

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Danneckerstraße" in Wiesbaden für das Gebiet zwischen Danneckerstraße und Straße Unter den Eichen sowie zwischen Schützenstraße und Thorwaldsenanlage

### I. Allgemeines

Durch diesen Bebauungsplan soll insbesondere die bauliche Erschließung des Geländes zwischen Thorwaldsenanlage und Danneckerstraße geregelt werden, wobei gleichzeitig die früher vorgesehene Durchführung der Straße Thorwaldsenanlage zur Straße Unter den Eichen nur noch als Fußwegverbindung festgesetzt werden soll. Zur Abrundung des Baugebietes wird auf der Nordostseite der Straße Thorwaldsenanlage -unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und vorliegender Bauanträge- ein Geländestreifen von ca. 35 m für die Wohnhausbebauung ausgewiesen. Das nördlich anschließende Gelände bis zur Platterstraße ist in den früheren Bauleitplänen des Hess. Aufbaugesetzes bereits seit Jahrzehnten ebenfalls als Baugebiet ausgewiesen. Es wird aber von den dort ansässigen Friedhofsgärtnereien nach wie vor gärtnerisch genutzt. Zur Sicherung der späteren Erschließung dieses Gebietes wird auf der Nordostseite der Straße Thorwaldsenanlage ein Straßenstutzen festgesetzt.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 12.6.1967 Nr.929 und der Stadtverordnetenversammlung vom 29.6.1967 Nr.204 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 22.5.1967 beschlossen.

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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordostseite der Schützenstraße von der Südseite der Danneckerstraße in westlicher Richtung und Südseite der Straße Unter den Eichen bis zum Grundstück Unter den Eichen Nr.2, Westseite des vorgenannten Grundstücks bis zum Weg Flur 28, Flurstück 225, von hier aus in südöstlicher Richtung entlang der Nordostseite dieses Weges und Nordostgrenze der Grundstücke Flur 28, Flurstücke 848/27, 849/30, 850/31, 854/33, 37/5, 37/4, 37/3, 37/2 und dessen Verlängerung bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 869/43, Nordwestgrenze des v.g. Flurstücks, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 42/1 (Thorwaldsenanlage Nr.50) und dessen Verlängerung bis zur Südostseite der Riederbergstraße, Südostseite der Riederbergstraße bis zum Grundstück Rieder-

bergstraße Nr.85, von hier aus auf die Nordwestecke des Grundstücks Riederbergstraße 96 und weiter in westlicher Richtung entlang der Südwest- bzw. Südseite der Danneckerstraße bis zur Nordostseite der Schützenstraße.

### III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

#### 1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Zweckbestimmung dieser Gebiete war bereits in den Bauleitplänen des Hess.Aufbaugesetzes festgesetzt und zwar im südostwärtigen Teil des Planungsbereiches als reines Wohngebiet mit 2-geschossiger, offener Bauweise (Bauklassen C und D) und im nordwestlichen Teil an der Straße Unter den Eichen sowie im Zuge der Thorwaldsenanlage als Grünfläche (Parkanlagen).

Im neuen Flächennutzungsplan nach dem BBauG soll dieses Gebiet nach den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 7.4.1966 Nr.140 mit der gleichen Nutzung ausgewiesen werden.

In dem vorausgegangenen Beschluß des Magistrats vom 21.7.1964 Nr.1415 wurde bestimmt, daß eine endgültige Regelung in dem Bebauungsplan getroffen werden soll.

#### 2. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die vorhandenen Festsetzungen in den Fluchtlinienplänen 1957/15 und 1920/4 sowie im Bebauungsplan (HAG) 1958/1 sollen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG ersetzt werden. Dabei ergeben sich einige Änderungen bzw. Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen, die jedoch den Charakter des Gebietes nicht grundsätzlich verändern.

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

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

#### 1. Bauland (§ 9, Abs.1 BBauG)

Reines Wohngebiet

mit 1-geschossiger, offener Bauweise

GRZ = 0,3 (soweit es die Geländeform ergibt)

GFZ = 0,3 mit einem talseitigen Untergeschoß);

mit 2-geschossiger, offener Bauweise

GRZ = 0,25 (für die freistehenden Einzelhäuser)

= 0,35 (für die Reihenhäuser);

GFZ = 0,5 (für die freistehenden Einzelhäuser

= 0,7 (für die Reihenhäuser.

Die Dachform der vorgesehenen Einfamilienhäuser zwischen Spitzwegstraße und der Grünfläche wird als

Flachdach und die Höhenlage der talseitigen Unterschosse zur Spitzwegstraße mit einer max. Höhe von 6,50 m festgesetzt, damit der Blick von der Thorwaldsenanlage über die Stadt möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die Wohngebäude sind Familienheime im Sinne des § 9, Abs.1, Ziffer 1g BBauG mit nicht mehr als 2 Wohnungen im Sinne des § 3, Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

2. Grünflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 8 BBauG)

Auf der Südwestseite der Straße Thorwaldsenanlage ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche die Verlängerung der bereits vorhandenen Grünfläche an der Thorwaldsenanlage zu dem vorhandenen Erholungs Gelände Unter den Eichen bilden soll.

3. Verkehrsflächen (§ 9, Abs.2, Ziffer 3 BBauG)

a) Vorhandene Straßen

Die innerhalb des Planungsbereiches bereits vorhandenen Straßen bleiben unverändert.

Die Straße Thorwaldsenanlage erhält als Abschluß einen Wendehammer in Verbindung mit der Stichstraße.

Die Erschließung des Neubaugebietes südlich der Thorwaldsenanlage erfolgt durch die inzwischen ausgebauten Spitzwegstraße als Stichstraße mit Wendehammer, wobei nur talseitig ein 2,0 m breiter Gehweg angelegt worden ist.

b) Geplante Straßen und Wege

Auf der Nordostseite der Straße Thorwaldsenanlage wird ein Straßenstutzen festgesetzt, um das Gelände zwischen Thorwaldsenanlage und Platterstraße später bei Bedarf noch erschließen zu können.

Im Zuge der Straße Thorwaldsenanlage soll als Verbindung zur Straße Unter den Eichen ein Fußweg festgesetzt werden.

4. Versorgung (§ 9, Abs.1, Ziffer 5 BBauG)

Die Versorgungsträger für Wasser, Gas und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die Versorgung ist gesichert.

Der Planbereich wird von Hauptwasserleitungen der Stadtwerke Wiesbaden AG zu dem Trinkwasserbehälter an der Platterstraße durchzogen. Die Hauptwasserleitung vom Wasserwerk Schierstein wird zwischen Danneckerstraße und Thorwaldsenanlage, soweit sie im Privatgelände liegt, durch ein Leitungsrecht nach § 9, Abs.1, Ziffer 11 BBauG gesichert.

5. Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen  
(§ 9, Abs.1, Ziffer 7 BBauG)

a) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen Kanäle der Straße Thorwaldsenanlage, der Spitzwegstraße und der Danneckerstraße erschlossen. Der Entwässerungskanal von der Spitzwegstraße verläuft innerhalb eines städt. Leitungsweges zur Danneckerstraße. Die privatrechtliche Nutzung als Fußweg soll durch einen Gestattungsvertrag mit dem Tiefbauamt geregelt werden.

b) Müllbeseitigung

durch die städt. Müllabfuhr

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt = 4,73 ha = 100 %, davon sind

|                                |          |          |
|--------------------------------|----------|----------|
| a) Bauland (Reines Wohngebiet) | = 2,01 " | = 42,5 % |
| b) Verkehrsflächen             | = 0,68 " | = 14,4 % |
| c) Grünflächen                 | = 2,04 " | = 43,1 % |

4,73 ha = 100 %.

2) Wohneinheiten

vorhanden = ca. 30 WE  
geplante = " 10 WE

3) Kraftfahrzeugstellplätze u. Garagen (St u. Ga)

Die Flächen für die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen.

4) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt besitzt außer dem Parkgelände Unter den Eichen innerhalb des Baugebiets insbesondere das ehemalige Gärtnereigrundstück nördlich der Spitzwegstraße. Zur Herstellung des Anschlusses an die Thorwaldsenanlage hat die Stadt aus dem Gelände der noch bestehenden Gärtnerei Brandmüller das Flurstück 198 erworben.

Soweit zur Durchführung der Bebauung bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, werden diese im gegenseitigen Einvernehmen der an der Bebauung interessierten Grundstückseigentümer bzw. in Form von Grenzregelungen vorgenommen.

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

1) Erschließungskosten für das Baugebiet

a) Grunderwerbskosten für die Straßen und Wege

Der überwiegende Teil der Straßenflächen innerhalb des Planbereichs ist bereits im Eigentum der Stadt. Für den Straßen- und Wegebau sind noch ca. 1500 qm zu erwerben.

Die Kosten betragen:

| Gesamtkosten | Anlieger  | Stadt als Anlieger | Stadtanteil 10 % |
|--------------|-----------|--------------------|------------------|
| DM           | DM        | DM                 | DM               |
| 132.000.-    | 118.800.- | ---                | 13.200.-         |

b) Straßenbaukosten

für die noch auszubauenden Straßen und Wege

| Straße                                                 | Gesamtkosten DM | Anlieger DM | Stadt als Anlieger DM | 10% Stadtanteil DM |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|--------------------|
| Verl. Thorwaldsenanlage                                | 72.570.-        | 65.313.-    | -                     | 7.257.-            |
| Stichstr. z. Thorwaldsenanl.                           | 22.940.-        | 20.646.-    | -                     | 2.294.-            |
| Fußweg v. Thorwaldsenanlage bis Straße Unter d. Eichen | 26.400.-        | 23.760.-    | -                     | 2.640.-            |
| Fußweg entlang der Grünanlage                          | 24.880.-        | 22.392.-    | -                     | 2.488.-            |
|                                                        | 146.790.-       | 132.111.-   | -                     | 14.679.-           |

c) Kanalbaukosten:

für die noch einzulegenden Kanäle:

200 lfdm Straßenentwässerungskanal in den Verbindungsweg zur Str. Unter den Eichen  
 Ø 30  
 80 lfdm Mischwasserkanal Ø 40 in der Stichstraße

= 32.000.- DM

= 16.000.- "

zus. = 48.000.- DM.

Die Kosten werden später durch die im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu erhebenden Kanalschlußgebühren zum großen Teil gedeckt.

2) Kosten für die Herrichtung der Parkanlage nördl. der Spitzwegstraße

Die Parkanlage und der angrenzende Fußweg können erst nach Erwerb der hier noch bestehenden Gärtnerei ausgebaut werden. In städtebaulicher Hinsicht wäre eine Verlegung der Gärtnerei mit den überalterten Gebäuden und Anlagen erwünscht. Wegen der Existenz- und Entschädigungsfrage soll sie jedoch vorerst dort noch verbleiben.

Die Kosten für die Herrichtung der Parkanlage ohne Grunderwerb betragen 17.500.- DM.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

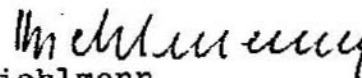


S a u e r  
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 30. Mai 1968 bis 1. Juli 1968 einschließlich.



Wiesbaden, den 12. Juli 1968  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
Im Auftrage

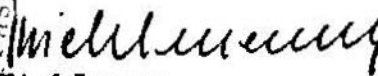


Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 27. November 1968 bis 27. Dezember 1968 einschließlich.



Wiesbaden, den 30. Dezember 1968  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
Im Auftrage



Kiehlmann  
Vermessungsdirektor