ausgewiesen.

2. Ausweisungen des verbindlichen Bauleitplanes

Im Baugebietsplan ist das genannte Gelände als Außengebiet ausgewiesen.

Außerdem bestehen innerhalb dieses Planungsbereiches 2 Fluchtlinienpläne aus dem Jahre 1961.

3. Änderungen der bestehenden Bauleitpläne

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die bestehenden Ausweisungen aufgehoben bzw. geändert.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge, die nachgeholt wird.

**IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes
(§ 9 Absatz)**

1. Das Bauland (§ 9 (1))

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1a)

Das Bauland besteht aus:

a) Gemeinbedarfflächen

2 Grundstücke für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 1f.

für Kfz-Prüfstelle und für Kfz.-Zulassungsstelle
mit einer Gesamtfläche von 2,8050 ha.

b) Privatwirtschaftsflächen

1 Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 1a

für 1 Tankstelle und 1 Knechtsteillager mit kleiner Werkstatt
mit einer Gesamtfläche von 0,4150 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung ist einheitlich durch folgende Werte nach der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Grundflächensiffer GRZ = 0,35

Geschoßflächensiffer GFZ = 0,7

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3)

Das Gelände wird auf der Nord- und Westseite von 2 Feldwegen begrenzt. Das Gelände für die Kfz-Prüfstelle und Kfz-Zulassungsstelle wird von der Stielstraße aus, und für die Tankstelle mit Werkstattbetrieb von der Saarstraße aus erschlossen.

Die Gesamtbreite der Saarstraße soll in diesem Bebauungsplan mit 22 m beibehalten werden, wie sie in dem bestehenden Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1961 festgesetzt ist.

Die interne Aufteilung des Straßenprofils ist teilweise nur unverbindlich dargestellt und soll dem späteren Ausbau vorbehalten bleiben.

3. Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung.

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5)

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt.

Die Gasversorgung wird von dem Gaswerksverband Rheingau AG Wiesbaden-Biebrich durchgeführt.

Die elektrische Stromversorgung wird von den Rheingau Elektrizitätswerke Hiltville durchgeführt.

Innerhalb des Gebietes befindet sich eine Trafostation an der Saarstraße, eine weitere Trafostation ist an der Stielstraße geplant.

Die Fernmeldeversorgung ist Aufgabe des Fernmeldeamtes Wiesbaden.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die vorhandene Kanalisation.

Die Müllbeseitigung ist durch das Städt. Fahr- und Reinigungsamt gesichert.

V. Sonstige Angaben.

1. Gliederung der Flächen dieses Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt:

	4,0850 ha	-	100 %
davon sind:			
<u>Bauland</u>			
und zwar Gemeinbedarfsflächen	-	2,8050 ha	- 68,7 %
Privatwirtschaftsflächen	-	0,4150 ha	- 10,1 %
<u>Verkehrsflächen</u>			
und zwar Erschließungsstraßen	-	0,7000 ha	- 17,2 %
Wege	-	0,1650 ha	- 4,0 %

2. Grundeigentumsverhältnisse

Das gesamte Gelände ist im Eigentum der Stadt Wiesbaden.

VI. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehene städtebau-liche Maßnahme entstehen (§ 9 Abs. 6).

Die Saarstraße und die Stielstraße sind bereits ausgebaut und die Entwässerungskanäle zum größten Teil vorhanden.

Die Kosten für die noch erforderliche Herstellung des Straßenkanals in der Saarstraße auf einer Strecke von 50 m im nördlichen Teil des Planungsbereiches belaufen sich auf ca. 40 000,-- DM.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die Höhenlage der Straßen gibt der Bebauungsplan Auskunft und über die zeichnerische Darstellung die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung.

Simon
Stadtbaurat