

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Lahnstraße" in der Gemarkung Wiesbaden für das Gebiet zwischen der Lahnstraße und dem Wellritztal, sowie zwischen der Westerwaldstraße - Krusestraße und der verl. Holbeinstraße

### I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gab die Notwendigkeit, die Bauleitplanung dieses Gebietes nach der in den vergangenen Jahren vorangeschrittenen planerischen und baulichen Entwicklung neu zu ordnen. Dabei wird auch dem Antrag von Gemeinn. Siedlungs- und Baugesellschaften entsprochen, die in diesem Gelände bereits größere Flächen zum Zwecke der Bebauung erworben haben bzw. noch erwerben wollen. Außerdem sollen innerhalb dieses Geländes mehrere Einrichtungen des Gemeinbedarfs untergebracht bzw. erweitert werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 17.5.1965 Nr.1057 und vom 1.11.1965 Nr.2214 sowie der Stadtverordnetenversammlung vom 1.7.1965 Nr.235 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Vorentwurf des Stadtplanungsamtes vom 30.4.1965 beschlossen.

### II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Westendstraße von der Ostgrenze des Grundstücks Westendstraße Nr.46 in südwestlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Südgrenze des Grundstücks Flur 13, Flurstück 14/1, von hier aus in westlicher Richtung entlang der Süd- und Westgrenze des v.g. Flurstücks und dessen Verlängerung mit dem Schnittpunkt der Südgrenze des Flurst.180/3 der Flur 18, von diesem Schnittpunkt in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Flurstücks 180/3 sowie der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 180/1 bis zur Südostecke des Feldweges Flurstück 203, Süd- und Westseite des v.g. Feldweges bis zur Südgrenze des Flurst.173, Südseite des Flurstücks 173 auf einer Länge von 40,0 m und von hier aus parallel zum Feldweg Flurstück 203 in nördlicher Richtung bis zur Südgrenze des Flurstücks 174, in westlicher Richtung entlang der Südgrenze der Flurstücke 174 und 175 auf einer Länge von 102,0 m, von hier aus in nördlicher Richtung parallel zum Feldweg Flurst. 201 bis zur Südgrenze des Flurst.176, in westlicher Richtung entlang der Südgrenze der Flurst.176 und 158 bis zur Südseite des Weges Flurst.200, von hier aus im re. Winkel auf die Nordseite des v.g. Weges, in östlicher Richtung entlang der Nord-

seite dieses Weges bis zur Westgrenze des Flurst.148/3, Westgrenzen der Flurst.148/3 und 148/2 und deren Verlängerung bis zur Südwestecke des Grundst. Flur 19, Flurst.97/5, West- und Nordwestgrenze des v.g. Flurstücks und dessen Verlängerung bis zur Südwestecke des Grundstücks Lahnstr.Nr.60, Nordwestgrenze des v.g. Grundstücks und dessen Verlängerung bis zur Nordseite der Lahnstraße, von hier aus in östlicher Richtung entlang der Nordseite der Lahnstraße bis zum Schnittpunkt mit der verl. Ostseite der Westerwaldstraße, Ostseite der Westerwaldstraße von der Nordseite der Lahnstraße bis zur Nordseite der Georg-August-Straße, Nordseite der Georg-August-Straße bis zum Schnittpunkt mit der verl. Ostseite der Krusestraße, Ostseite der Krusestraße von der Nordseite der Georg-August-Straße bis zur Südseite der Westendstraße (Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Straßenflurstücks Flur 133, Flurstück 78/3), von hier aus in westlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Flurst.78/3, des Grundstücks Lothringer Straße Nr.34 und Ostgrenze des Grundst. Westendstraße 46 bis zur Westendstraße.

### III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestanden nach dem Hess.Aufbaugesetz vom 25.10.1948 (HAG) folgende bauleitplanmäßige Ausweisungen:

#### 1) Vorbereitende Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan, im Generalbebauungsplan und im Baugebietsplan, die am 16.4.1951 nach dem HAG aufgestellt und mit Wirkung vom 17.8.1957 durch die Bauleitplanänderung Nr.1 und Nr. 29 in diesem Bereich tlw. abgeändert wurden, ist das Gebiet südlich der Lahnstraße als Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet für 2- und 3-geschossige offene Bauweise (Bauklassen B 2, B 3 und C) nachgewiesen. Das Gebiet an der Westerwaldstraße ist tlw. als Grünfläche (Sportplatz) und das Gelände am Nordosthang des Wellritztals als Dauerkleingartengebiet bzw. Außengebiet ausgewiesen.

#### 2) Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planungsbereich bestehen die Fluchtlinienpläne Nr. 1904/33, 1908/6, 1910/7, 1910/15 und 1960/3, die nach § 173 BBauG in Verbindung mit dem Erlaß des Hess.Min.d.Innern vom 28.6.1961 rechtsverbindlich weitergelten. Soweit diese Festsetzungen diesem Bebauungsplan entgegenstehen, werden sie aufgehoben bzw. abgeändert.

#### 3) Änderungen der Bauleitpläne

Im Vorschlag von Prof.Dr.Dr. May zum neuen Flächennutzungsplan ist das Baugelände entsprechend der bisherigen Bauleitpläne generell als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Beim Vergleich dieses Vorschlages mit der bisherigen Bauleitplanung hat der Magistrat am 21.7.1964 beschlossen, daß dieser Planungsbereich im neuen Flächennutzungsplan nach dem BBauG entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auszuweisen ist.

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

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen erläutert und ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung des Planes zu geben.

##### 1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

###### a) Reine Wohngebiete

Im mittleren und südwestlichen Teil des Planungsbereiches für 1- und 2-geschossige Einfamilienhäuser, vorwiegend in Reihenhaushausform, tlw. als Familienheime im Sinne des § 9 Abs.1 Ziffer 1g BBauG; für 3-geschossige Wohnhausgruppen.

###### b) Allgemeine Wohngebiete

im nördlichen und östwärtigen Teil des Planungsbereiches für 2-geschossige Einfamilienhäuser, als Reihenhäuser und Wohnhausgruppen, 3- und 4-geschossige Wohnhausgruppen, die tlw. auch für Läden, nicht störender Handwerksbetriebe u.ä. vorgesehen sind bzw. genutzt werden.

###### c) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

###### Realschulen

an der Lahnstraße, mit Erweiterung des bisherigen Schulgrundstücks für den Anbau von Wasch-, Umkleide- und Geräteräume zur Turnhalle an der Ostseite der Droste-Hölhoff-Schule und für den Neubau einer 2. Turnhalle sowie eines Hausmeisterwohnhauses nordwestlich der Albrecht-Dürer-Schule,

###### Altsprachen-Gymnasium

an der verl. Georg-August-Straße mit Volksbücherei, 2 Turnhallen, Schulsportplatz und Übungsplatz für die neue 31-klassige Diltheyschule, der später ein Tagesheim angegliedert werden kann.

###### Evangelischer Kindergarten

an der Westendstraße mit Erweiterung der bestehenden Anlage nach Westen für die geplante Errichtung einer Kinderkrippe.

###### Katholischer Kindergarten

an der Krusestraße, mit Abrundung des Grundstücks an der Westendstraße ohne geplante bauliche Erweiterung der bestehenden Anlage.

##### 2) Grünflächen (§ 9, Abs.1, Ziff.8)

###### Dauerkleingärten

im westl. Teil des Planungsbereiches. Die bestehende Kleingartenanlage "Mühlberg" wird erhalten, aber von der geplanten Verlängerung der Holbeinstraße durchschnitten, die in dieser Teilstrecke anbaufrei gehalten wird.

**Sportplatz**

an der Westerwaldstraße. Er ist sowohl Vereinssportplatz als auch Schulsportplatz für mehrere Schulen des Westendviertels.

**Spielplatz**

als öffentlicher Kinderspielplatz im Zentrum des Wohngebietes.

**Spiel- und Tummelplatz**

Hierbei handelt es sich um Restflächen der von der verl. Holbeinstraße durchschnittenen Grundstücke. Diese Flächen sind Teilflächen eines künftigen öffentlichen Spiel- und Tummelplatzes, der im Rahmen des unmittelbar südlich an den Planungsbereich angrenzenden Erholungsgebietes vorgesehen ist.

An der Einmündung der verl. Holbeinstraße in die Westendstraße ist innerhalb dieser Fläche der Standort für eine Fernsprechkabine und eine Wartehalle für die Omnibushaltestelle eingetragen. Die Nutzung dieser Fläche für den vorgesehenen Zweck wird auf privatrechtlichem Wege geregelt.

**3) Verkehrsflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 3)**

**a) Bestehende Straßen**

Folgende vorhandene Straßen tangieren den Planungsbereich:

Lahnstraße im Norden,  
Westerwaldstraße bzw. Krusestraße im Osten,  
Westendstraße im Südosten.

Ein Teilgebiet wird bereits durch die Hohensteiner Str. erschlossen.

**b) Neue Straßen**

Die verl. Holbeinstraße A-B-C-D-E-F ist die Hauptschließungsstraße für das Plangebiet. Sie soll außerdem eine ständige Verkehrsverbindung zwischen Klarenthaler Straße und Aarstraße schaffen, durch die später auch das neue Krankenhaus an den 2. Stadtring angeschlossen und eine bessere Verbindung mit den südwestlichen Stadtteilen hergestellt werden soll.

Für die weitere Erschließung wird die u-förmig zur verl. Holbeinstraße geplante Straße B-G-H-I-K-E festgesetzt.

Die Erschließung des mittleren Planbereichs erfolgt durch die Wohnstraßen C-H und D-I.

Die Georg-August-Straße endet in einen Wendeplatz mit Zugängen zur Schule, Volksbücherei und zum Sportplatz. Innerhalb dieses Platzes sind öffentliche Parkplätze angeordnet.

Die Straße K-L wird als 5,0 m breite Zufahrtstraße zu den im rückwärtigen Teil angeordneten Stellplätzen und im Bedarfsfalle als Zugang zur Schule festgesetzt.

c) Neue Wege

Gehwege sind innerhalb des Planungsbereiches als Verbindungswege und am Rande als Spazierwege - tlw. als Ersatz für den Kirschenpfad - ausgewiesen.

d) Öffentliche Verkehrsmittel

Die Stadtwerke Wiesbaden AG -Verkehrsbetriebe- erschließen das Neubaugebiet

- a) durch die vorhandene Omnibuslinie 3, die in der Lahnstraße verkehrt,
- b) durch eine geplante Omnibuslinie, die in der Westendstraße 2 Haltestellen erhalten soll.

e) Ruhender Verkehr (§ 9 Abs.1, Ziff. 1e und 12)

An Kfz.-Stellplätzen sind nachgewiesen:

für Geschoßbauten

Eigenbedarf: Für jede WE = 1 Stellplatz (tlw.)

Besucherbed.: " max. 6 WE = 1 "

für Einfamilien-Reihenhäuser

Eigenbedarf: Für jede WE = 1 Stellplatz (als Garage)

Besucherbed.: " max. 3 WE = 1 "

für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eigenbedarf: Für jede WE = 1 Stellplatz (als Garage)

Besucherbed.: " " WE = 1 "

für Schulen und ähnliche Einrichtungen nach Bedarf.

4) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

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

Wasserversorgung

Gasversorgung

durch Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Kosten: Äußere AufschlieÙung keine

Innere " = 350.000,00 DM

(ohne Hausanschlüsse)

Elektr. Stromversorgung

durch Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Kosten: Äußere AufschlieÙung = 45.000,00 DM

Innere " = 365.000,00 "

(ohne Hausanschlüsse)

Telefonversorgung

durch Fernmeldeamt Wiesbaden sichergestellt.

Fernmelde-Wählvermittlung Steinmetzstraße.

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

Abwasserbeseitigung

Kanäle sind in folgenden Straßen vorhanden:

Lahnstraße, Westerwaldstraße, Krusestraße, Westendstraße, und Hohensteiner Straße.

Kanäle sind in folgenden Straßen geplant:

Die verl. Holbeinstraße sammelt das Wasser der einmündenden Wohnstraßen, sowie des Altsprachengymnasiums; letzteres über einen Kanal im Zuge des Feldweges zwischen dem ev. Kindergarten und der geplanten Kindergruppe, für die ein Leitungsrecht nach § 9, Abs.1, Ziff.11 BBauG festgesetzt wird.

Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt. Die Wenderadien der Müllfahrzeuge sind bei der Straßenplanung beachtet.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insges.

25,57 ha = 100%,

davon sind :

a) Bauland (Bauflächen)	17,55 "	= 69 %
b) Verkehrsflächen	4,87 "	= 19 %
c) Grünflächen	3,15 "	= 12 %

Die Bauflächen betragen 17,55 " = 100 %

davon sind:

Reines Wohngebiet	6,51 "	= 37 %
Allgemeines Wohngebiet	5,42 "	= 31 %
Gemeinbedarfflächen	5,62 "	= 32 %

Von den Gemeinbedarfflächen entfallen auf

Altsprachengymnasium	3,16 "	= 18 %
Realschulen	1,45 "	= 8 %
Kath. Kindergarten	0,34 "	= 2 %
Ev. Kindergarten	0,67 "	= 4 %

Die Verkehrsflächen betragen 4,87 " = 100 %

davon sind:

vorhandene Straßen (Lahnstr., Westwaldstr., Westendstr., Hohensteiner Str., und Krusestraße) 1,70 " = 35 %

geplante Straßen 2,82 " = 58 %

Wege 0,35 " = 7 %

Die Grünflächen betragen 3,15 " = 100 %

davon sind:

Dauerkleingärten	1,41 "	= 45 %
Sportplatz	1,32 "	= 42 %
Kinderspielplatz(öffentlich)	0,12 "	= 4 %
Spiel- und Tummelplatz	0,30 "	= 9 %

Wohneinheiten (WE)

vorhandene		118 WE
geplante		342 "
davon in Geschösbauten	202 WE	
" Einfamilienhäusern	140 "	
	Gesamtzahl	460 WE

Einwohner (E)

vorhandene		ca. 410 E
zu erwartende		" 1200 E
davon in Geschösbauten	ca. 710 E	
" Einfamilienhäusern	" 490 E	
		ca. 1610 E

2) Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

460 Wohneinheiten	:	25,57 ha = 19 WE/ha
1610 Einwohner	:	25,57 " = 63 E/ha

Bezogen auf das Bauland mit Verkehrsflächen

460 Wohneinheiten	:	22,42 ha = 20 WE/ha
1610 Einwohner	:	22,42 " = 72 E/ha

Bezogen auf das Bauland

460 Wohneinheiten	:	17,55 ha = 27 WE/ha
1610 Einwohner	:	17,55 " = 94 E/ha

Bezogen auf das Wohngebiet

460 Wohneinheiten	:	11,93 ha = 40 WE/ha
1610 Einwohner	:	11,93 " = 136 E/ha

3) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  
(§ 9 Abs.6)

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

Eigentum der Stadt Wiesbaden	ca. 7,95 ha = 31 %
" des Landes Hessen	
(Domänenverw. u. Mass. Zentralstudien-	3,57 " = 14 %
fonds)	
sonstiges Eigentum	"14,05 " = 55 %
gesamter Planungsbereich	25,57 ha = 100 %

Für die Erschließung und Neugestaltung des Planbereichs ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BBauG erforderlich, damit die noch nach ihrer bisherigen Nutzung als landwirtschaftl. Flächen zugeschnittenen Grundstücke entsprechend der künftigen Nutzung neu geordnet werden können, wobei auch die Freilegung der Straßen und Wege erfolgt. Von den gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaften sind

insbes. die Gagfah und die Nass. Heimstätte an einer Umlegung interessiert. Die Gagfah hat bereits seit mehreren Jahren Grundstücke innerhalb dieses Baugebiets erworben. Beide Gesellschaften haben bei der Domänenverwaltung Antrag auf Verkauf des Domänenbesitzes und der Grundstücke des Nass.Zentralstudienfonds gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits mit Beschluß vom 1.7.1965 Nr.235 die Umlegung nach § 46 (1) BBauG angeordnet.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

1) Verkehrsanlagen und Kanalisation

Äußere Erschließung = keine Kosten  
 Innere Erschließung.

	Gesamtk.		Erschließungsant.		10 % Stadtant. nach § 129 BBauG
	DM		Privat DM	Stadt DM	
Kosten für Grunderwerb (Straßen u. Wege)	1 299 380	1 080 567	88 875	129 938	
Kosten f. Freilegung (Straßen u. Wege)	57 452	46 224	5 485	5 744	
Straßenbaukosten (Straßen u. Wege)	1 544 505	1 128 772	261 280	154 453	
Kosten für Kanalisation					
a) Kanalbaukosten	300 000				
b) Kanalanschlußgebühr		221 600	22 000	56 400	
<b>Verkehrsanlagen und Kanalisation insges.</b>	<b>3 201 337</b>	<b>2 477 163</b>	<b>434 039</b>	<b>290 135</b>	
<b>Stadt.Anteil</b>				<b>ca. 724 200</b>	

2) Kleingärten

Entschädigung für 49 durch die geplante Bebauung wegfallende Kleingärten

ca. 49 000 DM

Neuanlagekosten für 49 Kleingärten auf einem Ersatzgelände

" 51 500 "

Grunderwerbskosten

" 90 000 "

ca. 190500

3) Schulen

Neubau des Altsprachengymnasiums und Baumaßnahmen an den Realschulen: Lahnstraße

Altsprachengymnasium mit Volksbücherei

Kosten für Grunderwerb	1 880 000.-DM	
" " Erschließung	1 017 000.- "	
Baukosten	8 827 000.- "	
Kosten f. Schulsportplatz	90 000.- "	
" " Übungsplatz	50 000.- "	11 864 000.-DM

Erweiterung der Realschulen

Neubau einer Turnhalle f.d.  
Albrecht-Dürer-Schule

Kosten f. Grunderwerb	240 000.-DM	
" " Erschließung	19 900.- "	
Baukosten	450 000.- "	709 900.-DM

Anbau von Dusch- u. Umkleide-  
räumen an die vorhandene Turn-  
halle der Droste-Hülshoff-  
Schule

Kosten f. Grunderwerb	33 000.-DM	
" " Erschließung	8 300.- "	
Baukosten	200 000.- "	241 300.-DM
		12 815 200.-DM

Zusammenstellung der Kosten, die der Stadt  
voraussichtlich entstehen:

Erschließung	ca.	724 200.-DM,
Kleingärten	"	190 500.- " ,
Schulen	"	12 815 200.- " ,
		ca. 13 729 900.-DM,

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Planzeichenerklärung Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der Profilplan des Bebauungsplanes.

  
S i m o n  
Stadtbaurat