

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Erbenheim Nord" in Wiesbaden-Erbenheim, für das Gebiet zwischen der Tempelhofer Straße (K 652), der Berliner Straße (B 455), der Köhlstraße, der Lilienthalstraße, der Wandersmannstraße (K 663), der Straße "Oberfeld" (K 663), der geplanten Straße (2511), der verlängerten Lilienthalstraße und der Bundesbahn Wiesbaden - Niedernhausen.

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlagen nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen neuen Bebauungsplan nach dem BBauG festgesetzt werden.

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

Magistrat:	21.03.1972	Nr. 525
Stadtverordnetenversammlung:	20.04.1972	Nr. 212

2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Südseite der Berliner Straße (B 455), Südostseite der Köhlstraße, Westseite der Lilienthalstraße, Südseite der Wandersmannstraße (K 663), Südostseite der Straße "Oberfeld" (K 663), Nordseite der geplanten Straße (2511), Ostseite der verlängerten Lilienthalstraße, Nordseite des Feldweges Flurstück 34 der Flur 18, Westseite der Bundesbahn von Wiesbaden nach Niedernhausen, Nordseite des Flurstücks 19 der Flur 18, Westseite des Wäschbaches Flurstück 23 der Flur 18, Nordostseite der geplanten Straße (2511), Westseite der Tempelhofer Straße (K 652) bis zur Südseite der Berliner Straße (B 455).

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfange den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der geplanten baulichen Entwicklung des Stadtbezirkes Wiesbaden-Erbenheim werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zwar nicht wesentlich berührt, es ergeben sich jedoch einige Änderungen in der Art der Nutzung.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes muß dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorausgehen, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Planungsbereich gelten die nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz aufgestellten Fluchtlinienpläne von Wiesbaden-Erbenheim 1899/4, 1899/5, 1899/6, 1905/1, 1905/2, 1921/1, 1929/1, 1933/1 und Teile der Bebauungspläne 1963/1, 1963/4, 1971/1.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Erbenheim Nord" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Kleinsiedlungsgebiete (WS), (§ 2 BauNVO)

Die Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

4.12 Reine Wohngebiete (WR), (§ 3 BauNVO)

Die reinen Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. In den reinen Wohngebieten sind alle Formen des dauernden Wohnens vorgesehen.

4.13 Allgemeine Wohngebiete (WA), (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem dieser Gebiete ist ein Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehen.

4.14 Dorfgebiete (MD), (§ 5 BauNVO)

Die Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Die Gebiete in Erbenheim werden entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgewiesen.

4.15 Mischgebiete (MI), (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.16 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1f BBauG)

Die ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für die kirchlichen, kulturellen, schulischen und sozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit des gesamten Baugebietes "Erbenheim Nord" einschließlich der Altbebauung und darüber hinaus für den gesamten Ortsbereich Erbenheim bestimmt.

4.161 Die Hermann-Ehlers-Schule ist eine Grund- und Hauptschule.

4.162 Die Justus-von-Liebig-Schule ist eine Grundschule.

4.163 Die Feuerwehr befindet sich auf dem Schulgrundstück der Justus-von-Liebig-Schule.

4.164 Ev. Kindergarten und Altenheim

4.165 Kath. Gemeindezentrum mit Kirche und Kindergarten.

4.166 Bürgerhaus mit Kindertagesstätte, Altentagesstätte und Festplatz.

4.167 Schwimmbad und Hallenschwimmbad gegenüber dem Bürgerhaus.

4.168 Neuapostolische Kirche.

4.169 Jugendhof des Caritasverbandes

4.17 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (§ 9 (1) Ziff. 1h BBauG)

Dieses Baugrundstück wird für die Errichtung von Läden ausgewiesen, die der Versorgung für die Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner dienen.

4.18 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

In den bestehenden Baugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung auf die Bausubstanz abgestimmt.

In den Neubaugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung so bestimmt, daß ein Optimum an Bebauung bei gleichzeitiger guter Freiflächengestaltung erreicht wird.

Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 bis 4 und des Absatzes 2 der Baunutzungsverordnung werden durch die Festsetzungen nicht überschritten.

4.19 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 (4,5) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Sie staffelt sich von der 1- bis zur 4-geschossigen Bauweise.

4.20 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den gewachsenen Baugebieten, die sich an den Ortskern anschließen, wird nach der vorhandenen Gebäudekörperanordnung die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die übrigen Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt für:

Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich), die als Hausgruppen mit einer Länge auch über 50 m errichtet werden können.

4.21 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, die Gebäude nach Wunsch anzuordnen. Die Festsetzung der Gebäudeorientierung ist hierbei zu beachten. Die Bestimmungen der Hess. Bauordnung sind zu berücksichtigen.

4.22 Die Dachform wird für die 1- und 2-geschossige Bauweise festgesetzt, damit ein einheitlicher Gesamteindruck in diesen Baugebieten entsteht.

4.3 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

4.31 Öffentliche Grünanlagen - Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze sind gleichmäßig über die Baugebiete verteilt, so daß die Kinder der einzelnen Baubereiche eine öffentliche Spielmöglichkeit vorfinden. Die Plätze sind teilweise ausgebaut.

4.32 Öffentliche Grünanlage, Spiel-, Aussichts- und Ruheplatz

Durch eine natürlich gewachsene Böschung bedingt, wird zwischen dem Kleinsiedlungsgebiet und der Bundesbahn eine Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird gleichzeitig der Übergang vom Baugebiet zur Feldlage geschaffen.

4.33 Private Gärten

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird diese Grünfläche an der Straße "Oberfeld" ausgewiesen.

4.4 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 10 BBauG)

Im Verlauf des Wäschbaches werden diese Flächen für die Wiesen- und Weidewirtschaft genutzt.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.51 Klassifizierte Straßen

Die Berliner Straße (B 455) dient dem überörtlichen Verkehr zwischen Wiesbaden und Frankfurt/M. Nach dem Ausbau der Umgehung Erbenheim wird hier eine spürbare Verkehrsentslastung auftreten.

Die Tempelhofer Straße (K 652) ist eine Ortsverbindung zwischen Wiesbaden-Erbenheim und Wiesbaden-Bierstadt. Die Straße "Oberfeld" (K 663) dient dem Ortsverkehr Wiesbaden-Erbenheim und Wiesbaden-Igstadt.

4.52 Erschließungsstraßen

Die geplante Straße 2511 wird die Funktion einer Sammelstraße für die einzelnen Baugebiete erhalten.

Die vorhandenen Baugebiete sind durch ausgebaute Straßen erschlossen.

Die geplanten Straßen werden der jeweiligen Bedeutung entsprechend festgesetzt.

Damit sich in den reinen Wohngebieten und in den Kleinsiedlungsgebieten kein Durchgangsverkehr entwickelt, enden die meisten Erschließungsstraßen in einem Wendehammer.

Erschließungsstraße zum Bürgerhaus

Ausbaubreiten: 15,00 m (2,0/10,0/3,0)
11,00 m (1,5/6,5/3,0)

Nördliche Verlängerung der Buschungstraße

Ausbaubreiten: 10,50 m (2,0/6,5/2,0)
12,50 m (2,0/8,5/2,0)
9,50 m (1,5/6,5/1,5)

Die beiden nördlichen in östlicher Richtung von der verl. Buschungstraße abgehenden Wohnstraßen mit Wendepunkten

Ausbaubreite: 9,50 m (1,5/6,5/1,5)

Nördliche Verlängerung der Lilienthalstraße
einschl. Verbindungsstraße zur verlängerten
Buschungstraße

Ausbaubreite: 12,50 m (2,0/8,5/2,0)

Östliche Verlängerung der Köhlstraße

Ausbaubreite: 9,50 m (1,5/6,5/1,5)

4.521 Wege

Kanalweg östlich des Wäschbaches zur Aufnahme des Gruppensammlers.

Verbindungs- und Kanalweg zwischen Tempelhofer Straße und Bürgerhaus, Verlängerung Weglache (bestehend).

Verbindungsweg zwischen Hundshofweg und Grünfläche nordwestlich des Bürgerhauses (Wanderweg).

Weg südlich der Hermann-Ehlers-Schule (Wanderweg).

Nördlich und westlich des Bürgerhauses verlaufender Weg (teilweise zur Aufnahme des Kanals). (Wanderweg/Kanalweg)

Feld- und Wanderwege auf der Westseite und Nordwestseite der Bahnlinie (bestehend).

Verbindungsweg mit Bahnbrücke zwischen Sigismundstraße und Bürgerhaus (bestehend).

Öffentlicher Fuß- und Kanalweg entlang der Bahnlinie zwischen Sigismundstraße und Lämmersberg (bestehend).

Öffentlicher Fuß- und Kanalweg zwischen der geplanten Straße (2511) und der geplanten Straße (2513).

Feldweg in Verlängerung der Lilienthalstraße (bestehend).

Feldweg nördlich des Kleinsiedlungsgebietes.

Öffentlicher Gehweg zu der Grünfläche im Kleinsiedlungsgebiet.

Öffentlicher Verbindungsweg zwischen der verlängerten Köhlstraße und Straße "Oberfeld".

4.53 Ruhender Verkehr

Im Bereich des Bürgerhauses werden Stellplatzflächen für die Besucher der Veranstaltungen nachgewiesen.

4.54 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt. Für die neuen Straßen sind Längsschnitte beigelegt.

4.55 Straßenbegleitgrün

Zur Auflockerung des Straßenbildes werden einige Böschungsflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

4.6 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

4.61 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

4.611 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Durch den Anschluß des Gebietes "Erbenheim-Nord" an den Hochzonenwasserbehälter Fichten in Wiesbaden-Bierstadt kann sowohl die Wasserversorgung der Flur 85, als auch die südlich davon geplante 3- und 4-geschossige Bebauung sichergestellt werden.

4.612 Gasversorgung

mit Haushaltsgas und Teilversorgung mit Heizgas ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.613 Stromversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Es sind 1 Trafostation im Bürgerhaus und 2 Trafostationen im Neubaugebiet zwischen Bahnlinie und verlängerter Lilienthalstraße geplant.

4.62 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die im vorhandenen Ortsteil bestehende Kanalisation angeschlossen.

4.63 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

4.64 Fernmeldeversorgung

erfolgt durch das Fernmeldeamt Wiesbaden.

4.7 Leitungsrechte (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.71 Am Fuß der Bahnböschung wird ein Leitungsrecht zur Einlegung einer "Rigole" (Sickergraben) für die Entwässerung der Bahnböschung zu Gunsten der Deutschen Bundesbahn festgesetzt.

4.72 Zwischen der Köhlstraße und der Bundesbahn wird ein Leitungsrecht zur Einlegung eines Abwasserkanals zu Gunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden festgesetzt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Die Flächen der Baugebiete befinden sich in Privateigentum.

Die bereits ausgebauten Straßen und Wege, die Bachläufe, die Schulgrundstücke und das Grundstück für das Bürgerhaus sind im Eigentum der Stadt Wiesbaden

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist gem. § 46 (1) BBauG für Teilgebiete eine Baulandumlegung angeordnet.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation nach Angaben des Tiefbauamtes

6.11 Grunderwerb 295.000,-- DM

6.12 Kosten für den Straßenbau

Nördliche Umgehungsstraße zwischen Tempelhofer Straße und Straße Oberfeld (Voraussichtlich Zuschußmaßnahme von Tempelhofer Straße bis einschl. Bahnbrücke) 1.830.000,-- DM

Anliegerstraßen 1.460.000,-- DM

Fuß- und Kanalwege 195.000,-- DM

3.485.000,-- DM

aufgerundet: 3.500.000,-- DM

Von diesen Kosten wird die Stadt voraussichtlich ca. 10% aufbringen müssen.

6.13 Kosten für den Kanalbau

(ohne Gruppensammler)

Aus dem Gebührenhaushalt	1.312.000,-- DM
--------------------------	-----------------

6.2 Grünflächen

Öffentliche Grünanlagen

6.21 Kinderspiel-, Aussichts- und Ruheplätze	220.000,-- DM
davon ca.	
10 % Stadtanteil	

6.3 Baugrundstücke für Gemeinbedarf

6.31 Bürgerhaus I. Bauabschnitt (einschl. Zuschüsse)	2.150.000,-- DM
---	-----------------

Für II. Bauabschnitt mit Kindertagesstätte und
Altentagesstätte können noch keine Kosten an-
gegeben werden.

Für die geplante Erweiterung der Hermann-Ehlers-
Schule und der Justus-von-Liebig-Schule liegen
noch keine Programme vor.

Die überschläglich ermittelten Kosten werden zusammen-
gefaßt voraussichtlich in folgender Höhe entstehen:

Grunderwerb (6.11)	Erschließungs- beitragspflicht und z. T. Zu-	295.000,-- DM
Straßenbau (6.12)	schußmaßnahme	3.500.000,-- DM
Kanalbau (6.13)	aus Gebühren- haushalt	1.312.000,-- DM
Grünflächen (6.21)	z.T. Zuschuß- maßnahme	220.000,-- DM
Bürgerhaus (6.31)	I. Abschnitt (einschl. Zu- schüsse)	2.150.000,-- DM

7. Ausweisungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (4) BBauG)

7.1 Landschaftsschutz

Nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden sind die Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

7.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Der Wäschbach ist ein Gewässer 3. Ordnung nach den Hess. Wassergesetzen.

7.3 Deutsche Bundesbahn

Die im Bebauungsplan dargestellten Anlagen der Deutschen Bundesbahn sind nach dem Bundesbahngesetz planfestgestellt. Sie sind nachrichtlich übernommen und dienen dem besseren Verständnis der städtebaulichen Zusammenhänge.

7.4 Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 4.11.1968 (BGBI. I, 1968, Seite 1113)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes WI-Erbenheim.
 Der Bauschutzbereich gliedert sich in zwei Zonen:

- 1.1 Radius 1,5 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes.
 Für diesen Bereich ist die Bebauung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig (§ 12 (2) LuftVG).
- 1.2 Radius 1,5 - 4,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m ü. NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. (§ 12 (3) 1a LuftVG)
- 1.3 Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten u.a. (§ 15 (1,2) LuftVG)
 Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

7.5 Schutz gegen Fluglärm (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971)

Wegen der relativ geringen Entfernung des Baugebietes zum Flugplatz und der möglichen Lärmbelästigung der Bewohner durch den Flugbetrieb wird bezüglich der gesundheitlichen Interessen der Bevölkerung darauf hingewiesen, daß Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern vorzusehen sind. (§ 1 (4) BBauG)

Die Schallschutzanforderungen sind unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu stellen.

8. Statistische Angaben

8.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt:

Planungsbereich	48,00 ha	=	100 %
davon sind:			
Bauland	29,19 ha	=	60,8 %
Grünflächen	1,55 ha	=	3,2 %
Verkehrsflächen (mit Bundesbahn)	11,26 ha	=	23,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	5,60 ha	=	11,7 %
Wasserflächen	0,40 ha	=	0,8 %

8.2 Die Bauflächen betragen 29,19 ha = 100 %

davon sind:

Kleinsiedlungsgebiet (WS)	1,43 ha	=	4,9 %
Reines Wohngebiet (WR)	7,77 ha	=	26,5 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,82 ha	=	9,7 %
Mischgebiet (MI)	4,72 ha	=	16,2 %
Dorfgebiet (MD)	3,14 ha	=	10,7 %
Gemeinbedarfsflächen	9,00 ha	=	30,9 %
Privatwirtschaftsflächen	0,31 ha	=	1,1 %

8.3 Bebauungsdichte

8.31 Wohneinheiten

vorhanden:	460 WE
geplant:	ca. 500 "
zusammen	ca. 960 WE
	=====

8.32 Einwohner

vorhanden:	ca. 1840 E
geplant:	ca. 2000 "
zusammen	3840 E
	=====

8.33 Besiedlungsdichte

960 Wohneinheiten pro Planungsbereich 48,0 ha = 20 WE/ha

3840 Einwohner pro Planungsbereich 48,0 ha = 80 E/ha

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

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

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

Nachtrag:

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.73 Nr. 195 mit folgenden Änderungen als Satzung beschlossen.

Zu 4.15

Die Mischgebietsgrenze wird auf den Ostseiten der Flurstücke 1952/5, 1954/3, 127/1953 der Flur 15 festgesetzt.

Zu 4.33

Die Flurstücke 388, 389, 390 der Flur 5 werden als Dorfgebiet (MD) - Lagerplatz festgesetzt.

Zu 4.611 u. 4.612

Zwischen der Straße 2511, der Bundesbahn und der Straße 2512 wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 6,0 m zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG für das Einlegen von Gas- und Wasserleitungen festgesetzt.

Zu 4.613

Das Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafo-Station an der Straße 2512 wird auf 5,0 m verbreitert festgesetzt.

Wiesbaden, den 27.08.1973

I. V.



Luft
Obervermessungsrat