

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Fliednerstraße" in Wiesbaden-Bierstadt für das Gebiet Bundessonderstraße, Wiesbadener Straße, Biegerstraße und geplante Südumgehungsstraße Wiesbaden-Bierstadt.

1. Allgemeines

Die vorhandenen Fluchtlinien- und Bebauungspläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche und sonstige Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend.

Der Bebauungsplan ist insbesondere dringend erforderlich für die Festsetzung des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf - Schule, damit der Ausbau und die Erweiterung der Theodor-Fliedner-Schule zur Gesamtschule erfolgen kann.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

1.1 Aufstellungsbeschuß auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 3. 6. 1970 (Vorlage 15. 6. 1970 Nr. 842)

Magistrat: 7. 7. 1970 Nr. 1228

Stadtverordnetenversammlung: 10. 9. 1970 Nr. 423

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nordostseite der Wiesbadener Straße, Südseite der Schultheißstraße, Südostseite der Biegerstraße, Südostseite des Weges Flurstück 145/8 der Flur 51 bis zur geplanten Südseite der Südumgehungsstraße WI-Bierstadt, geplante Südseite der Südumgehungsstraße WI-Bierstadt, Südostseite der Bundessonderstraße (B 455), Nordwestseite des Flurstücks 13/4 der Flur 51 bis zur geraden Verlängerung der Schultheißstraße, entlang dieser Verlängerung bis zur Westseite der Fliednerstraße, Westseite der Bodelschwinghamstraße, Westseite des Weges Flurstück 176/8 und 176/11 der Flur 54, Westseite des Flurstücks 176/10 der Flur 54, Ostseiten der Flurstücke 176/9, 176/6, Nordseitender Flurstücke 122/5, 122/4, 122/3 und Westseite des Flurstücks 122/8 der Flur 54, von der Nordwestecke des vorgenannten Flurstücks bis zur Westecke des Flurstücks 1249/126 der Flur 54 in der Nordostseite der Wiesbadener Straße.

3. Ausweisung bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Grundzügen aus dem am 30. Nov. 1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die geplante Verkehrsführung der Südumgehung und der Bundesstraße 455 konnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in vollem Umfange aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Hierdurch ergibt sich eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die vorweg durchgeführt wird.

Da die dargestellte Fläche für Acker- und Obstbau im Bereich der Bundessonderstraße, Fliednerstraße und geplanten Südumgehung Bierstadt durch diese geplante Umgehungsstraße keine Verbindung mehr zu den Flächen für die Landwirtschaft hat und durch die geringe Fläche und schlechten Zuschnitt für die weitere landwirtschaftliche Nutzung unwirtschaftlich wird, werden die Wohnflächen an der Fliednerstraße bis zur Bundessonderstraße (B 455) erweitert.

Die Fliedner- und Biegerstraße werden verlängert und enden in einem Wendehammer. Im Bereich der geplanten Südumgehung WI-Bierstadt und der Gemeinbedarfsfläche wird eine Grünfläche ausgewiesen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Planungsbereich bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz 1908/1, 1908/2, 1915/1 nach dem Hess. Aufbaugesetz 1958/1, 1958/3, 1959/1, 1960/1 und die Bebauungspläne nach dem BBauG 1961/1, 1962/1, 1966/1 und 1968/4 von Wiesbaden-Bierstadt.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Fliednerstraße" werden in diesem Bebauungsplan nach dem BBauG vorgenommen, wodurch die früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes entfallen.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9, Abs. 1 BBauG)

Das Bauland gliedert sich in:

4.11 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

mit 4-geschossiger Bebauung	{ GRZ = 0,25; GFZ = 1,0 }
x " " " "	{ GRZ = 0,3; GFZ = 1,0 }
" 3- " "	{ GRZ = 0,3; GFZ = 0,9 }
mit 3 - 5-geschossiger Bebauung	{ GRZ = 0,25; GFZ = 1,0 }
mit 2-geschossiger Bebauung	{ GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 }
" 2- " "	{ GRZ = 0,35; GFZ = 0,7 }

4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

mit 3-geschossiger Bebauung	{ GRZ = 0,4; GFZ = 1,0 }
" 2- " "	{ GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 }

4.13 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

mit 3-geschossiger Bebauung (GRZ = 0,4; GFZ = 1,0)
" 2- " " (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8)

4.14 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1f BBauG)

4.141 Hermann-Löns-Schule (GRZ = 0,35; GFZ = 0,7)

4.142 Theodor-Fliedner-Schule (GRZ = 0,35; GFZ = 0,7)

Die Theodor-Fliedner-Schule soll zur Gesamtschule erweitert werden.

4.143 Kath. Kirche St. Birgid

mit Kirche, Kindergarten und Spielplatz

2-geschossige Bebauung (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8)

4.15 Baugrundstück für Privatwirtschaft

(§ 9 (1) Ziff. 1 h BBauG)

Tankstelle an der Bundessonderstraße B 455

GRZ = 0,1 GFZ = 0,1

4.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG)

4.21 Öffentliche Grünanlage

4.211 An der Poststraße Ecke Silberstraße und Wiesbadener Straße Ecke Birgidstraße werden die bestehenden Anlagen festgesetzt.

4.212 Zwischen der Tankstelle an der Bundessonderstraße, der geplanten Südumgehung Bierstadt und der Schulanlage (Fliedner-Schule) wird eine öffentl. Grünanlage ~~mit einem Ruheplatz zwischen den Wanderwegen~~ als Tummelplatz festgesetzt.

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

4.31 Bestehende Straßen

Die Bundessonderstraße (B 455) tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen.

Die folgenden Stadtstraßen sind ausgebaut:

Wiesbadener Straße, Wendelstraße, Hügelstraße, Bodelschwingstraße, Poststraße, Käthe-Kollwitz-Straße, Birgidstraße, Schultheißstraße, Fliednerstraße, Wichernstraße, Kolpingstraße, Biegerstraße.

4.311 Es wird ein Gehrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG zugunsten der Allgemeinheit für den östlichen Gehweg der Wichernstraße festgesetzt.

4.32 Geplante Straßen

Die geplante Südumgehung Wiesbaden-Bierstadt bildet die Geltungsbereichsgrenze im Süden des Planes. Sie wird WI-Bierstadt vom Durchgangsverkehr entlasten. Damit wird die Landstraße (L 3039) aus der Ortsmitte verlegt.

Im Verzweigungsbereich mit der B 455 werden zur Auflockerung des Straßenbildes Straßenbegleitgrünflächen festgesetzt.

Die Fliednerstraße wird in westlicher Richtung verlängert und erschließt damit ein neues Baugebiet (Ausbaubreite 10,00, Gehweg 1,50, Fahrbahn 6,50, Gehweg 1,50) Sie endet in einem Wendeplatz.

Die Biegerstraße wird in südlicher Richtung verlängert und stellt damit die Hauptzufahrt zur Theodor-Fliedner-Schule her (Ausbaubreite 10,00 m). Sie endet ebenfalls in einem Wendeplatz.

4.33 Wege

Die Zugangswege zu den Häusern Bodelschwingstraße 13 - 25 und Wendelstraße 3 - 5 sind ausgebaut.

In Verlängerung der Fliednerstraße, der Biegerstraße und der geplanten Südumgehung Bierstadt werden Wanderwege festgesetzt, die an das allgemeine Wanderwegenetz anschließen.

Im Bereich der Grünfläche an der Fliednerstraße wird im Wanderwegenetz ein Ruheplatz ausgewiesen.

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

Für die Theodor-Fliedner-Schule werden Stellplatzflächen ausgewiesen.

In den Reinen Wohngebieten (WR) werden soweit möglich Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

5. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

5.1 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

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

Die Versorgung ist sichergestellt.

Auf dem Gelände der Theodor-Fliedner-Schule ist eine Gasdruckreglerstation und eine Umformerstation geplant. Die technischen Anforderungen der Stadtwerke sind berücksichtigt.

5.2 Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

An der Wendelstraße und an der Schultheißstraße werden die bestehenden Umformerstationen (Trafo) festgesetzt.

5.3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Für die Verlegung der geplanten Gas- und Wasserversorgungsleitungen wird vom Wendeplatz der Fliednerstraße entlang der geplanten Bebauung in nördlicher Richtung ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

5.4 Telefonversorgung

Die Fernspre-chanschlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

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

5.51 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserkanäle liegen in den vorhandenen Straßen.

Die Theodor-Fliedner-Schule wird in den Kanal in der Wallauer Straße entwässert. Hierfür muß der vorhandene Kanal zwischen Pflingstbornstraße und Honiggasse (ca. 100 lfdm) umgebaut werden.

Der Kanal in der geplanten Verlängerung der Biegerstraße und der Fliednerstraße bis zu den Wendeplätzen muß noch verlegt werden.

Alle übrigen Straßen dieses Baugebietes sind bereits kanalisiert.

5.52 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen. Der Wendeplatz ist auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

6. Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 6 BBauG)

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze, die im südl. Teil durch das Schulgrundstück verlief, wird durch dieses Festsetzungsverfahren an die Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes verlegt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft damit in diesem Bereich entlang der geplanten Südumgehung WI-Bierstadt.

7. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bauschutzbereiches Radius 4,0 km - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Die zulässige maximale Bauhöhe entwickelt sich geradlinig ansteigend von 183,3 m - 238,3 m ü. NN.

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

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen Straßen- und Wegeflächen und der vorhandenen Schulflächen.

Für die Erweiterung der Theodor-Fliedner-Schule zur Gesamtschule muß die Stadt die Flächen noch erwerben.

Die Bauflächen befinden sich zum großen Teil in Privateigentum.

Soweit bodenordnende Maßnahmen noch erforderlich sind, werden diese zunächst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden, sind diese im Bedarfsfalle durchzuführen.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

9.1 Verkehrsanlage und Kanalisation

9.11 Äußere Erschließung

Der Ausbau der B 455 und der geplanten Südumgehung WI-Bierstadt (L 3039) werden mit Zuschüssen aus den Bundes- und Landeshaushalten finanziert.

Die Kosten für die Maßnahmen können erst nach Abschluß der baureifen Planung ermittelt werden.

Der Umbau der Kanalisation in der Wallauer Straße für die Schulerweiterung beträgt 70.000,-- DM

9.12 Innere Erschließung

9.121 Straßenbau einschließlich Grunderwerb und Kanalisation

Verlängerung Fliednerstraße 130.000,-- DM

Verlängerung Biegerstraße 155.000,-- DM

9.122 Grünflächen

Tummelplatz und Ruheplatz 85.000,-- DM

Wanderwege 45.000,-- DM

9.2 Schulerweiterung

Ausbau der Theodor-Fliedner-Schule zur Gesamtschule 8.000.000,-- DM

10. Statistische Angaben

10.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt 24,5 ha = 100 %

davon sind

Wohnbauflächen (WR, WA)	10,7 ha = 44 %
Gemischte Bauflächen (MI)	2,1 ha = 9 %
Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kirche)	4,5 ha = 18 %
Grünflächen	0,4 ha = 2 %
Verkehrsflächen	6,8 ha = 27 %
	<hr/>
	24,5 ha = 100 %

10.2 Besiedlungsdichte

Wohneinheiten vorhandene	= 988 WE
" " geplante	= 55 WE
	<hr/>
zusammen ca.	<u>1043 WE</u>

Besiedlungsdichte bezogen auf die Bauflächen

WE	1.043 : 12,8 ha = 81 WE/ha
Einwohner ca.	3.600 : 12,8 ha = 280 E/ha

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



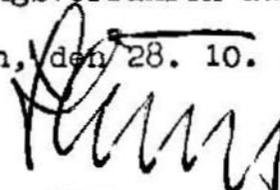
Sauer
Stadtrat

hi

Nachtrag

Durch Beschluß der Stadtv. Vers. vom 7. 10. 1971 Nr. 469 wurden die Südumgehungsstraße Wiesbaden-Bierstadt und das im Bebauungsplan gekennzeichnete Gebiet zwischen der B 455 und der Bebauung an der Ostseite der B 455 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen.

Wiesbaden, den 28. 10. 1971



Sauer
Stadtrat