

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Bodenwaag" in WI-Frauenstein für das Gebiet
Kirschblütenstraße - Alfred-Delp-Straße.

1. Allgemeines

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden erforderlich, um die Entwicklung innerhalb des Stadtteiles WI-Frauenstein durch die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Ausweisungen zu bestimmen. Vor allem sollen verkehrstechnische und landschaftsgestaltende Maßnahmen durch bestimmende Ausweisungen vorbereitet und geleitet werden.

Da sowohl die Kirschblütenstraße als auch die Alfred-Delp-Straße schon mehrmals abgerutscht sind, sollen durch Aufschüttungen des Lippbachtals bessere Widerlager für diese Straßen geschaffen werden. Zunächst soll der Bachlauf verrohrt werden. Die Auffüllung des Tales erfolgt dann unter Berücksichtigung der dieser Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Geländeprofile.

Der Mutterboden muß nach § 39 BBauG vor der Auffüllung entfernt, seitlich gelagert und anschließend wieder über das mit Erdaushub aufgeschüttete Tal verteilt werden.

Nach Abschluß der Auffüllung ist eine Neuvermessung und Umlegung der Grundstücke erforderlich.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Ortsbeiratszustimmung	03.03.1971
Magistratsbeschuß	22.06.1971 Nr. 1113
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung	08.07.1971 Nr. 344

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Südostseite der Kirschblütenstraße, Nordseiten der Flurstücke 293, 427, 262, 263, 426, 511/240, 425 und Nordwestseite des Flurstücks 247 der Flur 7 (Südseite des Feld- und Wanderweges), Westseiten des Feldweges Flurstück 421 der Flur 7, Nordseite der Kirschblütenstraße, Westseite des Grundstücks Kirschblütenstraße Hs.Nr. 3 (Flurstück 63/6, Flur 8), Nordwestseite des Feldweges Flurstück 285 der Flur 8, Nordseite des Feldweges Flurstück 355/1 der Flur 9, 283/3, 283/2 der Flur 8, Südwestseite und Nordwestseite des Feld- und Wanderweges Flurstück 281 der Flur 8, Südwest- und Nordseite des Flurstücks 138/2 der Flur 8, Nordseite des Flurstücks 413/138 der Flur 8, Nordostseiten des Flurstücks 295 der Flur 8, Nordwestseiten der Flurstücke 3/11, 3/12 der Flur 11, Nordostseiten des Feldweges Flurstück 46/4 der Flur 11, Ostseite des Feldweges 4/1

der Flur 11, Nordwestseite des Flurstücks 130/5 der Flur 11, Ostseiten der Grundstücke Alfred-Delp-Straße Hs.Nr. 65 - 75, Flurstücke 130/5, 128/9, 128/10, 126/6 der Flur 11 und 192/1, 192/4, 191/3, 191/2, 190/3, 189/3, 189/2, 188/2, 186/2, 185/2, 185/4 der Flur 12 bis zur Südostseite der Kirschblütenstraße.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Entwicklung des Stadtbezirkes WI-Frauenstein bleiben unberührt. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusammenhängenden detaillierten Untersuchungen ergeben sich jedoch einige Änderungen in der Art der Nutzung.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorangestellt, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Planungsbereich gelten die nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz und nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) aufgestellten Fluchtlinienpläne von Frauenstein 1935/1, 1960/1 und 1961/1.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Bodenwaag" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vorgenommen.

Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Bodenwaag" entfallen.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2-geschossige, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

Der größte Teil der Gebiete ist mit Wohngebäuden bebaut. Einzelne Baulücken sind noch zu füllen.

4.12 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2-geschossige, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

4.13 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 f BBauG)

4.131 Alfred-Delp-Schule (bestehend)

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

4.132 Kath. Kindergarten (bestehend)

2-geschossig

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

4.14 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.21 Klassifizierte Straßen

Die Kirschblütenstraße (K 546) stellt die Stadtverbindung WI-Frauenstein über WI-Dotzheim zur Innenstadt Wiesbaden her.

Zur Auflockerung des Straßenbildes werden Streifen als Straßengeleitgrün festgesetzt.

4.22 Erschließungsstraßen

Alfred-Delp-Straße (teilweise ausgebaut)

Ausbaubreiten: 10,50 (2,0 / 6,5/2,0) geplant im Westteil

9,50 (1,75/6,0/1,75) geplant südlich des Sportplatzes

3,50 (1,75/6,0/0,75) tlw. ausgebaut im Ostteil

10,50 (1,75/6,75/2,0) ausgebaut (bis auf 2,0 m Gehweg an der östl. Einmündung in die Kirschblütenstraße

Zufahrt zur Schule 3,50 m (2,0/6,50)

Dahlemweg Ausbaubreite 5,0 m

4.23 Wege

Zur Erschließung der Landwirtschaftsflächen und der Grünflächen werden folgende Wege festgesetzt:

Feldwege an der Nordgrenze des Geltungsbereiches im Westteil des Bebauungsplanes,

Feld- und Wanderweg westlich des Sportplatzes (westliche Geltungsbereichsgrenze).

Der Wanderweg führt gleichzeitig zu dem Waldsportpfad Dotzheim - Frauenstein.

Feldwege nördlich der Grundstücke im östlichen Teil in Verlängerung der Alfred-Delp-Straße,

Schul- und Wanderweg als Verbindungsweg von dem Baugebiet südlich der Kirschblütenstraße zu dem Schul- und Sportplatzgelände,

Feld- und Wanderweg südlich der Kirschblütenstraße,

Feldweg zwischen den Hausgrundstücken Kirschblütenstraße 52 und 56

Wirtschaftsweg zur Erschließung der Grünfläche - private Gärten im Lippbachtal.

4.24 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) 1c und 12 BBauG)

Öffentliche Parkplätze
südlich des Sportplatzes für Sportplatzbesucher und Ausflugsverkehr mit ca. 50 Kfz-Stellplätzen.

Private Parkplätze

In den bestehenden Baugebieten sind Garagen und Stellplätze vorhanden.

Für geplante Bauvorhaben ist die Anzahl der Stellplätze nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

4.25 Höhenlage (§ 9 (1) 4 BBauG)

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

4.3 Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

4.31 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

4.311 Wasserversorgung

ist durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

4.312 Gasversorgung

ist durch den Gaswerksverband Rheingau AG sichergestellt.

4.313 Stromversorgung

ist durch die Rheingau-Eletrizitätswerke sichergestellt.

Es ist je eine Trafostation an der Alfred-Delp-Straße südlich des Sportplatzes und eine Trafostation an der Alfred-Delp-Straße/Ecke Kirschblütenstraße vorgesehen.

4.314 Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Fernmeldeamt Wiesbaden.

4.32 Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 7 BBauG)

In WI-Frauenstein besteht noch keine Vollkanalisation. Bis zum endgültigen Ausbau des Kanalnetzes mit Anschluß an das Klärwerk WI-Biebrich dürfen die häuslichen Abwässer nur unter Zwischenschaltung von Kleinkläranlagen in einen Regenwasserkanal oder in den Bachkanal eingeleitet werden.

Folgende Kanäle sind noch zu verlegen:

Alfred-Delp-Straße (Bachkanal vom Sportplatz bis Kirschblütenstraße)

Alfred-Delp-Straße (Mischwasserkanal vom Sportplatz bis Kirschblütenstraße)

Kirschblütenstraße (Mischwasserkanal von Straße "Zum Goethestein" bis Burglindenstraße)

Im alten Bachbett (Drainage mit Kanalanschluß)

4.33 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.41 Öffentliche Grünanlage (Erholungsgebiet)

mit Kinderspielplatz, Spiel- und Liegewiese sowie Ruheplatz nördlich des Sportplatzes (vorhanden).

Diese Grünanlage ist im Westen und Osten von Waldflächen umgeben. Die Fortsetzung dieses Freizeitgeländes bildet der Waldsportpfad im nordöstlichen Bereich.

4.42 Sportplatz

nördlich der Alfred-Delp-Straße (vorhanden).

4.43 Öffentliche Grünanlage

mit einzelnen Spiel- und Ruheplätzen südlich des Sportplatzes (geplant).

4.44 Private Gärten

zwischen Alfred-Delp-Straße und Kirschblütenstraße (nach Auffüllung geplant),

südlich der Kirschblütenstraße (vorhanden),

nördlich der Bebauung der Alfred-Delp-Straße (im Westteil vorhanden).

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

4.51 Acker- und Obstbau

nördlich der Alfred-Delp-Straße (Ostteil) und südlich der Kirschblütenstraße (Westteil).

4.6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 9 BBauG)

Veranlaßt durch laufende Straßenschäden in der Kirschblütenstraße (K 646) und für die Verbreiterung der Alfred-Delp-Straße, deren Bankett in früheren Jahren in die angrenzenden Gärten zum Lippbach hin abrutschte, wird die Aufschüttung des Lippbachtals erforderlich.

Die Aufschüttung soll bis zu den in dem Bebauungsplan angezeigten Höhenlinien entsprechend den beigefügten Geländeprofilen erfolgen.

Für die Aufschüttung ist gut zu verfestigendes Material zu verwenden, so daß keine Hohlräume im Erdreich entstehen.

Nach erfolgter Aufschüttung ist das Gelände als Grünfläche - Private Gärten - zu gestalten und anzulegen.

Für die künftige Bewirtschaftung der Grundstücke werden durch die Aufschüttung die Gelände- und Bodenverhältnisse verbessert. Die Bodenverhältnisse werden durch das Einlegen einer Drainage in die Aufschüttung für die künftige Nutzung gesunden.

Im Ostteil soll eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspiel- und Ruheplätzen hergestellt werden.

4.7 Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen (§ 9 (4) BBauG)

Nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1966 sind die Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen, so daß dessen Grenze entlang der Baugebietsgrenze und Straßenbegrenzungslinie verläuft.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden in den Bebauungsplan "Bodenwaag" nachrichtlich übernommen.

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

Die bestehenden Baugebiete sind zum größten Teil in Privateigentum. Das Grundstück der Alfred-Delp-Schule ist Stadteigentum. Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen sind zum größten Teil Eigentum der Stadt Wiesbaden.

Für den Bereich der geplanten Aufschüttung des Lippbachtals zwischen Alfred-Delp-Straße und Kirschblütenstraße ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 8. Juli 1971 Nr. 344 die Umlegung nach § 46 (1) BBauG angeordnet. Durch die Bodenordnung werden die Grundstücke in diesem Bereich einen günstigeren Grundstückszuschnitt erhalten.

Für die geplante Öffentliche Grünanlage hat die Stadt Wiesbaden die erforderlichen Grundstücksflächen bereits erworben.

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

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

6.11 Grunderwerb

nach Angaben des Liegenschaftsamtes

Alfred-Delp-Straße und Kirschblütenstraße	37.000,-- DM
Ankauf von Gebäuden in der Alfred-Delp-Straße einschl. Abbruchkosten	800.000,-- DM
Öffentlicher Parkplatz	26.000,-- DM

Die Stadt besitzt bereits genügend Flächen, die nach der Umlegung zur Verfügung stehen.

863.000,-- DM

6.12 Kosten für den Straßenbau

nach Angaben des Tiefbauamtes

Alfred-Delp-Straße	300.000,-- DM
Kirschblütenstraße	245.000,-- DM
Seitenstraße zur Alfred-Delp-Straße und Ausbau der Parkplatzfläche vor dem Sportplatz	72.000,-- DM
Schul- und Wanderweg zwischen der Alfred-Delp-Straße und der Kirschblütenstraße	25.000,-- DM
Öffentlicher Parkplatz an der Alfred-Delp-Straße	70.000,-- DM

712.000,-- DM

6.13 Kosten für den Kanalbau

nach Angaben des Tiefbauamtes

Alfred-Delp-Straße - Mischwasserkanal - (Gebührenhaushalt)	300.000,-- DM
Alfred-Delp-Straße (Bachkanal)	610.000,-- DM
Kirschblütenstraße - Mischwasserkanal - (Gebührenhaushalt)	175.000,-- DM
Drainanlage mit Kanalanschluß im alten Bachbett des Lippbaches	25.000,-- DM

1.110.000,-- DM

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965
über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Be-
bauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Anlagen

Lageplan zu den Querprofilen
Querprofile

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor