

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Klarenthal

in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Dotzheim
zwischen der Klarenthaler Straße und der Eisenbahnlinie
Wiesbaden - Bad Schwalbach bzw. dem Waldrand, sowie
zwischen der verlängerten Flachstraße und der Lahnstraße.

Distrikte:

a) In der Gemarkung Wiesbaden-Alt:

Ober dem Landgraben, Landgraben, Wellritz, Sanktborn
Sandborn, Kisselfeld, Mittelfeld, Zeilgewann und
Kiesacker;

b) in der Gemarkung Wiesbaden-Dotzheim

In der Lotzengewann, In der Metzlersgewann, In der Liebers-
gewann, In der Strittersgewann, In der Krummgewann,
Zwischen der Bleidenstadter Straße, Im Mühlacker, In der
Klosterweide, Vor dem Weherköppel, Im Jägeracker und In
der Neu-Wellritz.

I. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Be-
bauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Klarenthaler Straße, Südseite der Graben-
flurstücke 155, 156 und 137 in Flur 15 der Gemarkung
Wiesbaden-Alt, Südseite der verlängerten Flachstraße,
Westseite der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach,
Ostgrenze der Flur 2 der Gemarkung Wiesbaden-Dotzheim
(Waldrand) und Nordseite der Lahnstraße.

II. A l l g e m e i n e s

Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist
der Bedarf an Baugelände für den Wohnungsbau, der die Aus-
weisung weiterer Baugebiete notwendig macht. Nach Be-
schlüssen des Magistrats vom 1.7.1960 (Nr. 1087) und vom
9.9.1960 (Nr. 1503) und mit Genehmigung der Stadtverord-
netenversammlung vom 13.10.1960 wurden hierfür 3 größere
Gebiete benannt, von denen das Gebiet zwischen Klaren-
thaler Straße und Schwalbacher Bahn vorrangig in Angriff
genommen werden sollte, da hier durch einen Geländetausch
mit dem Nassauischen Zentralstudienfond ein großes, zu-
sammenhängendes Gelände von der Nassauischen Heimstätte
erworben werden konnte, und damit zumindest für den nörd-
lichen Teil günstige Voraussetzungen hinsichtlich der
Geländebereitstellung bestehen.

Durch Magistratsbeschuß vom 11.11.1960 (Nr. 1981) wurde Herr Professor Dr. Dr. Ernst May, Hamburg, beauftragt, den Entwurf im Maßstab 1 : 1000 für einen Bebauungsplan des genannten Gebietes anzufertigen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.9.1961 beschlossen, daß für das bezeichnete Gebiet ein Bebauungsplan nach dem BBauG aufgestellt und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre verhängt werden soll. Diese wurde nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten am 16.12.1961 rechtsverbindlich.

Nach mehrfacher Abstimmung erster Vorentwürfe des Planungsbeauftragten mit den städt. Dienststellen und dem Magistrat legte Prof. Dr. Dr. May am 5.2.1962 seinen Bebauungsvorschlag i.M. = 1 : 1 000 vor, dem der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung zustimmten mit der Maßgabe, daß auf dieser Planungsgrundlage die Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplanes nach den §§ 2, 8 und 9 BBauG durchgeführt werden sollte.

Der Bebauungsvorschlag wurde zunächst an 40 Behörden und Stellen versandt, die Träger öffentlicher Belange sind, um diese nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 5 BBauG an der Planung zu beteiligen. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in einer von Prof. May vorgenommenen Neubearbeitung berücksichtigt.

Diese endgültige Planungskonzeption wurde von den techn. Dienststellen der Stadt in Zusammenarbeit mit den Versorgungsträgern in versorgungs- und erschliessungstechnischer Hinsicht durchgearbeitet und auf einer Kataster-Planungsunterlage mit den notwendigen baurechtlichen Festsetzungen dargestellt, die durch den Bebauungsplan-Text ergänzt werden.

In dieser den gesetzlichen Forderungen entsprechenden Form wird der Plan als Entwurf zum Bebauungsplan als gezeichnete und geschriebene Satzung nach dem BBauG den städt. Körperschaften zur Beschlußfassung und der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestehen bauleitplanmäßige Ausweisungen, die nach früheren Gesetzgrundlagen aufgestellt wurden und nach § 173 BBauG in Verbindung mit einem Erlaß des Hessischen Ministers des Innern vom 28.6.1961 weitergelten. Sie sind - der Unterscheidung des Bundesbaugesetzes entsprechend - folgendermaßen zu gliedern:

1. Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 16.4.1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) rechtswirksam wurden, ist das Planungsgebiet größtenteils als landwirtschaftliche Ackerfläche (ca. 84,5 ha) und als Dauerkleingartengebiet (ca. 47,0 ha) ausgewiesen. Nur ein schmaler Randstreifen nördlich der verlängerten Flachstraße liegt bereits im Baugebiet.

Außerdem ist nach den Bestimmungen des Reichsnaturschutz-

gesetzes vom 26. Juni 1935 nahezu das gesamte Areal zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

2. Ausweisungen des verbindlichen Bauleitplanes

Außer den bereits genannten Dauerkleingartengebieten sind nach dem schon erwähnten Erlaß des H.M.d.J. vom 28.6.1961 noch folgende Ausweisungen als verbindliche Festsetzungen anzusehen:

- a) Der schmale Baugebiets-Streifen nördlich der Flachstraße, der in dem nach dem HAG am 16.4.1951 rechtswirksam gewordenen Baugebietsplan als gemischtes Gebiet mit 2-geschossiger, offener Bauweise (Bauklasse B 2) ausgewiesen ist.
- b) Verschiedene alte Straßen - und Baufluchtlinien im südöstl. Teil des Planungsbereiches, die in einem Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1906 festgesetzt sind.

Da die vorstehend genannten Ausweisungen sich an verschiedenen Stellen des Planungsgebietes befinden, waren bisher noch nicht die Mindestfestsetzungen vorhanden, die nach § 30 BBauG Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind. Demzufolge sind auch die innerhalb dieses Gebietes vorhandenen Gebäude nicht im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung entstanden und nicht oder nur auf Widerruf genehmigt.

3. Änderungen der bestehenden Bauleitpläne

Die Aufhebung bzw. Abänderung der alten Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG erfolgen. Für einen Teil der Dauerkleingartenanlagen bleiben die alten Ausweisungen bestehen. Der vorstehend unter 2a) genannte, seither ausgewiesene Baugebietsstreifen wird größtenteils aufgehoben.

Die früher festgesetzten Fluchtlinien sind - soweit sie aufgehoben werden - im Plan durchkreuzt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge, die bereits in die Wege geleitet ist.

Nach § 5 Abs. 6 BBauG treten mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in seinem Geltungsbereich die dem Landschaftsschutz dienenden Regelungen insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, gemeinsam mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das nach dem Entwurf von Prof. Dr. Dr. May 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 Ziffern 1, 11, 13, 15 und 16 sowie Ziffer 2)

Das Bauland besteht aus:

a) Reinen Wohngebieten

mit: 1-geschossiger Bebauung;
2-geschossiger Bebauung;
3-geschossiger Bebauung;
4- und mehr -geschossiger Bebauung.

b) Gemeinbedarfsflächen

für: schulische Zwecke;
kirchliche Zwecke;
soziale Zwecke;
Versorgung, Erschließung und Abfallbeseitigung.

c) Privatwirtschaftsflächen

für: Hauptzentrum;
Nebenzentren;
Tankstelle;

Zu a) Reine Wohngebiete

Einzelheiten über die reinen Wohngebiete sind im Bebauungsplan festgelegt.

Zu b) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff.1f

Die innerhalb des Baulandes festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind für folgende Bauvorhaben vorgesehen:

Baugrundstück für die Volksschule I

(voraussichtl. 18-klassig) nördl. der Flachstraße

Fläche ca 14 050 qm

Baugrundstück für die Volksschule II

(voraussichtl. 18-klassig) nördl. der bestehenden Kleingartenanlage "Mühlacker".

Fläche ca 12 150 qm

Baugrundstück für die Volksschule III

(voraussichtl. 13-klassig) nordwestl. der gepl. Volksschule II und des dazugehörigen Sportplatzes

Gesamtfläche ca 20 450 qm

einschließl. des mit der Volksschule II gemeinsamen Sportplatzes (Sportplatzfläche ca 5400 qm);

Baugrundstück für die Volksschule IV

(voraussichtlich 18-klassig) nord^{westl.} der gepl.
Volksschule III

Fläche ca 13 550 qm;

Baugrundstück für die Realschule

(voraussichtl. 15.-klassig) nördl. der gepl. Volks-
schule I und des dazugehörigen Sportplatzes

Gesamtfläche ca 18 800 qm
einschl. des mit der Volksschule I gemein-
samen Sportplatzes
(Sportplatzfläche ca 5 400 qm);

Baugrundstück für eine evang. Kirche
mit Gemeindehaus, evang. Kindertagesstätte usw.

nordwestl. der geplanten Volksschule IV

Gesamtfläche ca 6 350 qm;

Baugrundstück für eine kath. Kirche
mit Gemeindehaus, kath. Kindertagesstätte usw.

südwestl. der gepl. Volksschule IV

Gesamtfläche ca 6 250 qm;

Baugrundstück für ein Altenheim der Arbeiterwohlfahrt
mit Kindertagesstätte usw.

nordwestl. der evang. Kirche

Gesamtfläche ca 10 950 qm;

Baugrundstück für eine städt. Kindertagesstätte

im Zentrum des südl. Gebietsteiles.

Gesamtfläche ca 2 400 qm;

Baugrundstück für ein Bürgerhaus

mit Gemeinschaftseinrichtungen für das gesellschaftl.
Leben einschl. Sanitätsstation, Polizeistation usw.,
sowie für ein Annahmepostamt
südostwärts der gepl. kath. Kirche

Gesamtfläche ca 5 950 qm;

Baugrundstück für eine Fernmelde-Wählervermittlung

südl. der gepl. Volksschule III

Fläche ca 4 250 qm;

Baugrundstück für ein Heizwerk

neben dem 16-geschossigen Hochhaus

Fläche ca 1 750 qm;

Baugrundstück für den bestehenden und noch zu erweiternden
"Wasserbehälter Karl-von-Linde-Straße"

nördl. der Flachstraße

Fläche ca 14 160 qm;

Baugrundstück für das Abwasser-Rückhaltebecken
an der Kleingartenanlage "Heinrich Förster"

Fläche ca 4 160 qm;

3 Baugrundstücke für Gasdruckreglerstationen,

und zwar für den südlichen, nordwestlichen und
nordöstlichen Versorgungsbereich.

Gesamtfläche ca 1 950 qm

13 Baugrundstücke für Trafostationen

und zwar 7 innerhalb des Versorgungsgebietes der
Stadtwerke Wiesbaden AG und 6 innerhalb des Versorgungs-
gebietes der Rheingau-Elektrizitätswerke AG.

Gesamtfläche ca 1.290 qm.

Zu c) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die
privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage
durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere
solche des Verkehrs, bestimmt ist. (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1h)

Die innerhalb des Baulandes festgesetzten Privatwirt-
schaftsflächen sind für folgende Bauvorhaben vorgesehen:

Baugrundstück für ein Hauptzentrum

südlich des Bürgerhauses

Gesamtfläche ca 16 150 qm

4 Baugrundstücke für Nebenzentren

und zwar im Nordwesten nördl. des Altenheimes

Fläche ca 2 230 qm

im Norden südl. der Lahnstraße

Fläche ca 3 100 qm

im Südosten nordostwärts der Realschule

Fläche ca 8 070 qm

im Südwesten westl. der Kindertagesstätte

Fläche ca 3 900 qm

Baugrundstück für Tankstelle

im Norden am Hauptstraßenanschluß
an die Lahnstraße

Fläche ca 3 400 qm

2. Die Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsidee sieht eine Gliederung der Wohnsiedlung durch Grünzüge vor, die aus den landschaftlichen Gegebenheiten - insbesondere aus der Geländeform - entwickelt sind.

Diese Grünzonen werden durch die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum größten Teil einem praktischen, der benachbarten Bebauung dienenden Nutzen zugeführt.

Der diagonal das Gebiet von Südost nach Nordwest durchlaufende Grünzug liegt innerhalb der Baugebiete und dient z.B. den dort angeordneten Schulen als Freifläche einschließlich Sport- und Tummelplatz.

Die Flächen des in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Grünzuges sind meistens den benachbarten Wohnbaugrundstücken zugeordnet, die infolgedessen durch konzentriertere Randbebauung intensiver genutzt werden können. Durch ein entsprechendes Abgrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen wird trotzdem der optisch in Erscheinung tretende Grünraum freigehalten.

Die im südöstlichen Plangebiet festgesetzten Grünflächen sollen später in die geplante Erweiterung der benachbarten "Sportanlage Kleinfeldchen" einbezogen werden, soweit sie nicht für den Verkehrsknoten der Westumgehung in Anspruch genommen werden.

Die als Grünflächen ausgewiesenen Grünzonen sind für folgende Nutzungen bestimmt:

a) Dauerkleingärten:

- - - - -

Es sind dies:

Die Kleingartenanlage "Landgraben"
im Südwesten des Planungsgebietes, die in ihrer
Gesamtheit erhalten bleibt und zum Teil sogar noch
benachbarte Flächen einbeziehen kann,

z.Zt. vorhandene Fläche (87 Gärten)	ca	43 400 qm
neue Fläche	ca	49 250 qm;

Die Kleingartenanlage "Heinrich Förster"
im Südosten des Planungsgebietes, die durch den Bau
eines Abwasser-Rückhaltebeckens etwas verkleinert wird,

z.Zt. vorhandene Fläche (41 Gärten)	ca	18 200 qm
verbleibende Fläche	ca	12 750 qm;

Die Kleingartenanlage "Mühlacker"
im südlichen Zentrum des Planungsgebietes, die in ihrer
Gesamtheit erhalten bleibt,

z.Zt. vorhandene Fläche (49 Gärten)	ca	22 500 qm
neue Fläche	ca	23 050 qm;

Die Kleingartenanlage "Mittelfeld"

im östlichen Zentrum des Planungsgebietes, die nur im
südlichen Teil erhalten bleibt,

z.Zt. vorhandene Fläche (60 Gärten)	ca	30 000 qm
verbleibende Fläche	ca	8 300 qm;

Die Kleingartenanlage "Sandborn"

im Osten des Planungsgebietes, die durch die Fest-
setzung dieses Bebauungsplanes nicht eingeschränkt,
allerdings bei der Durchführung der in diesem Plan
nur nachrichtlich dargestellten Westumgehung Wiesba-
dens zu gegebener Zeit in ihrem östlichen Randgebiet
angeschnitten wird,

z.Zt. vorhandene Fläche (164 Gärten)	ca	43 700 qm
Nach Abgang der Westumgehung ver- bleibende Fläche	ca	32 150 qm.

Zu den Kleingartenanlagen wird noch folgendes bemerkt:

- a) Die Kleingartenanlagen "Kisselfeld-Alt"
und "Kisselfeld-Neu"

müssen zugunsten der Bebauung aufgegeben werden.
Die Anlage "Kisselfeld-Neu" braucht in ihrem südlichen Teil erst dann aufgelöst zu werden, wenn der Bau der Volksschule II und des dazugehörigen Sportplatzes später notwendig wird.

(<u>Kisselfeld-Alt</u> z.Zt. vorhandene Fläche ca	10 400 qm
(20 Gärten)	
verbleibende Fläche	0 qm)
(<u>Kisselfeld-Neu</u> z.Zt. vorhandene Fläche ca	31 600 qm
(68 Gärten)	
verbleibende Fläche	0 qm)

- b) Folgende Kleingartengebiete werden durch diesen Bebauungsplan neu ausgewiesen:

Kleingartengebiete entlang der Klarenthaler Straße

Fläche ca 41 000 qm

Kleingartengebiete entlang der Eisenbahnlinie

Fläche ca 20 800 qm

- c) Gesamtfläche der jetzigen und späteren Dauerkleingartengebiete

Organisierte Kleingartenanlagen vor der Bebauung des umliegenden Gebietes ca 199 800 qm;

davon verbleibende Kleingartenanlagen ca 125 200 qm

dazu neue Kleingartenflächen ca 61 800 qm

Dauerkleingartengebiete im Bebauungsplan

Klarenthal insgesamt ca 187 000 qm
=====

(Weitere Kleingartenflächen sollen nördlich der neuen Wohnsiedlung am Stollenweg ausgewiesen werden.)

- b) Sport- und Spielplätze

Außer 2 Schulsportplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind folgende Plätze innerhalb der Grünflächen ausgewiesen:

Öffentlicher Tummelplatz

am Südrand der Wohnsiedlung - Fläche ca 8 600 qm ;

Öffentlicher Tummelplatz

im Zentrum der Wohnsiedlung - Fläche ca 5 600 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

am Südwestrand der Wohnsiedlung-Fläche ca 3 050 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

im Zentrum des südlichen Teilgebietes - Fläche ca 2 050 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

im östlichen Einzelhausgebiet - Fläche ca 620 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

am westlichen Einfamilienreihenhausgebiet - Fläche ca 4 300 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

im Zentrum des nördl. Teilgebietes - Fläche ca 2 900 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

am östl. Einfamilienreihenhausgebiet - Fläche ca 1 100 qm ;

Öffentlicher Kinderspielplatz

am Nordrand der Wohnsiedlung - Fläche ca 3 500 qm ;

31 720 qm ;

Öffentliches Sport- und Spielgelände

im südöstlichen Plangebiet

Gesamtfläche ca 48 400 qm

(davon für öffentl. Kfz.-Stellplätze
für die benachbarte Sportanlage
"Kleinfeldchen" ca 26 800 qm)

Gesamtfläche der öffentlichen Sport- und Spielplätze
ca 80 120 qm

c) Parkanlagen

- - - - -

Ein kleiner Teil des als Grünfläche ausgewiesenen
Geländes soll als öffentliche Parkanlage gestaltet
werden. Es ist dies insbesondere der nordwestliche Teil

des Grünzuges in der Nähe des Waldes, von wo aus der Spaziergänger den freien Ausblick auf die Stadt genießen kann.

Fläche ca 13 900 qm

d) Straßenbegleitgrün

Entlang der Westumgehung und durch ihre kreuzungsfrei ausgebildeten Knotenpunkte zum Anschluß der Hauptschließungsstraße sowie an einigen Straßeneinmündungen des inneren Erschließungssystems ergeben sich Grünflächen in der

Größe von ca 38 980 qm

Diese ^{ver}teilen sich auf

- a) den inneren Erschließungsbereich (Wohnsiedlung) = 4 800 qm
- b) " ----- Planbereich
außerhalb der Wohnsiedlung) = 34 180 qm

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

A. Schienenverkehr

Die neue Wohnsiedlung Klarenthal grenzt an die Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach. Die Bundesbahn ist deshalb veranlaßt worden, Überlegungen anzustellen über die evtl. Einrichtung eines Haltepunktes für diese Wohnsiedlung und die westlich davon gelegenen Wohngebiete. Da die Untersuchungen ~~haben~~ hierzu noch nicht abgeschlossen sind, wurde in der Nähe der Straßenunterführung versorgl. hierfür eine Vorbehaltsfläche innerhalb der angrenzenden Grünfläche ausgewiesen.

Alle bestehenden, schienengleichen Kreuzungen werden im Planungsbereich mit fortschreitender Bebauung aufgehoben. Sie werden ersetzt durch

- eine Straßenunterführung im Zuge der Flachstraße;
- eine Straßenunterführung im Zuge der Hauptschließungsstraße;
- eine Fußweg- und Leitungsunterführung am Waldrand.

B. Straßenverkehr

1. Bestehende Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung kann an folgende vorhandene bzw. fluchtlinienmäßig festgesetzte Straßen

der neuen Wohnsiedlung Klarenthal, sondern auch der Ableitung des Verkehrs aus den bereits bestehenden Wohngebieten Schönberg und Kohlheck und damit auch zur Entlastung der Dotzheimer Straße.

Die an die Klarenthaler Straße und an die Westumgehung angebundene Haupterschließungsstraße führt in nordwestlicher Richtung zum Hauptzentrum der Wohnsiedlung und biegt dort nach Südwesten in Richtung Straßenunterführung an der Eisenbahnlinie ab. Die Fortsetzung dieser Straße bis zur Schönbergstraße ist bereits durch einen vorhandenen Bebauungsplan festgelegt.

Querschnitt:	2	Fahrspuren	à	4,00 m	=	8,00 m
	1	Fahrspur	à	3,50 m	=	3,50 m
	2	Leitstreifen	à	0,50 m	=	1,00 m
	2	Mehrzweckspuren	a	2,75 m	=	5,50 m
		Fahrbahn			=	18,00 m
	2	Schutzstreifen	à	1,00 m	=	2,00 m
	2	Gehwege	à	2,50 m	=	5,00 m
		Gesamtbreite			=	25,00 m

Erschließungsstraßen

Folgende neue Straßenzüge haben die Funktion, den aus den Wohnstraßen entstehenden Verkehr zu sammeln und auf die Haupterschließungsstraße zu führen:

Im südlichen Gebietsteil

- die verlängerte Daimlerstraße (B);
- die ostwärts der Eisenbahnlinie verlaufende Straße (D);
- die auf der Südseite der Firma Lermer verlaufende Straße (C);

Im nördlichen Gebietsteil

- die vom Hauptzentrum zur Lahnstraße verlaufende Straße (G);
- die westlich daran angehängte Straßenschleife (H);
- der östlich davon abzweigende Straßenzug ungefähr parallel zur Klarenthaler Straße (E);
- die Verbindungsstraße nordöstl. der Schulen (F).

Querschnitt:	2	Fahrspuren	à	3,25 m	=	6,50 m
	2	Leitstreifen	à	0,50 m	=	1,00 m
	2	Standspuren	à	1,75 m	=	3,50 m
		Fahrbahn			=	11,00 m
	2	Gehwege	à	2,50 m	=	5,00 m
		Gesamtbreite			=	16,00 m

An einigen Stellen sind längs der Fahrbahn öffentliche Parkplatz-Buchten von 6,0 m Tiefe angeordnet.

Wohnstraßen

Alle übrigen Straßen dienen nur dem Anliegerverkehr und enden als Stichstraßen mit Wendepunkten bzw. auf den privaten Kfz.-Gemeinschaftsstellplätzen.

<u>Querschnitt:</u>	2 Fahrspuren	à 3,00 m =	6,00 m
	2 Gehwege	à 2,25 m =	4,50 m
	Gesamtbreite	=	10,50 m
	=====		

Wohnwege

Soweit es die Vorschriften über die Zugänglichkeit der Grundstücke zulassen, sollen nur Wohnwege angelegt werden, die infolge der einzulegenden Versorgungsleitungen und Kanäle zwar als 6,0 m breite Parzellen ausgewiesen werden müssen, aber nur auf 2,25 m Breite befestigt werden brauchen.

Sonstige Wege

Das Gebiet wird außerdem von Wegen durchzogen, die für die Aufnahme von Kanälen u. Leitungen bestimmt sind und außerdem abseits vom Fahrverkehr Schulkinder und Spaziergänger durch das Siedlungsgebiet führen. Sie sind in einer Breite von 2,25 m bis 4,50 m ausgewiesen.

Der in nordsüdlicher Richtung verlaufende Mittelweg (Ersatz für Klosterweg) kreuzt die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE durch eine Fußgänger-Unterführung.

c) Öffentliche Verkehrsmittel

Die Wohnsiedlung Klarenthal soll durch eine Omnibuslinie an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadtwerke Wiesbaden angeschlossen werden.

Die Linienführung soll im Zuge der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE erfolgen, deren Endhaltestelle sich im Zentrum des nord-westlichen Gebietsteiles befindet, und zwar in Form einer Wendeschleife an der vom Hauptzentrum zur Lahnstraße verlaufenden Erschließungsstraße.

Zwei weitere Haltestellen sind an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE geplant, und zwar am Hauptzentrum und im Zentrum des südöstlichen Gebietsteiles. Es ist vorgesehen, an den Haltestellen Schutzdächer anzuordnen, an der Endstelle außerdem eine Toilettenanlage für das Fahrpersonal.

Eine vorläufige Bedienung des nördlichen Gebietsteiles mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist über die Lahnstraße möglich.

4. Die Flächen und Anlagen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

Die Anlagen der Versorgung und der Abfallbeseitigung werden für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes projektiert, wobei es möglich ist, die Versorgung des nördlichen Gebietsteiles, der durch den bereits vollzogenen Grundstückserwerb schon für die Bebauung zur Verfügung steht, unabhängig von dem südlichen Gebietsteil vorläufig sicherzustellen.

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden durchgeführt.

In Anpassung an die vorhandenen Versorgungszonen ergeben sich innerhalb der Hanglage der Wohnsiedlung Klarenthal zwei Versorgungszonen.

Die Höchstzone (oberhalb der Höhenschichtlinie 200 m über NN) wird von dem Höchstzonenbehälter "Mittlerer Gehren" versorgt werden.

Die Zuführung der Wasserversorgungsleitungen erfolgt über 2-bzw. 3 Wege, und zwar einmal über den Gehrner Weg und einen durch das städt. Waldgelände zu führenden Leitungsweg, der den nördlichen Gebietsteil an einer noch zu schaffenden Eisenbahnunterführung in der Nähe der Hochhäuser erreicht. Außerdem erfolgt die Einspeisung der Wasserversorgung für die Höchstzone von der Schönbergstraße her im Zuge der Hauptschließungsstraße bzw. über die Flachstraße im Zuge der Wohnsammelstraße ostwärts der Eisenbahnlinie.

Die Hochzone (zwischen den Höhenschichtlinien 200 m und 160 m über NN) wird von einem in der Nähe des Schläferskopfstollens neu anzulegenden Hochzonenbehälter versorgt werden.

Die im einzelnen noch zu trassierende Zuführung der Wasserversorgungsleitung wird über den Schützenhausweg, den Fasanerieweg und den Verbindungsweg vom Fasanerieweg zum Ortsteil Klarenthal erfolgen und den nördlichen Gebietsteil über die in die Lahnstraße mündende, nördliche Erschließungsstraße erreichen.

Die Verteilung innerhalb des neuen Wohngebietes soll im Zuge der geplanten Straßen und Wege erfolgen.

Durch das Siedlungsgebiet verlaufen bereits einige ältere Wasserleitungen, die nichts mit der Versorgung der neuen Wohnsiedlung zu tun haben.

Es sind dies:

- 1.) Die vom Schläferskopfstollen zum Behälter Karl-von-Linde-Straße führenden Gravitationsleitungen 2 x 250 mm NW, welche seinerzeit in einen Feldweg verlegt wurden. Ihre Führung war im südlichen Teil für die Lage der geplanten Wohnsammelstraße ostwärts der Eisenbahnlinie bestimmend. Im nördlichen Teil sollen zum Schutze der vorhandenen Leitung teilweise öffentliche Wohnwege ausgebaut und teilweise innerhalb des privaten Geländes Leitungsparzellen ausgewiesen werden.
- 2.) Die Hauptfalleitung vom Behälter Neroberg in das westliche Stadtgebiet (350 mm NW) und
- 3.) eine Kommunikationsleitung zum Behälter Platterstraße (450 mm NW),
welche im südöstlichen Plangebiet zwischen der verlängerten Daimlerstraße und geplanten Westumgehung seinerzeit innerhalb der alten, fluchtlinienmäßig gesicherten Trasse verlegt wurden. Beide Leitungen müssen zukünftig umgelegt werden, und zwar möglichst in einen neu zu schaffenden Leitungsweg ostwärts der verlängerten Daimlerstraße.

Eine weitere derartige Wasserleitung, und zwar eine Falleitung von 600 mm NW vom Behälter Karl-von-Linde-Straße bis zur Kreuzung Klarenthaler Straße - Kurt-Schumacher-Ring, soll im Zuge der verlängerten Flachstraße verlegt werden. Sie soll östl. der Kreuzung Daimlerstraße in einem öffentl. Weg bzw. in einer Leitungsparzelle verlaufen.

Gasversorgung

- - - - -

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden durchgeführt. Sie ist vorsorglich für eine volle Gasversorgung der einzelnen Wohnungen berechnet, da die damit zusammenhängende Frage der Beheizung und Warmwasserversorgung dieser neuen Wohnsiedlung noch nicht eindeutig entschieden werden konnte.

Die Heranführung der Gashochdruckleitungen erfolgt aus zwei Richtungen, und zwar von der Schönbergstraße her im Zuge der Haupterschließungs-Straße und von der Klarenthaler Straße her. Ursprünglich sollte jene Leitung auch im Zuge der Haupterschließungsstraße aus südöstlicher Richtung in das neue Baugebiet hineingeführt werden. Zur unabhängigen Versorgung des nördl. Gebietsteiles soll diese Gashochdruckleitung jetzt aber in die für mehrer Leitungen vorgesehene Parzelle nördlich der Kleingartenanlage "Heinrich Förster" mit eingelegt werden. An dem Ring der Gashochdruckleitungen sind drei Gasdruckreglerstationen vorgesehen. Von hier aus verzweigen sich die Gasversorgungsnetze in die Wohnstraßen und Wege.

Elektrizitätsversorgung

- - - - -

Die elektrische Stromversorgung wird nur in dem zum Stadtbezirk Wiesbaden-Alt gehörenden Gebietsteil von den Stadtwerken Wiesbaden durchgeführt, im übrigen von den Rheingau-Elektrizitätswerken vorgenommen. Unter Berücksichtigung der geplanten Straßenzüge wurde eine Neubegrenzung der Versorgungsgebiete innerhalb der geplanten Wohnsiedlung zwischen beiden Versorgungsträgern vereinbart.

Ein 20 kV-Hochspannungskabel der Stadtwerke muß von der Innenstadt ausgehen und von der Klarenthaler Straße her in dem auch für eine Wasserleitung benötigten Weg in Verlängerung der Flachstraße herangebracht werden. Von dort aus wird es im Zuge der verlängerten Daimlerstraße in das neue Wohngebiet eingeführt und über die Siedlung Kohlheck zurück zu einem Ring ausgebildet.

In 7 Trafostationen der Stadtwerke wird der Strom auf 380 V für das anschließende Verteilernetz umgespannt.

Ein 20 kV-Hochspannungskabel der Rheingau-Elektrizitätswerke wird vom Kohlheck her in einem Leitungsweg herangeführt und erreicht das neue Wohngebiet durch die noch zu schaffende Eisenbahnunterführung am Waldrand in der Nähe der Hochhäuser.

Eine weitere 20 kV-Leitung wird aus dem Neubaugebiet westlich der Eisenbahnlinie z.Zt. als Freileitung an die Fabrik Lürmer herangebracht. Diese Leitung wird später verkabelt und in den öffentlichen Weg eingelegt, der von dem bereits für die Kabelkreuzung vorbereiteten Eisenbahndamm geradelinig zum Fabrikgelände führt.

In 7 Trafostationen der Rheingau-Elektrizitätswerke, von denen sich eine auf dem Gelände der Firma Lürmer befindet, wird der Strom für das anschließende Verteilernetz umgespannt.

Fernmeldeversorgung

- - - - -

Das Fernmeldenetz stützt sich auf eine zentrale Wählervermittlung, die über die geplante Wohnsiedlung Klarenthal hinaus zur Versorgung des gesamten nordwestlichen Stadtgebietes erforderlich ist. Sie ist im Hauptzentrum geplant und soll durch drei Hauptkabel angeschlossen werden, die über folgende Trassen herangeführt bzw. weitergeleitet werden sollen:

Zuführung von der Wählervermittlung Steinmetzstraße über die Klarenthaler Straße im Zuge der Hauptschließungsstraße;

Verbindung zur Lahnstraße;

Anschluß der neuen Wohngebiete westlich der Eisenbahnlinie im Zuge der HAUPTerschließungsstraße an der EISENBahnunterführung.

Ein weiterer Anschluß soll durch ein Erdkabel hergestellt werden, das von der Klarenthaler Straße her in der für mehrere Leitungen vorgesehenen Parzelle nördlich der Kleingartenanlage "Heinrich Förster" mit eingelegt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes sollen 7 öffentliche Fernsprechkabine aufgestellt werden.

Wärmeversorgung

- - - - -

Die Beheizung der Wohnsiedlung Klarenthal soll möglichst von einer Heizzentrale aus erfolgen. Hierfür ist vorsorglich ein Heizwerk neben dem 16-geschossigen Hochhaus vorgesehen. Die hierfür benötigte Fläche muß noch endgültig bestimmt werden.

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

Abwasserbeseitigung (Kanalisation)

Die Wohnsiedlung Klarenthal ist entwässerungstechnisch in zwei Zonen aufgeteilt.

Das nördl. bzw. nordostwärts gelegene Gebiet entwässert nach der Klarenthaler Straße, das südlich bzw. südwestwärts gelegene, kleinere Gebiet entwässert nach der Daimlerstraße in den sogenannten Kleinfeldchen-Sammler.

Für das Einzugsgebiet nordwestlich der Klarenthaler Straße ist der bestehende Sammler in der Klarenthaler Straße nicht bemessen. Es ist daher notwendig, ein Rückhaltebecken südlich des Gebietes der freistehenden Einfamilienhäuser in der Senke als verdeckte Speicheranlage zu erstellen. Hier wird das Abwasser aus dem größten Teil der nördlichen Entwässerungszone eingeleitet, und zwar der gesamte Bereich westlich der östlichen Wohnsammelstraße. Es wird so zurückgehalten, daß keine Überstauung der weiterführenden Kanäle entsteht. Das Rückhaltebecken hat einen Überlauf, der bei anhaltendem Regen die Speicheranlage über einen gesonderten Kanal in den Wellritzbach entlasten kann. Neben diesem Regenwasser - Überlauf liegt der eigentliche Schmutzwasser - Auslauf in einer Leitungsparzelle in der noch andere Hauptversorgungsleitungen verlaufen. Der Schmutzwasser - Auslauf schließt vorläufig an den in der Klarenthaler Straße liegenden Kanal 40/60 an und kann damit die Entwässerung des größten Teiles von dem bereits im Eigentum des Bauträgers befindlichen Gelände übernehmen.

Die Entwässerung des talseitig der östlichen Wohnsammelstraße gelegenen Gebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern und Einfamilienreihenhäusern kann allerdings nicht mehr an jenes Rückhaltebecken angeschlossen werden, so daß diese Bebauung über eine parallel zur Lahnstraße und Klarenthaler Straße verlaufende Kanalführung direkt an den Kanal in der Klarenthaler Straße angeschlossen werden muß. Dieses ist erst möglich, wenn er durch ein leistungsfähigeres Profil ersetzt ist, das ausreichend groß bemessen sein muß, um noch das Abwasser aus dem Gelände nördlich von Kohlheck später mit aufzunehmen.

Müllbeseitigung

- - - - -

Das Fuhr- und Reinigungsamt beabsichtigt, aus Rationalisierungsgründen bei der neuen Wohnsiedlung Klarenthal anstelle der sonst gebräuchlichen Normalmülltonnen mit je 110 Liter bzw. 60 Liter Inhalt Großbehälter aufzustellen. Ein solcher Großbehälter hat das Fassungsvermögen von 10 Normalmülltonnen, ist ca 1,35 m hoch und benötigt einen Standplatz von etwa 1,10 x 1,60 m. Da er fahrbar ist, kann er an jedem geeigneten Platz aufgestellt werden, der sowohl von den Bewohnern, als auch vom Abholdienst gut erreicht werden kann. Zum Entleeren wird er an den Müllwagen herangefahren und mittels einer am Müllwagen befindlichen Kippvorrichtung entladen.

Da ein derartiger Großbehälter für 20 Wohneinheiten ausreichend sein wird, müssen in der genannten Wohnsiedlung etwa 200 Stück aufgestellt werden. Die Verkehrsflächen sind in der gesamten Wohnsiedlung auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

V. Sonstige Angaben

1. Gliederung d. Flächen des Bebauungsplanes Klarenthal

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt:

insgesamt 138,5 ha = 100 % des Planungsgebietes

davon sind:

a) Bauland	72,6 ha =	52,4 % d. Planungsgebiete
b) Grünflächen	32,0 ha =	23,1 % d. "
c) Verkehrsflächen	33,9 ha =	24,5 % d. "

a) Das Bauland umfaßt eine Fläche von 72,59 ha = 100 %

davon sind:

<u>Reine Wohngebiete</u>	<u>39,7 % d. Pl.</u>	<u>55,06 ha =</u>	<u>75,8 %</u>
--------------------------	----------------------	-------------------	---------------

u.zw. mit 1-gesch.Beb.	3,6 % d. Pl.	4,97 ha =	6,9 %
mit 2-gesch.Beb.	6,2 % d. Pl.	8,64 ha =	11,9 %
mit 3-gesch.Beb.	1,3 % d. Pl.	1,76 ha =	2,4 %
mit 4-gesch.Beb.			
u. mehrgesch.Beb.	28,6 % d. Pl.	39,68 ha =	54,6 %

Gemeindebedarfsflächen 10,0 % d. Pl. 13,85 ha = 19,1 %

u.zw. f.schulische Zwecke	5,7 % d. Pl.	7,90 ha =	10,9 %
f.kirchl. Zwecke	0,9 % d. Pl.	1,26 ha =	1,7 %
f.soziale Zwecke	1,4 % d. Pl.	1,93 ha =	2,7 %
f.Versorg.Erschließung			
u.Abfallbeseitig.	2,0 % d. Pl.	2,76 ha =	3,8 %

Privatwirtschaftsflächen 2,7 % d. Pl. 3,68 ha = 5,1 %

u.zw.f. Ladenzentrum	1,2 % d. Pl.	1,61 ha =	2,2 %
f. Nebenzentren	1,25% d. Pl.	1,73 ha =	2,4 %
f. Tankstelle	0,25% d. Pl.	0,34 ha =	0,5 %

b) Die Grünflächen umfassen eine Fläche von 31,97 ha = 100 %

davon sind:

Dauerkleingärten	}	13,5 % d. Pl.	18,70 ha =	58,5 %
öffentl.Sport-u.		5,8 % d. Pl.	8,01 ha =	25,0 %
Spielplätze incl.Kfz,- Stellplätze				
öffentl. Parkanlagen		1,0 % d. Pl.	1,39 ha =	4,3 %
Straßenbegleitgrün		2,8 % d. Pl.	3,90 ha =	12,2 %

c) Die Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von 33,9 ha = 100 %

Davon sind:

Umgehungsstraßen	5,8 % d. Pl.	8,04 ha =	23,7 %
Haupterschließungsstraße u.Erschließungsstr.einschl. vorhandener Straßenfl.	8,0 % d. Pl.	11,14 ha =	32,9 %
Wohnstraßen	4,9 % d. Pl.	6,77 ha =	20,0 %
Wohnwege u.a.	4,4,% d. Pl.	6,01 ha =	17,8 %
Eisenbahnlinie	1,4 % d. Pl.	1,91 ha =	5,6 %

2. Bebauungsdichte

a) Durchschnittswerte

Die neue Wohnsiedlung Klarenthal ist geplant für insgesamt 4 000 Wohneinheiten mit ca. 14 000 Einwohnern. Daraus ergeben sich folgende Werte der Bebauungsdichte:

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet

4 000 Wohneinheiten	:	138,54 ha	=	29 WE/ha
14 000 Einwohner	:	138,54 ha	=	101 E/ha

Bezogen auf Bauland und Verkehrsflächen (ohne Umgehungsstraße und Eisenbahnlinie)

4 000 Wohneinheiten	:	95,25 ha	=	42 WE/ha
14 000 Einwohner	:	95,25 ha	=	147 E/ha

Bezogen auf das Bauland

4 000 Wohneinheiten	:	72,6 ha	=	55 WE/ha
14 000 Einwohner	:	72,6 ha	=	193 E/ha

Bezogen auf das reine Wohngebiet

4 000 Wohneinheiten	:	55,05 ha	=	73 WE/ha
14 000 Einwohner	:	55,05 ha	=	254 E/ha

b) Einzelwerte

Da sich nahezu alle Wohneinheiten und Einwohner im reinen Wohngebiet (53,9 ha) befinden, ergeben sich folgende Einzelwerte der Bebauungsdichte (netto, d.h. ohne Straßen):

1 geschossiger Bebauung

55 Wohneinheiten	:	4,97 ha	=	11,0 WE/ha
193 Einwohner	:	4,97 ha	=	39 E/ha

2-geschossige Bebauung

273 Wohneinheiten	:	8,64 ha	=	31,6 WE/ha
955 Einwohner	:	8,64	=	111 E/ha

3geschossige Bebauung

72 Wohneinheiten	:	1,765 ha	=	41 WE/ha
252 Einwohner	:	1,765 ha	=	143 E/ha

4- und mehrgeschossige

Bebauung

3 600 Wohneinheiten	:	39,682 ha	=	91 WE/ha
12 600 Einwohner	:	39,682 ha	=	318 E/ha

3. Grundeigentumsverhältnisse

Die prozentualen Anteile am Grund und Boden sind innerhalb dieses Planungsgebietes folgende:

a) Eigentum von Privatpersonen	=	46,5 %	
b) Eigentum der Nass. Heimstätte	=	33,7 %	
c) Eigentum der Stadt Wiesbaden	=	8,8 %	davon 5,2 % Straßen- und Fel- wegflächen
e) Eigentum des Hess. Staates Domänenverw. u. Zentralstudienfonds	=	7,6 %	
f) Eigentum der Ev. Kirche und des Ev. Vereins für innere Mission	=	0,3 %	
g) Eigentum der Bundesbahn	=	1,3 %	
h) Eigentum der Bundesstraßenverwaltung	=	0,9 %	
d) Eigentum der Stadtwerke Wiesbaden AG	=	0,9 %	
Zusammen:		100,0 %	

Die privaten Grundstücke liegen vor allem im südlichen und westlichen Plangebiet, und zwar zwischen der verlängerten Flachstraße, der Eisenbahnlinie und der Kleingartenanlagen "Heinrich Förster" und "Mühlacker", außerdem im Bereich des südl. Einzelhausgebietes sowie östlich der Hochhäuser.

Das Grundeigentum der Nass. Heimstätte erstreckt sich auf die ehemals dem Nassauischen Zentralstudienfonds gehörenden Flächen im Nordwesten des Plangebietes und liegt außerdem in der Kleingartenanlage "Heinrich Förster" und am Waldrand.

Das städt. Grundeigentum liegt bis auf geringen Streubesitz in der Kleingartenanlage "Mühlacker" und zwischen dem südlichen Einzelhausgebiet und der Klarenthaler Straße.

Das Grundeigentum der Bundesbahn ist die Eisenbahnlinie.

Das Eigentum der Kirche ist geringer Streubesitz.

Mit der Nassauischen Heimstätte wurde im Einvernehmen mit den anderen interessierten Baugesellschaften vereinbart, den Grundstückserwerb durchzuführen. Sie konzentriert ihre Bemühungen auf die im nordwestlichen Gebietsteil zwischen ihrem Eigentum gelegenen Privatgrundstücke.

Für einen Teil des Geländes müssen evtl. bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlogung durchgeführt werden.

VI. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die überschläglich ermittelten Kosten belaufen sich nach den heutigen Preisen:

I. für die Verkehrsanlagen und die Kanalisation

A. <u>Äußere Erschließung</u>	Grunderwerb u. Ausbau	v.d.Stadt aufzubringen	jährl. Unterh. kosten
<u>Straßenbau</u>	Mill.DM	Mill.DM	Mill.DM
a) Eisenbahnbrücke (b. Straße A)	0,650	0,650	-
b) Anschluß Klarenthaler Str. (über d.Westumgehung) 600 m	1,350	1,350	-
c) Brücke Westumgehung	1.500	1.500	-
Straßenbau zusammen:	3.500	3.500	-

Zu Pos. c: Die endgültige Planung für dieses Bauwerk, sowie die Ermittlung der Kosten und deren Verteilung wird zu gegebener Zeit im Benehmen mit der Bundesbahn erfolgen.

<u>Kanalbau</u>			
a) Rückhaltebecken (4160 qm)	0.900	0.900	-
b) Zulaufkanal z.best. Sammler Klarenthaler Str. (250 lfdm)	0.125	0.125	-
c) Ablaufkanal z.Wellritz b. (380 lfdm)	0.250	0.250	-
d) Umbau Kanal Klarenthaler Straße (900 lfdm)	0.540	0.540	-
Kanalbau zusammen:	1.815	1.815	-
B. <u>Innere Erschließung</u>			
<u>Straßenbau</u>			
a) HAUPTerschließungs- u. Erschließungsstraßen (5495 lfdm)	7.703	0.770	-
b) Anschluß Schönbergstr. (260 lfdm)	0.550	0.055	-
c) Wohnstraßen (6960 lfdm)	5.576	0.558	-
d) Wohnwege u.a. (10480 lfdm)	2.868	0.287	-
e) Straßenbrücke (Straße G)	0.220	0.220	-
f) Fußgängerunterführungen unter HAUPTerschl.Str.	0.105	0.105	-
unter Eisenbahn	0.150	0.150	-
Straßenbau zusammen:	17.172	2.145	-

		v.d.Stadt aufzubrin- gen Mill.DM	
<u>Kanalbau</u>			
Herstellung der Kanäle m. e. Gesamtlänge v. etwa 18 850 lfm	5.250	2.526	-
Schätzungsweise eingeh. Kanalanschlußgebühren = 2.724 Mill.DM			
Kanalbau zusammen:	5.250	2.526	-
<u>II. für die Grünflächen</u>			
<u>A. Öffentl. Grünflächen</u>	Grunderwerb, Herstellung, bzw. Ausbau	v.d.Stadt aufzubringen	jährl. Unterh. Kosten
	Mill.DM	Mill.DM	DM
a) 2 Tummelplätze (14200 qm)	0.866	0.086	17040
b) 7 Kinderspielplätze (17520 qm)	1.120	0.112	31.536
c) Parkanlagen (13900 qm)	0.625	0.063	16.680
d) Straßenbegleitgrün:			
4800 qm i. inn. Erschl. Bereich	0.211	0.021	3.360
34180 qm i. Äuß. Plan-Bereich	0.957	0.957	23.926
e) Sport- u. Spielgel. im südwestl. Plangeb. 21600 qm	1.188	1.188	38.880
f) Kfz.-Stellpl. f. Sportanlage Kleinfeldchen 26800 qm	1.474	1.474	-
<u>B. Dauerkleingärten</u>			
Neue Kleingartenfl. 61800 qm	1.051	1.051	-
Grünflächen zusammen:	7.492	4.952	131.422
Von diesen Kosten entfallen nicht unmittelbar auf das neue Wohngebiet die Pos. II d) teilw., e) u. f); auf die innere Erschließung entfallen die Pos. II a), b) u. d) teilw. (siehe bes. Zusammenstellung)			
<u>III. für die Schulen</u>			
a) Volksschule I (18klassig 14050 qm)	4.265	4.265	-
b) Volksschule II (18klassig 12100 qm)	3.955	3.955	-
c) Volksschule III (13klassig 20450 qm)	3.747	3.747	-
einschl. Schulsportpl.			
d) Volksschule IV (18klassig 13550 qm)	4.008	4.008	-
e) Realschule (15klassig einschl. Schul-sportplatz 18800 qm)	4.726	4.726	-
Schulen zusammen:	20.701	20.701	-
(einschl. Erschl. Beitr.)			
<u>IV. für sonstige Anlagen</u>			
a) Bürgerhaus (5950 qm)	5.223	5.223	-
b) Kindertagesstätte (2400 qm)	1.008	1.008	-
Sonstige Anlagen zusammen:	6.231	6.231	-
(einschl. Erschl. Beiträge)			

Z u s a m m e n s t e l l u n g

			Grunder- werbn.Aus- bau bzw. Herstell.	Von der Stadt aufzu- bringen	Jährl. Unterh.- kosten
			Mill.DM	Mill.DM	...DM
I. <u>Außere Erschließung</u>					
a) Verkehrsanlagen	3.500	3. 500			
b) Kanalisation	1.815	1. 815	5.315	5.315	-
II. <u>Innere Erschließung</u>					
a) Verkehrsanlagen	17.172	2.145			
b) Kanalisation	5.250	2.526			
c) Grünflächen	2.822	0.282	25.244	4.953	68.616
III. <u>Dauerkleingärten</u>			1.051	1.051	-
IV. <u>Schulen</u>			20.701	20.701	-
V. <u>Sonstige baul. Anlagen</u>			6.231	6.231	-
VI. <u>Freiflächen u. Straßenbegleit- grün im äußeren Planbereich</u>			3.619	3.619	62806
<u>Insgesamt :</u>			62.161	41.870	131.422

Von den Kosten der inneren Erschließung hat die Stadt nach § 129 Abs. 1 BBauG für die Verkehrsanlagen und die Grünflächen mindestens 10 % zu tragen (siehe Spalte 2). Der Rest wird als Erschließungsbeiträge von der Bauinteressenten bzw. den Bauträgern übernommen.

Die Kosten für die an der Ostseite des Plangebietes vorgesehene Westumgehungsstraße einschließlich der erforderlichen Verkehrsknotenpunkte können erst angegeben werden, wenn die endgültige Planung vorliegt.

Die finanziellen Auswirkungen, die durch die Errichtung eines neuen Stadtbezirktes auf verschiedenen Gebieten (z.B. Verwaltungsstelle, Feuerwehr u.a.) entstehen, sind hier nicht untersucht.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind etwa 40 Baulichkeiten vorhanden, für die keine Schätzungen vorliegen und über deren Bestand oder Beseitigung erst bei Durchführung des Bebauungsplanes bzw. eines evtl. Umlegungsverfahrens eine Regelung getroffen werden kann.

VII. 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 Grundstückseigentümer sind in einem besonderen Verzeichnis aufgeführt.

Über die Höhenlage der Straßen gibt der Bebauungsplan - Höhen (Profilpläne) Auskunft.

Das Verfahren über Aufstellung, Beschlußfassung, Genehmigung und Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird nach den Bestimmungen der §§ 2, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. von'.

Stadtbaurat