

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht)

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Erbenheim östlich der Bierstadter Straße zwischen dem Schafbrückweg, der Bahnlinie Wiesbaden - Niedernhausen und der Berliner Straße in den Distrikten: "Ober der Mühle, Hinter der Mühle, Am Froschweiher, Im Froschweiher, Am Wasserfall, Zwischen Dörfen, Am Bierstadter Weg und Schafbrücke"

I. Allgemeines:

Die Erweiterung der Baugebiete mit der fortschreitenden Bebauung in W.-Erbenheim und die damit zusammenhängende Bevölkerungsentwicklung macht es notwendig, Baugrundstücke für eine neue Schule und ein Bürgerschaftshaus bereitzustellen. Dies gab Veranlassung zur Vorlage des Bebauungsplanes, dessen Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 23. 6. 1960 von der Stadtverordnetenversammlung am 28. 9. 1961 (Beschluss Nr. 363 und 366) beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen: — Westseite der Bierstadter Straße, Südseite des Schafbrückweges, Westgrenze der Bahnlinie Wiesbaden - Niedernhausen und Nordostseite der Berliner Straße (B 54).

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitpläne:

Nach dem Flächennutzungsplan, der noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes vom 28. 10. 1948 aufgestellt wurde, ist ein Geländestreifen entlang der Ostseite der Bierstadter Straße in einer Tiefe von etwa 40.00 m als Wohngebiet ausgewiesen. Das übrige Gelände liegt im landwirtschaftlichen Außengebiet, wobei der Teil entlang des Wäschbaches als "Dauerwiese" eingetragen ist.

In dem überarbeiteten Flächennutzungsplan, der noch der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden soll, ist in Aussicht genommen, den nördlichen, für die Schule vorgesehenen Geländeteil in das "Reine Wohngebiet" sowie den südlichen Teil in das "Allgemeine Wohngebiet" zu übernehmen und als Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf (Schule und Bürgerschaftshaus) auszuweisen. Das Gelände zwischen diesen beiden Baugebieten soll landwirtschaftliches Außengebiet bleiben.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes:

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1957 im allgemeinen und die Bestimmungen der Busatzung für die Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12. 1. 1960 im besonderen.

Nach dem z. Zt. rechtsgültigen Baugebietsplan ist ein Geländestreifen an der Ostseite der Bierstädter Straße als "Allgemeines Wohngebiet", Bauklasse C, ausgewiesen. Das restliche Gelände liegt im Außenbereich.

Durch den vorgelegten Bebauungsplan soll eine Teilfläche im Norden des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" mit der Ausnutzungsziffer 1,0 und eine Teilfläche im südlichen Gebietsteil als "Allgemeines Wohngebiet" mit der Ausnutzungsziffer 1,0 ausgewiesen werden.

Die Bestimmungen der Bausatzung vom 12. 1. 1960 sollen nur gelten, soweit keine anderweitigen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

## 2. Verkehrsflächen

Das Gelände wird begrenzt im Westen von der Bierstädter Straße und im Süden von der Berliner Straße (B 54), an die das nördliche und westliche Teilgebiet angeschlossen sind. Für beide Straßen sind bereits früher Fluchtlinien festgesetzt worden, die beibehalten werden. Die südliche Teilstrecke der Bierstädter Straße A-B ist mit 11,00 m Breite angelegt. Für die nördliche Teilstrecke B-C-D-E werden die Fluchtlinien an der Ostseite entsprechend dem vorliegenden Straßenbauplan des Tiefbauamtes festgelegt mit Straßenbreiten von 11,00 m (Fahrbahn = 7,50 m, Gehwege = 1,50 m und 2,00 m) bzw. 12,70 m (Fahrbahn = 8,50 m, Gehwege = 2,00 m und 2,20 m). Von Punkt D ab ist seither die Straße als Anbaustraße (Landstraße II O.) festgelegt. Diese Festlegung soll beibehalten werden.

Zwischen dem Baugrundstück für die Schule auf der Ostseite der Bierstädter Straße und dem Wohngebiet der Siedlung "Hochfeld" soll im Zuge der aus dem Wohngebiet auf die Bierstädter Straße stehenden Fußwegverbindung die Bierstädter Straße <sup>bei Punkt D</sup> durch eine Fußgängerbrücke überquert werden.

Die Fluchtlinien der Berliner Straße (Nordwestseite) werden auf der Teilstrecke A - A1 entsprechend dem örtlichen Ausbau abgeändert und an der Ecke Bierstädter Straße an dem Grundstück Berliner Straße Nr. 260 eine Eckabrundung mit 9,00 m Radius zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse neu festgelegt.

Der Ostteil des Plangebietes ist von der Mühlstraße aus über den vorhandenen Schafbrückweg zu erreichen.

Die Verbindung des neuen Baugebietes westlich der Bierstädter Straße zum Ortskern W.-Erbenheim wird durch einen 4,0 m breiten Fußweg hergestellt, der bei Punkt B an der Bierstädter Straße beginnt und quer durch das Gelände zur Schafbrücke führt. Dieser Weg ist besonders für die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Schulkinder, vorgesehen, die vorläufig noch die Schule an der Taunusstraße besuchen müssen.

## 3. Grünflächen

Im Anschluß an das Schulgrundstück (Südseite) ist als Vorbehaltsfläche eine öffentliche Grünfläche in Größe von etwa 15.600 qm festgelegt, die für die Anlegung von Kinderspiel- und Tummelplätzen vorgesehen ist.

#### 4. Grundstücke für den Gemeinbedarf (Vorbehaltsfläche)

Im Plangebiet sind vorgesehen:

- a) ein Baugrundstück für eine Schule (Volksschule) mit etwa 21.000 qm
- b) Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Bürgerschaftshaus) mit etwa 43.000 qm

#### 5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Das Gelände zwischen dem Baugebiet im Süden und dem Baugebiet im Norden wird als landwirtschaftliche Fläche (Wiesen und Weiden) ausgewiesen.

#### B. Nachrichtliche Eintragungen

Die Abmessung der Gebäudegrundrisse für die geplante Schule sowie die Querprofile (innere Aufteilung der Straßen) sind im Plan gestrichelt eingetragen.

#### V. Kanalisation und Versorgung

Die Kanalisation ist möglich, da das gesamte Gebiet an die Straßenkanäle in der Bierstadter Straße und der Berliner Straße mit direkten Einmündungen in den Wäschbach angeschlossen werden kann. Bis zur Herstellung der Gesamtkanalisation in dem Stadtbezirk W.-Erbenheim sind Hauskläranlagen vorzuschalten.

Bezüglich der Versorgung des Geländes mit Wasser, Gas und Strom bestehen keine grundsätzlichen Schwierigkeiten.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung, die im nördlichen Teil vorkabelt und in den östlichen Gehweg der Bierstadter Straße verlegt werden soll. Die vorgesehene Lage ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

#### VI. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Der Restausbau der Bierstadter Straße wird einen Kostenaufwand von etwa 112.500,- DM erfordern. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 BBauG 10 % zu tragen, das sind etwa 11.250,- DM. Der Rest geht zum Teil als Anliegerbeiträge wieder ein. Die von der Stadt für die Anlegung der Fußwegverbindung aufzubringenden Kosten werden nach den heutigen Preisen etwa 50.000,- DM betragen.

Für die Durchführung der öffentlichen Bauvorhaben (Schule mit Spiel- und Tummelplätzen, Bürgerschaftshaus und Fußwegverbindung) werden etwa 80.000 qm Grundflächen benötigt. Hiervon sind bereits Eigentum der Stadt ca. 4.700 qm.

Nach überschläglicher Schätzung dürfte der Grunderwerb einschließlich der sonstigen Aufwendungen einen Kostenaufwand von etwa 1.000.000,- DM erfordern. Die Kosten für die Anlagen selbst, insbesondere für die Baulichkeiten und gärtnerische Ausgestaltung können erst ermittelt werden, wenn die endgültigen Baupläne der Projekte vorliegen.

#### VII. Zeichnerische Darstellung des Planes und Durchführung des Verfahrens

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Für das Gebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Entwurf liegt bereits vor. Da das förmliche Verfahren zur Änderung dieses Planes noch einige Zeit in Anspruch nimmt, sollte mit Rücksicht auf die Dringlichkeit der Festlegung der Vorbehaltsflächen von den im BBauG gegebenen Ausnahmen nach § 2 Abs. 2 bzw. § 8 Abs. 2 Satz 2 Gebrauch gemacht und die Festlegungen durch den Bebauungsplan getroffen werden.

