

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Geisberg" in der Gemarkung Wiesbaden zwischen der Idsteiner Straße und der Händelstraße, sowie zwischen dem Gelände des Ev. Vereins für Innere Mission und dem Tränkweg

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab insbes. der Antrag des Bundeskriminalamtes auf Erweiterung seines Geländes infolge weiterer Baumaßnahmen und der Antrag des Ev. Vereins für Innere Mission auf weitere Bebauung und Ausgestaltung seines Geländes.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschluß des Magistrats vom 20.7.1964 Nr.1367 und der Stadtverordnetenversammlung vom 3.9.1964 Nr.237 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem vom Stadtplanungsamt vorgelegten Vorentwurf vom 29.6.1964 beschlossen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind folgende:

Südseite des Grundstücks der Inneren Mission Flur 33, Flurst. 18/1 und des Fußweges Flurst.19/5, Westseite des v.g. Fußweges in nördlicher Richtung auf einer Länge von 109,0 m (bis Knickpunkt bei Festpunkt 2251), von hier aus in gerader Verbindung auf die Ostecke des Grundstücks Thünenstraße Nr.9 (Flurst.20/14), Südostgrenze der Grundstücke Thünenstraße Nr.9 und 7, Südwestgrenze des Grundstücks Thünenstraße Nr.7^{x)}, von der Südwestecke des v.g. Grundstücks in gerader Linie auf die Südostecke des Grundstücks Thünenstraße Nr.8, Südwestgrenze der Grundstücke Thünenstraße Nr.8 und Händelstraße Nr.11 und deren Verlängerung bis zur Westseite der Händelstraße, Westseite der Händelstraße in nördlicher Richtung bis zur Nordwestecke des Grundstücks Flurstück 1/10, von hier aus in nördlicher Richtung bis an die Südgrenze des Waldgrundstücks Flur 1, Flurst. 12, Südgrenze des Flurst.12 und deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der verl. Ostseite der Idsteiner Straße, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Ostseite der Idsteiner Straße bis zur Südgrenze des Grundstücks Idsteiner Str.Nr. 33, von der Südwestecke des v.g. Grundstücks in gerader Linie auf die Südostecke des Grundstücks Flur 33, Flurst.18/1 der Inneren Mission.

x) und des Straßengrundstücks Flurst.20/1

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

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

1) Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 16.4.1951 nach dem HAG aufgestellt und durch die Bauleitplanung Nr.7 mit Wirkung vom 17.8.1957 abgeändert wurden, ist das Gelände zwischen Idsteiner Straße und der Händelstraße beiderseits der Thaerstraße als Wohngebiet dargestellt. Das südlich davon gelegene Gelände des Gutes Geisberg ist größtenteils als Grünfläche und der nördliche Teil des Geländes des Bundeskriminalamtes als landwirtschaftliche Ackerfläche nachgewiesen.

Im Baugebietsplan, der zum gleichen Zeitpunkt aufgestellt und geändert wurde, ist die vorhandene Baugebietsfläche als reines Wohngebiet mit 3-geschossiger, offener Bauweise (Bauklasse B 3) nachgewiesen. Die nicht im Baugebiet gelegene Fläche nördlich und südlich davon sind in diesem Plan Außengebiet.

2) Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planungsbereich bestehen die Fluchtlinienpläne Nr. 1901/13, 1917/1, 1923/9, 1937/3 und 1958/9, 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

Das Bauvorhaben des Bundeskriminalamtes ist im Jahre 1952 nur unter Auflagen genehmigt worden. Die durch den Min.d.Innern vorgeschlagenen Bedingungen sind in der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 26.8.1952 wie folgt aufgeführt:

- a) Zu beiden Seiten der Thaerstraße (gemeint ist der südl. Teil der jetzigen Thünenstraße) ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.
- b) Für das Gebiet nördlich des Hofgutes Geisberg ist die Bebauung in Gruppenbauweise zu erstellen.
- c) Die Fläche südl. des Hofgutes Geisberg muss auch künftig zur Erzielung eines einwandfreien Stadtbildes von jeder Bebauung freibleiben.
- d) Die sich zum Tränkweg erstreckende große Wiese ist von jeder späteren Bebauung freizuhalten.
- e) Die nordwestlich des Hauptgebäudes vorhandene Baumkulisse muss erhalten bleiben.

Diese Auflagen wurden bei der Ausarbeitung des neuen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen in den noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan nach dem BBauG übernommen werden.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

a) Reines Wohngebiet

Das reine Wohngebiet wird in 1, 2 und 3-geschossiger Bebauung entsprechend dem in § 17 der Baunutzungsverordnung v. 26.6.1962 zulässigen Maß ausgewiesen. Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Der überwiegende Teil des Planbereichs umfasst die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und zwar für das Bundeskriminalamt und den Verein f. Innere Mission. Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

c) Versorgungsflächen

Für die Stadtwerke Wiesbaden AG wird ein etwa 500 qm großes Grundstück an der Idsteiner Straße zwischen Thaerstraße und Tränkweg als Versorgungsfläche für die Errichtung einer Gasdruckreglerstation ausgewiesen.

2) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3)

a) Bestehende Straßen

Die für die Erschließung des Geländes erforderlichen Straßen sind bereits vorhanden, nämlich im Osten die Idsteiner Straße, im Norden der Tränkweg, im Westen die Händelstraße und im Zentrum die Thaerstraße und die Thünenstraße.

b) Neue Straßen und Wege

Die Fluchtlinien für die früher vorgesehene Verbindung der Thaerstraße mit der Thünenstraße werden durch diesen Plan aufgehoben. Die Endstation der beiden Straßen wird etwas nach Südosten verschwenkt und durch Wendeplätze für den Fahrverkehr abgeschlossen.

Für die nachträgliche Anordnung von Stellplätzen für die Wohnblocks nördlich des Hofgutes Geisberg wird im Zuge der vorhandenen Wegeverbindung Flurst.19/5 eine Stichstraße mit Wendehammer festgesetzt.

Vom Wendeplatz der Thünenstraße wird in östlicher Richtung unter tlw. Verwendung eines bereits vorhandenen Feldweges ein Verbindungsweg bis zur Idsteiner Straße geführt. Im Zuge dieses Weges entsteht auch eine Gehwegverbindung zwischen dem Wendeplatz an der Thünenstraße und dem Wendeplatz an der Thaerstraße.

c) Öffentliche Verkehrsmittel

Im Zuge der Händelstraße und des Tränkweges verkehrt die Omnibuslinie 10 der Stadtwerke AG, wodurch die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gesichert ist.

d) Kfz.-Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziff.12)

Durch diesen Bebauungsplan werden mehrere private Kfz.-Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Der Standort und die Anordnung der Parkplatzanlage für das Bundeskriminalamt wurde im Einvernehmen der Stadt Wiesbaden mit dem Bauträger und den Stadtwerken Wiesbaden AG im südlichen Grundstücksbereich festgelegt. Der Stellplatz wurde in eine waagrechte Ebene verlegt, damit er vom Wendeplatz der Thaerstraße weniger in Erscheinung tritt. Außerdem wurde dadurch die Möglichkeit einer zusätzlichen unterirdischen Anlage geschaffen.

Es werden folgende Stellplätze nachgewiesen:

Oberirdischer Teil	=	99 Stellplätze,
unterirdischer "	=	44 " ,

zusammen 143 Stellplätze.

Die Forderung über die nachzuweisende Anzahl von 129 Stellplätzen ist damit erfüllt.

Für die vorhandenen Wohnblocks werden nördlich und südlich der Thaerstraße nachträglich Gemeinschaftsstellplätze angeordnet.

3) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt und ist gesichert. Die bestehende Hauptwasserleitung im Zuge der bisherigen Straßenfluchtlinie zwischen Thünenstraße und Thaerstraße wird nach einer Vereinbarung zwischen den Stadtwerken und dem Bundeskriminalamt auf dessen Kosten verlegt. Für die neue Leitungsführung wird durch diesen Bebauungsplan ein Leitungsrecht nach § 9 Abs.1 Ziffer 11 BBauG zu Gunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wird auch von den Stadtwerken Wiesbaden durchgeführt und ist ebenfalls gesichert. Die im Zuge der bisherigen Straßenfluchtlinie zwischen Thünenstraße und Thaerstraße bereits vorhandene Hauptgasleitung wird nach der v.g. Vereinbarung zwischen dem Bundeskriminalamt und den Stadtwerken verlegt. Das bereits erwähnte Leitungsrecht gilt auch für die Gasleitung.

Elektrizitätsversorgung

Die elektrische Stromversorgung wird ebenfalls von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt und gilt als gesichert.

Fernsprechversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

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

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist an die vorhandenen Straßenkanäle im Zuge der Thaerstraße, Thünenstraße und Händelstraße angeschlossen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen. Die Wendeplätze am Ende der Thaerstraße und der Thünenstraße sind auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes	umfasst insgesamt	13,20 ha	=	100 %
davon sind				
a) Bauland		11,01 "	=	83,4 %
b) Verkehrsflächen		2,19 "	=	16,6 %
Zu a) Die Bauflächen betragen		11,01 "	=	100 %
davon sind				
reines Wohngebiet		2,54 "	=	23,1 %
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		8,42 "	=	76,5 %
Versorgungsfläche		0,05 "	=	0,4 %

2) Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

122 Wohnungseinheiten	13,20 ha	=	9 WE/ha
427 Einwohner	13,20 "	=	32 E/ha

Bezogen auf das Reine Wohngebiet

122 Wohnungseinheiten 2,54 ha = 48 WE/ha
 427 Einwohner 2,54 " = 168 E/ha

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

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

Gesamter Geltungsbereich 13,20 ha = 100 %,
 davon sind:
 Eigentum der Stadt Wiesbaden ca. 2,60 " = 19,7 %,
 " " Bundesrepublik " 6,00 " = 45,5 %,
 " " Inneren Mission " 2,00 " = 15,1 %,
 sonstiges Privateigentum 2,60 " = 19,7 %.

Die Eigentumsverhältnisse entsprechen im wesentlichen den vorgesehenen Ausweisungen. Das Baugrundstück des Bundeskriminalamtes ist noch durch Erwerb einer städt. Fläche von ca. 0,45 ha zu arrondieren. Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BBauG ergeben sich daher für den Planbereich nicht.

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

Für die Verkehrsanlagen und die Kanalisation

a) Straßenbaukosten

Das Straßennetz ist im wesentlichen schon ausgebaut. Es entstehen noch folgende Kosten:

Straße	Kosten für Grunderw. Straßen- einschl. bau Freileg.		Erschließungs- anteil Privat Stadt		Stadtan- teil
	DM	DM	DM	DM	
Händlerstraße	-	12500	11250	-	1250
Jonas-Schmidt-Str.	40800	43000	75420	8380	-
Fußwege	10000	42000	37100	5200	9700
	50800	97500	123770	13580	10950

b) Kanalbaukosten

Für die kanaltechn. Erschließung wird der Bau folgender Straßenkanäle erforderlich:

1. Idsteiner Straße von Thaerstraße bis Tränkweg,
2. Tränkweg von Eintrachtstraße bis Händlerstraße.

Es entstehen folgende Kosten:

Kanalbau- kosten <i>DM</i>	Erschließungsanteil privat <i>DM</i>	Stadt <i>DM</i>	Stadtanteil <i>DM</i>
116 000	60 080	24 000	31 920

Von den Erschließungskosten entfallen demnach auf die Stadtgemeinde Wiesbaden:

A. <u>Straßenbaukosten</u>	13.580.- DM	
	<u>10.950.- "</u>	24.530.- DM
B. <u>Kanalbaukosten</u>	24.000.- DM	
	<u>31.920.- "</u>	55.920.- DM
	insges.	<u>80.450.- DM.</u>
		=====

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

In Vertretung des Stadtbaurats



Stadtrat