

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Quellborn - 1. Änderung"
in Wiesbaden-Frauenstein

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz -BBauG-)

Teilstrecke der Nordostseite der Herrnbergstraße Flur 16, Flurstücke 47/2, 47/4, 50/2, 51/2, 51/4, 311/3, 311/4, 54/1, 55/1, 55/2, 60/3, 60/4, 68/4, 68/5, 68/10, Südostseite der Herrnbergstraße Flur 16, Flurstück 403, in Verlängerung dieser Seite die Quellbornstraße kreuzend, Südwestseite der Quellbornstraße Flur 16, Flurstücke 398 und 314/5, bei Haus Nr. 44 die Quellbornstraße kreuzend, Nordwestseite der Bürgermeister-Schneider-Straße Flur 16, Flurstück 432/106 in Verlängerung dieser Seite die Herrnbergstraße kreuzend, Nordostseite der Herrnbergstraße.

2. Allgemeines

Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der Wiesbadener Bevölkerung hat die Stadtverordnetenversammlung einen Maßnahmenkatalog verabschiedet, worin der Magistrat aufgefordert wird sicherzustellen, daß genügend Bauplätze für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Unter den hierfür benannten Bereichen ist auch das Gebiet "Am Quellborn" in Frauenstein aufgeführt. Dort befinden sich bereits vier Mehrfamilienhäuser der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 (Geno 50).

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die Errichtung eines 5. Wohnblocks im sozialen Wohnungsbau geschaffen werden, da die vorhandenen Bauleitpläne für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlagen nicht mehr ausreichen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Baupläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten und der in diesem Bereich genehmigten Änderung vom 15.08.1974 entwickeln.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planbereich bestehen teilweise Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 1975/1. Die Festsetzungen in diesem Plan behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.

Durch diese Festsetzung ist keinerlei gewerbliche Nutzung erlaubt, das Ansiedeln störender Betriebe in diesem Bereich wird unterbunden.

Das geplante 3-geschossige Wohnhaus soll sich in seinem Charakter der bereits unmittelbar westlich angrenzenden Wohnstruktur anpassen.

4.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bereits vorhandenen und zu ergänzenden dreigeschossigen Bebauung mit GRZ 0,3 und GFZ 0,9 festgesetzt. Diese Zahlen liegen unter der zulässigen Höchstgrenze der Angaben der BauNVO und sichern somit eine ausreichende Begrünung der Freiflächen zwischen den einzelnen Wohnblocks.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

Entsprechend den bereits vorhandenen 4 Mehrfamilienhäusern wird die Anzahl der Vollgeschosse zwingend auf 3 festgesetzt. So wird in dem geplanten fünften Wohnblock Wohnraum geschaffen, der dem dringenden Bedarf an Mietwohnungen in Frauenstein Rechnung trägt.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Da die bereits bestehenden und zu ergänzenden Baukörper eine Seitenlänge von 50 m weit unterschreiten und entsprechend der HBO die Grenzabstände einhalten, wird für dieses Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3 m parallel der Herrnbergstraße, 5 m parallel entlang dem Kinderspielplatz und 8 m parallel der Grenze zur Turnhalle hin wird eine Baugrenze festgesetzt. Sie verläuft in einem Grenzabstand gem. der HBO und darf von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben.

Für die private Grünfläche - Turn- und Sportanlage - ist ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt. Sie soll die Ausdehnungsmöglichkeiten des bereits bestehenden Gebäudes, der Turnhalle, festlegen.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

4.2.1 Straßen und Festplatz

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes: Quellbornstraße (1013), Herrnbergstraße (569) und Bürgermeister-Schneider-Straße (234) sind ausgebaut.

Der Festplatz an der Quellbornstraße/Ecke Bürgermeister-Schneider-Straße ist befestigt und wird auch als Wendeplatz für die ESWE-Busse genutzt.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Für den Ausbau des im Bebauungsplan Frauenstein 1975/1 an der Herrnbergstraße festgesetzten Parkplatzes besteht kein Bedarf mehr. Aus diesem Grunde soll diese Fläche als Voraussetzung für eine Bebauung als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Für Besucher der Turnhalle und des Kinderspielplatzes ist auf dem Festplatz ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Gleichfalls ist ein Parkstreifen an der Quellbornstraße südlich des Kinderspielplatzes ausgewiesen.

4.2.3 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Linien 23 und 24 der ESWE verbinden Frauenstein mit Wiesbaden. Sie benutzen den Festplatz als Endstelle und Wendeplatz.

4.2.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

4.2.5 Straßenbegleitgrün

Der von den Bussen verursachte Lärm und Staub soll durch ein Straßenbegleitgrün entlang dem Festplatz zur Wohnbebauung hin vermindert werden.

4.3 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff 12 u. 14 BBauG)

Die Versorgungsträger

für Wasser und Elektrizität, Stadtwerke Wiesbaden AG
für Gas, Gaswerksverband Rheingau AG.

4.3.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

4.3.2 Für die Stromversorgung ist ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafostation - an der Quellbornstraße ausgewiesen.

4.3.3 Die Gasversorgung erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau AG.

4.3.4 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

4.4.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz zwischen der Quellbornstraße und dem Baugebiet ist angelegt.

4.4.2 Private Grünfläche - Turn- und Sportanlagen

Die Grünfläche Ecke Bürgermeister-Schneider-Straße/Herrnbergstraße ist zum größten Teil von der Turnhalle des Turnvereins Frauenstein in Anspruch genommen.

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

Die von einer Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden und der Landeshauptstadt Wiesbaden. Eine Grenzregulierung wird zu gegebenem Zeitpunkt vorgenommen.

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

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten, da die Straßen sowie die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden sind.

7. Statistische Angaben

Geplante Wohneinheiten (WE)	9 WE
Zu erwartende Einwohner (E)	30 E

8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9(8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrag



L u f
Vermessungsdirektor