

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G
-----zum Bebauungsplanentwurf mit integriertem Landschaftsplan
"Erbenheim - Nordost" in Wiesbaden-Erbenheim1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB, vom 08.12.1989)

Westseite der Lilienthalstraße, Flur 85, Flurstück 66 und Flurstück 50 bis zum Hausgrundstück Pfarrer-Rumpf-Straße 8, die Lilienthalstraße nach Osten überquerend, Nordseite des Grundstücks Flur 18, Flurstück 68, in Verlängerung dieser Seite den Wirtschaftsweg Flur 18, Flurstück 98 überquerend, Ost- und Nordostseite des Wirtschaftsweges Flur 18, Flurstück 98 bis zur Straße Oberfeld, nach Nordosten abknickend entlang der Nordwestseite dieser Straße, bis ca. 20 m die Straße Oberfeld in süd, östlicher Richtung überquerend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Wegegrundstücks Flur 18, Flurstück 188, von hier in südlicher Richtung - 11,0 m zu einem weiteren Grenzpunkt des Wegegrundstücks Flur 18, Flurstück 188, von hier in südwestlicher Richtung das Wegegrundstück Flur 18, Flurstück 188 überquerend bis zum nördlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 18, Flurstück 189/9, Nordwestgrenze des Grundstücks Flur 18, Flurstück 189/7 am Ende dieser Grenze in nordwestlicher Richtung ca. 3,5 m entlang der Nordostgrenze des Grundstücks Flur 18, Flurstück 189/7 von dort in südwestlicher Richtung im Abstand von ca. 3,0 m parallel der Südseite der Straße Oberfeld, Flur 29, Flurstück 3324/2, nach ca. 30,0 m die Straße Oberfeld in nordwestlicher Richtung überquerend bis zur Nordwestseite der Straße Oberfeld, entlang der Südwest- und Südseite der Emil Krag Straße, Flur 15, Flurstück 2108, bis Haus Nr. 37 die Lilienthalstraße überquerend bis zur Westseite der Lilienthalstraße, von dort die Emil Krag Straße Flur 85, Flurstück 103 in nördlicher Richtung überquerend zur Westseite der Lilienthalstraße, Flur 85, Flurstück 66.

2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die Festsetzungen sollen insbesondere getroffen werden für die Erschließung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Geschößwohnungen, die teilweise mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Bauland und die Art der Bebauung orientiert sich am Bedarf, der durch die Bürgerwünsche bestätigt wird, und an den städtebaulichen Zielvorstellungen und sonstigen Vorgaben. (Insgesamt ca. 140 Wohneinheiten) Weitere Festsetzungen sollen getroffen werden für ein Sondergebiet - Reitsportanlage - das bereits vorhanden ist, für öffentliche Grünflächen sowie für Flächen für die Landwirtschaft - Aussiedlerhöfe und Acker- und Obstbau.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

In dem Planungsbereich bestehen für den Bereich der Lilienthalstraße, der Emil-Krag-Straße und der Straße Oberfeld Festsetzungen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 1971/1 und 1973/2, die durch diesen Entwurf geringfügige Änderungen erfahren.

4. Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. (§ 3 (1) BauNVO) Auf den Flächen die als Reines Wohngebiet festgesetzt werden, sind nur Wohngebäude zulässig. Damit soll das Neubaugebiet der bereits vorhandenen Struktur auf der gegenüberliegenden Seite der Lilienthalstraße angepaßt werden.

Die in der Baunutzungsverordnung 1990 vorgesehenen Ausnahmefähigkeiten wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe, etc. sollen in diesem Bebauungsplan nicht aufgenommen werden, da weitere Störungen von den Wohngebieten ferngehalten werden sollen und die Infrastruktur Erbenheims ausreichend ist.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das neu ausgewiesene Bauland nördlich der Planstraße A (3392) westlich und südlich der Planstraße B (3393) ist eine allgemeine Wohnbebauung vorgesehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die neu geschaffenen Baugebiete vorwiegend der Wohnbebauung dienen sollen.

Ecke Emil-Krag-Straße und Lilienthalstraße wird eine Fläche festgesetzt, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, welche mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

4.1.3 Sondergebiet - Reitsportanlage (§ 10 BauNVO)

Auf der Fläche, die als "Sondergebiet Reitsportanlage" festgesetzt wird, befinden sich bereits bauliche Anlagen für den Reitsport.

Die vorhandenen Sporteinrichtungen und die von ihnen ausgehenden Störfaktoren sollen abgemildert werden, indem auf einem 5,0 m breiten Streifen um das Grundstück herum die Festsetzung "Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" getroffen wird. Art und Maß der Bepflanzung werden im Textteil unter Ziffer 2 festgesetzt. Die Pflanzung hat den Sinn, sowohl den Ortsrand zur freien Flurlandschaft hin einzubinden, als auch die Reitsportanlage gegen das an der Planstraße A angrenzende Allgemeine Wohngebiet abzuschirmen.

4.2 Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung

(§§ 16 und 17 BauNVO)

4.2.1

Für die Reinen Wohngebiete innerhalb der Planstraßen A und B sowie für die Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Planstraße A, westlich und südlich der Planstraße B wird das jeweilige Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, daß die Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO (Grundflächenzahl 0,4, Geschosflächenzahl 1,2) unterschritten werden.

Dadurch erhöht sich der Anteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen (siehe Textteil Ziffer B 6.1).

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten, in den Allgemeinen Wohngebieten nördlich der Planstraße A und westlich der Planstraße B sowie in den westlichen und östlichen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Planstraße B wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf der WA-Fläche südlich der Planstraße B, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten, wird eine 3-4-geschossige Bebauung als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt. Östlich davon ist eine 3-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

4.2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der benachbarten Bebauung wird auch in dem Neubaubereich zur Auflockerung des Ortsrandbildes die offene Bauweise festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten nördlich der Planstraße A und östlich der Planstraße B sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Das Reine Wohngebiet zwischen Lilienthal- und Planstraße C soll mit Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m bebaut werden.

Um die Hausgruppe südlich der Planstraße B, deren Errichtung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnte, mit einer Seitenlänge von über 50 m errichten zu können, wird hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (H) festgesetzt.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden und von Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben.

Die festgesetzten Firstrichtungen müssen hierbei beachtet werden.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

4.3.1 Vorhandene Straßen

Lilienthalstraße

geringfügige Änderungen im Bereich der Einmündungen der Planstraße "A" und "B".

Emil-Krag-Straße

geringfügige Änderung im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges.

Straße Oberfeld

Änderung im Bereich der südöstlichen Straßenbegrenzung der Straße Oberfeld durch Anordnung von Parkplätzen.

4.3.2 Erschließungsstraßen

Das Neubaugebiet wird durch die Planstraßen A (x3392), B (x3393) und C (x3394) erschlossen.

Planstraße A, geplante Ausbaubreite 6,50 m
(Bürgersteig 1,0 m)
(Fahrbahn 4,50 m)
(Bürgersteig 1,0 m)

Planstraße B, geplante Ausbaubreite 7,50 m
Die Planung der inneren Aufteilung ist noch nicht abgeschlossen.
Dies erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Planstraße C, geplante Ausbaubreite 6,50 m
(Bürgersteig 1,0 m)
(Fahrbahn 4,50 m)
(Bürgersteig 1,0 m)

Die Planstraße A, mit Anschluß an die Lilienthalstraße endet in einem Wendeplatz mit einem Radius von 10,0 m.

Die Planstraße B mit Anschluß an die Lilienthalstraße endet an dem Erschließungsweg (Fußweg) südlich des Wendeplatzes.

Die Planstraße C ist eine Verbindungsstraße zwischen den Planstraßen A und B.

4.4 Erschließungswege

4.4.1

Der Weg zwischen der Planstraße A (Wendeplatz) und der Planstraße B wird in einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

4.4.2

Der Erschließungsweg zwischen Lilienthalstraße und Planstraße C, dient nur als Fußwegeverbindung, geplante Ausbaubreite 3,0 m.

4.4.3

Der abgewinkelte Weg zwischen den Planstraßen B und C, dient nur als Fußwegverbindung, geplante Ausbaubreite 3,0 und 4,0 m.

4.5 Wirtschaftswege

werden

4.5.1

entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze von der Straße "Oberfeld" nach Norden verlaufend,

4.5.2

nördlich des "Allgemeinen Wohngebietes" zwischen dem unter 4.5.1 bezeichneten Wirtschaftsweg und der Lilienthalstraße und

4.5.3

von dem unter 4.5.1 bezeichneten Wirtschaftsweg zur Emil-Krag-Straße hin festgesetzt.

Die vorbezeichneten Wirtschaftswege sind bereits vorhanden und dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der unter 4.5.3 bezeichnete Wirtschaftsweg wird bei seiner Einmündung in die Emil Krag Straße in südöstlicher Richtung verschwenkt, um die geplante öffentliche Grünfläche in diesem Bereich nicht zu zerschneiden. Für den zu verschwenkenden Teil wird eine Ausbaubreite von 5,0 m festgesetzt.

4.6 Ruhender Verkehr

4.6.1 Private Parkplätze

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Zusätzlich werden im Bebauungsplanentwurf aus bauleitplanerischen Gründen Stellplatzfestsetzungen an den jeweils durch Planzeichen erkennbaren Stellen zur Festsetzung vorgesehen.

4.6.2 Öffentliche Parkplätze

Der an der Straße Oberfeld geplante Parkplatz mit landschaftsbezogener Eingrünung dient den Benutzern der bereits vorhandenen Sportanlagen bzw. -einrichtungen. Die Fläche wird z. Z. schon als Parkplatz genutzt. Der Ausbau muß noch erfolgen.

4.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Ist durch die Stadtwerke AG insofern sichergestellt, als sich sowohl in der Emil-Krag-Straße, als auch in der Karl-Drebert-Straße Haltestellen der Buslinie 5 befinden.

4.6.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.7 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

4.7.1 Wasserversorgung

Ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

In der "öffentlichen Grünfläche - naturnahe Grünanlage" wird für den bestehenden Wasserzählerschacht, der dem Aussiedlerhof dient, eine Schutzfläche ausgewiesen. Unter A 3 der Textfestsetzungen ist für die zum Aussiedlerhof führende Wasserleitung eine Pflanzeinschränkung getroffen. Ab dem Wasserzählerschacht ist der weitere Verlauf der Wasserleitung im Bebauungsplan nicht dargestellt, da sie privat verlegt wurde und die Lage der Leitung unbekannt ist. Um eine Zerstörung der privaten Wasserleitung zu vermeiden, muß beim Ausbau der

"öffentlichen Grünfläche" die Leitung aufgesucht werden. In einem Leitungsschutzstreifen von beiderseits 1,50 m, gemessen ab Leitungsmittle, dürfen Büsche und Bäume nicht angepflanzt werden, um eine Leitungszerstörung durch Wurzeln zu vermeiden.

4.7.2 Gasversorgung

kann durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt werden.

4.7.3

Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. östlich des Wendekreises der Planstraße A ist in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche für eine Trafostation zur Versorgung des Neubaugebietes ausgewiesen mit entsprechendem Leitungsrecht zugunsten ESWE.

In diesem Leitungsstreifen erfolgt auch die Abwasserbeseitigung (siehe 4.7.4) der nördlich und östlich angrenzenden Reitsportanlage sowie des Aussiedlerhofes mit einem entsprechenden Recht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4.7.4 Abwasserbeseitigung

Da die Abflußspende für das neue Baugebiet mind. 50 l/sek. x ha beträgt, müssen zur Vermeidung von Überlastungen an bereits vorhandenen Vorflutkanälen 80 % der anfallenden Wassermenge zurückgehalten und gedrosselt in das Netz abgegeben werden. Die Speicherung erfolgt durch Einbau einer ca. 50 m langen Rückhaltestrecke von ca. 200 cbm Inhalt in der als naturnahe Grünanlage vorgesehenen öffentlichen Grünfläche.

Diese Maßnahme wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden gesichert.

4.7.5 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.8 Grünflächen

4.8.1 Öffentliche Grünflächen

Aus landschaftspflegerischen und ökologischen Gründen wird eine naturnahe Grünanlage festgesetzt, die dem Ausgleich für die im Zusammenhang der Bebauung entstehenden versiegelten Flächen dient.

Hinsichtlich einer zu erwartenden Belästigung bzw. Gefährdung der Anwohner durch den Einsatz agrochemischer Spritzmittel aus der in unmittelbarer Nähe befindlichen Intensiv-Landwirtschaft (Aussiedlerhof - Obstbaubetrieb) wird am Ostrand des künftigen Allgemeinen Wohngebietes ein ca. 5,0 m breiter Streifen als Immissionsschutzgrün festgesetzt.

Weitere Ausführungen siehe Ziffer 4.7.1 dieser Begründung.

4.8.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sowohl das Baugebiet als auch die Reitsportanlage und die beiden Aussiedlerhöfe sollen, wegen der besseren Einfügung in das Landschaftsbild, zur freien Landschaft hin ausreichend begrünt werden. Deshalb wird durch zeichnerische Darstellung und durch textliche Festsetzungen das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sichergestellt.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

4.9.1 Acker- und Obstbau

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan werden die Flächen nördlich und östlich der Wohnbauflächen sowie nord-östlich der Emil-Krag-Straße gemäß ihrer Nutzung als Flächen für Acker- und Obstbau festgesetzt.

4.9.2 Aussiedlerhöfe

Die im Planbereich vorhandenen beiden Aussiedlerhöfe werden innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft (4.9.1) mit nachstehender Ausnutzung festgesetzt:

"Flächen für die Landwirtschaft - Aussiedlerhof", offene Bauweise bei vorhandener 2-geschossiger Bebauung.

Die Traufhöhe wird mit 6.5 m, die max. Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgesetzt.

4.10 Flächen mit einer zusätzlichen Zweckbestimmung und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

4.10.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der überwiegende Teil des Planbereiches liegt z. Z. noch im Landschaftsschutzgebiet. Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist eine Verlegung der LSG.-Grenze erforderlich.

Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt.

4.10.2 Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm

Die im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 angekündigten Maßnahmen sind nur anwendbar, wenn in einer Rechtsverordnung der Lärmschutzbereich eines Flughafens mit Begrenzung der Lärmschutzzonen 1 und 2 festgelegt wurde.

Dieses ist bei dem Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim nicht der Fall. Dessen ungeachtet sind die Schallschutzbestimmungen für Flughäfen auch für diesen Flughafen nach wie vor anzuwenden. Die Bauträger und die Bauwilligen sind in geeigneter Weise auf diese Gegebenheiten und die möglichen Auswirkungen des Militärflughafens Erbenheim aufmerksam zu machen. Dieses geschieht durch Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes.

4.10.3 Bauschutz

Maßnahmen wegen des benachbarten Flughafens.

Auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes vom 04.11.1968 wurde - mit Durchführungsverordnung und Ministeriellen Bestimmungen - u. a. auch für den Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim ein Bauschutzbereich festgelegt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die zu beachtenden Bestimmungen sind in den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes erwähnt.

4.10.4 Wasserschutz

Das Baugebiet nördlich der Emil-Krag-Straße liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Wiesbaden-Erbenheim. Auf die Schutzbestimmungen wird verwiesen.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Neubaugebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Die Anordnung der zur Realisierung der Planung notwendigen Baulandumlegung ist am 28.09.1989 durch Beschluß Nr. 199 der Stadtverordnetenversammlung erfolgt.

Die Baulandumlegungsverfahren wird von der Umlegungsstelle des Vermessungsamtes durchgeführt.

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

6.1 Äußere Erschließung

- 6.1.1 Grunderwerbskosten 968 000,-- DM
davon Stadtanteil 10 % ca. 96 800,-- DM
- 6.1.2 Baukosten
hierzu liegen noch keine Angaben
vor.

6.2 Innere Erschließung

- 6.2.1 Entwässerung
hierzu liegen noch keine Angaben
vor.

6.3. Öffentliche Grünflächen

- 6.3.1 Grunderwerbskosten ca. 341 000,-- DM
davon Stadtanteil 10 % ca. 34 100,-- DM
- 6.3.2 naturnahe Grünanlage ca. 38 000,-- DM
- 6.3.3 Immissionsschutzgrün ca. 10 560,-- DM
- 6.3.4 Laubbäume im Straßenkörper
einschließlich Ausbaurkosten ca. 26 400,-- DM
- + 14 % Mehrwertsteuer abgerundet ca. 10 500,-- DM

6.4 Streuobstwiese (Ausgleichsfläche)

- 6.4.1 Grunderwerbskosten ca. 50 000,-- DM
- 6.4.2 Herstellungskosten
fallen nicht an. Sie werden aus
den laufenden Haushaltsmitteln
des Amtes 81 gedeckt

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

zu erwarten ca. 140 WE

7.2 Einwohner

zu erwarten ca. 400 E

8. Textliche Festsetzungen und Hinweise

8.1

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Regelungen über:

- die Bauweise
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

sowie auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

Sie enthalten Regeln über:

- Baugestaltung
- Höhenlage der Gebäude
- Einfriedungen
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Anteil der Grünflächen
- Vorgärten
- Bepflanzung der sonstigen zu begrünenden Flächen mit Bäumen und mit Sträuchern
- Herstellungspflicht
- Befestigung der Grundstücksfreiflächen
- Stellplätze für Abfallbehälter

8.2

Hinweise werden aufgenommen über:

- Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968
- Schutz gegen Fluglärm nach dem Gesetz zum Schutz gegen Flurlärm vom 30.03.1971
- Berankung von Wänden und Rankgerüsten
- Aussiedlerhöfe und Reitsportanlage
- Wasserschutzgebiete

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)



Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen

Landschaftsanalyse und Bewertung