

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Liebigstraße" in Wiesbaden für das Gebiet zwischen der Liebigstraße und dem Bundeskriminalamt, sowie zwischen der Idsteiner Straße und der Rosselstraße bzw. der Händelstraße

1. Allgemeines

Durch diesen Bebauungsplan soll insbesondere die Nutzung des Geländes auf der Nordseite der Liebigstraße festgesetzt werden. Dieses bisher nicht als Baugebiet ausgewiesene Gelände ist im Eigentum der Stadt und bereits seit Jahrzehnten für die landwirtschaftliche Nutzung an das Erziehungsheim Geisberg (jetzt Jugendheim Wortmann-Weil-Stift) verpachtet.

Das Jugendheim "Wortmann-Weil-Stift" entwickelt sich aufgrund des Strukturwandels von einem Erziehungsheim mit landwirtschaftlichem Betrieb zu einer Schule mit Werkstättenbetrieb. Nachdem das Heim durch den Bau des Bundeskriminalamtes seinen früheren Sportplatz verloren hat, kann die notwendige Ersatzfläche nur auf dem angrenzenden städtischen Gelände nachgewiesen werden.

Die Anlage eines Sportplatzes ist durch die Notwendigkeit begründet, bei der besonderen heilpädagogischen Aufgabe der Erziehung entwicklungsgestörter und lernbehinderter Kinder, diesen eine ausreichende Möglichkeit für die körperliche Betätigung im Freien zu geben.

Der verbleibende Geländestreifen von 40,0 m Tiefe auf der Nordseite der Liebigstraße soll als Baugebiet ausgewiesen werden.

Die städtischen Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 4. 11. 1969 Nr. 1917 und der Stadtverordnetenversammlung vom 20. 11. 1969 Nr. 461 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 15. 8. 1969 beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Liebigstraße und der Kreutzerstraße von der Idsteiner Straße bis zur Rosselstraße, Westseite der Rosselstraße und Händelstraße bis zur verlängerten Nordostgrenze des Grundstücks Händelstraße 11 a, Südwestgrenze des Grundstücks des Bundeskriminalamtes, West- und Südgrenze des Grundstücks Gut Geisberg, Ostseite der Idsteiner Straße von der verlängerten Südgrenze des Grundstücks Gut Geisberg bis zur verlängerten Südseite der Liebigstraße.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23. 10. 1969 Nr. 405 beschlossenen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan liegt der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vor.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich bestehen die Fluchtlinienpläne 1937/3 und 1958/9 sowie der Bebauungsplan nach dem BBauG 1966/7 (Geisberg). Der Bebauungsplan Geisberg umfaßt auch die bereits bebauten Grundstücke Händelstraße 11 und 11 a sowie Thünenstraße 7 - 10. Die in diesem Bebauungsplan für die vorgenannten Grundstücke getroffene Festsetzung der GRZ von 0,15 wird in Angleichung an die anschließenden Bauflächen auf 0,3 geändert. Die vorgenannten Pläne werden, soweit sie innerhalb dieses Planbereiches liegen, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

Die verbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9, Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet

maximal 2-geschossige Bauweise (Einzelhäuser),
GRZ 0,3; GPZ 0,3

Zusätzliche Festsetzung für die städt. Grundstücke
nördlich der Liebigstraße: Flachdach

4.12 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Das Grundstück ist eine Ergänzung des anschließenden Baugrundstücks für Gemeinbedarf - Ev. Verein für Innere Mission, das außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes liegt. Die dort festgesetzten Baugrenzen bleiben bestehen, so daß die Ergänzungsfläche keine überbaubare Grundstücksfläche enthält. Sie ist lediglich zur Anlage eines Sportplatzes für das Jugendheim (Wortmann-Weil-Stift) bestimmt.

Für den Grenzbereich zum Reinen Wohngebiet wird das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. § 9 (1) Ziffer 15 BBauG zur Abschirmung festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen (§9, Abs. 1, Nr. 3 BBauG)

4.21 Straßen und Wege

Die Liebigstraße verbleibt entsprechend der früheren Festsetzung im Fluchtlinienplan 9,00 m (1,5/6,0/1,5) breit. Die versetzte Straßenkreuzung Liebigstraße, Rosselstraße, Händelstraße, Thünenstraße wurde unter weitgehendster Berücksichtigung des bereits vorhandenen Straßenausbauens neu gestaltet.

Die Kreutzerstraße ist bereits als 5,0 m breiter Fahrweg ausgebaut. Von einer Verbreiterung wird abgesehen, da eine weitere Bebauung an dieser Straße nicht vorgesehen ist. In Verlängerung des südwestlichen Teiles der Kreutzerstraße wird für den vorhandenen Kanal ein 5,0 m breiter Weg ausgewiesen.

Der bereits festgesetzte Verbindungsweg zwischen der Thünenstraße, der Jonas-Schmidt-Straße und der Thaerstraße bleibt erhalten. Der von dieser Wegeverbindung nach Süden abzweigende Weg in Richtung Liebigstraße entfällt.

4.22 Ruhender Verkehr

Die nach der Bausatzung vom 12. 10. 1967 notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

4.3 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 5 und 7 BBauG)

4.31 Versorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Ein bereits bestehendes Leitungsrecht nach § 9, Abs. 1, Ziffer 11 BBauG zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG für Gas und Wasser ist in der nordöstlichen Verlängerung der Thünenstraße ausgewiesen.

4.32 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Kanäle sind in den Straßen bereits vorhanden.

Zur Entwässerung des Verbindungsweges zwischen Thünenstraße - Jonas-Schmidt-Straße und der Thaerstraße muß in den westlichen Teil dieses Weges von der Thünenstraße aus ein Kanal verlegt werden.

4.33 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt	7,75 ha = 100 %
davon sind	
5.11 Bauland (WR)	= 4,58 " = 59 %
5.12 Baugrundstück für Gemeinbedarf	= 1,89 " = 24 %
5.13 Verkehrsflächen	= 1,28 " = 17 %
zus.	= 7,75 ha = 100 %

5.2 Wohneinheiten (WE)

vorhandene	= 30 WE
geplante	= 9 WE
zus.	= 39 WE

5.3 Einwohner (E)

vorhandene	ca. 105 E
zu erwarten	ca. 30 E
zus.	ca. 135 E

5.4 Bevölkerungsdichte

bezogen auf den gesamten Planungsbereich

Wohneinheiten	39 : 7,75 ha	= 5 WE/ha
Einwohner	135 : 7,75 "	= 17 E/ha

bezogen auf das Wohngebiet (WR)

Wohneinheiten	39 : 4,58 ha	= 9 WE/ha
Einwohner	135 : 4,58 "	= 30 E/ha

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9, Abs. 6 BBauG)

Das noch unbebaute-Gelände nördlich der Liebigstraße ist im Eigentum der Stadt. Die Baugrundstücke sind bzw. werden an Bauinteressenten abgegeben. Das Sportplatzgelände wird dem Jugendheim (Wortmann-Weil-Stift) pachtweise überlassen.

7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen (§ 9, Abs. 6 BBauG)

7.1 Straßenbaukosten

Liebigstraße von Idsteiner Straße bis Thünenstraße	= 160.000,- DM
Fuß- und Kanalweg zwischen Liebig- straße und Kreutzerstraße	= 9.000,- DM
Verbindungsweg zwischen Thünenstraße und Thaerstraße	= 32.000,- DM
Anschluß an die Jonas-Schmidt-Straße	= 8.000,- DM
zusammen	= 209.000,- DM

Im Zuge des Erschließungsbeitrages müssen
10 % dieser Straßenbaukosten rd. = 21.000,- DM

von der Stadt getragen werden. Die Verbindungswege zwischen Thünenstraße und Thaerstraße liegen nur zum Teil innerhalb dieses Planbereiches. Sie wurden aber in der Kostenzusammenstellung voll erfaßt, da sie voraussichtlich auch in einem Zuge ausgebaut werden.

7.2 Kanalbaukosten

Für den Verbindungsweg im Anschluß an die
Thünenstraße
115 lfdm ø 30 = 21.000,- DM

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sauer', with a stylized, cursive script.

S a u e r
Stadtrat