

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Frauenstein - Mitte" für das Gebiet zwischen der Dotzheimer Straße und der Herrnbergstraße in WI-Frauenstein.

1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene bauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch diesen Bebauungsplan nach dem BBauG vorbereitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich insbesondere aus folgenden Gründen:

Die im Jahre 1960 fluchtlinienplanmäßig festgesetzte Ortsdurchfahrtstraße ist für die heutigen und künftigen Verkehrsverhältnisse nicht mehr ausreichend, zumal in diesem Plan nur das Teilstück von der Dotzheimer Straße bis zur Mittelgasse erfaßt war.

Durch den Straßendurchbruch zwischen Dotzheimer Straße und Mittelgasse sowie die Verbreiterung der Mittelgasse bis zur Quellbornstraße wurden städtebauliche Überlegungen erforderlich, bei denen besonders auf die verbleibende erhaltenswerte Altbauung Rücksicht genommen werden muß. Ein Abbruch einzelner Gebäude ist allerdings für die Verkehrssanierung unumgänglich.

Außerdem sind für den bebauten Ortsteil rechtsverbindliche Ausweisungen zu schaffen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 6. 8. 1968 Nr. 1311 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10. 9. 1968 Nr. 286 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 20. 6. 1968 beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite des in Ost-Westrichtung verlaufenden Teiles der Herrnbergstraße von der Ostseite der Untergasse bis zur Westseite der Georgstraße, Südgrenze des Grundstücks Georgstraße 34b und des Flurstücks 112 der Flur 6, Westseite des Feldweges Flurstücke 132, Flur 6 und 274, Flur 2, Nordseite des Weges Flurstück 171 der Flur 5, Südwest- und Nordgrenze des Flurstücks 525/29 sowie Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 513/27 der Flur 5, Nordgrenzen der Grundstücke Dotzheimer Straße 19 und Zum grauen Stein 1, Süd- und Ostgrenze des Grundstücks Dotzheimer Straße 23, Nordgrenze des Grundstücks Dotzheimer Straße 25, Westseite des Feldweges Flurstück 169/1 der Flur 5, Nordgrenze des Flurstücks 61/1, sowie Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 59/1 der Flur 8 und Ostgrenze des Grundstücks

der Ev. Kirche Dotzheimer Straße 33, Nordseite des Feldweges Flurstück 285 der Flur 8, Ostgrenze des Flurstücks 455/63 der Flur 8, Nordseite der Alfred-Delp-Straße und der Dotzheimer Straße von der Westgrenze des Grundstücks Alfred-Delp-Straße 3 bis Dotzheimer Straße 39, Westseite des Feldweges Flurstück 421 und Nordseite des Feldweges Flurstück 422 der Flur 7, Nordgrenzen der Flurstücke 418/1 (Feldweg), 199/1 und 199/2 der Flur 7, Südwestgrenzen der Flurstücke 517/198 und 415/4 der Flur 7, Ostgrenze des Grundstücks der Burgruine und des Feldweges Flurstück 120 der Flur 6 sowie der Grundstücke Untergasse 19 bis 33, Südgrenze des Flurstücks 122 der Flur 6 bis zur Ostseite der Untergasse.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23. 10. 1969 Nr. 405 beschlossenen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist v. der Aufsichtsbehörde am 27. 7. 1970 genehmigt worden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planbereich bestehen die noch rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne Frauenstein 1932/1, 1933/1, 1941/1, 1950/1 und 1960/1. Die Fluchtlinienpläne werden, soweit sie innerhalb dieses Planbereichs liegen, durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

Die verbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9, Abs. 1 BBauG)

4.11 Dorfgebiet (MD) 2 geschossige Bauweise GRZ 0,4, GFZ 0,8

Hierbei handelt es sich um den Überwiegenden Teil des Baugebietes mit zum großen Teil noch bäuerlicher Altbauung im Ortskern.

4.12 Mischgebiet (MI)

2 geschossige Bauweise
GRZ 0,3, GFZ 0,6

am Rande des Ortskerns im nördlichen und östlichen Planbereich.

4.13 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

4.131 Für ein neues Verwaltungsgebäude (Rathaus und Postamt) auf den Grundstücken Mittelgasse 2 und 4
2geschossige Bauweise
GRZ 0,4, GFZ 0,8

4.132 für die vorhandene Kath. Kirche
Dotzheimer Straße 1a und Georgstr. 2

2 geschossige Bauweise
GRZ 0,4, GPZ 0,8

4.133 für die vorhandene Ev. Kirche
Dotzheimer Straße 33

GRZ 0,3, GPZ 0,6

4.14 Schutz und Erhaltung des historischen Ortsbildes

Bezüglich des historischen Ortsbildes im Bereich des Ortskerns, in dem vor allem die giebelständigen Häuser dem Ortsbild das reizvolle Gepräge geben, wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

4.21 Vorhandene Straßen

Dotzheimer Straße, Mittelgasse, Untergasse, Georgstraße, Schulgasse, Herrnbergstraße, Burglindenstraße und Querstraße.

Diese Straßen sind überwiegend enge Ortsstraßen innerhalb des dichtbebauten Ortskerns, bedingt durch die enge Tallage Frauensteins. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Verkehrsverhältnissen. Verbreiterungen können mit Rücksicht auf die erhaltenswerte Altbebauung nur an den schwierigsten Engpässen durchgeführt werden.

4.22 Neue Straßen

Um die enge Ortsdurchfahrt zu verbessern, ist ein Straßendurchbruch von der Dotzheimer Straße zwischen den Häusern Nr. 22 und 30 und Mittelgasse sowie die Verbreiterung der Mittelgasse bis zur Quellbornstraße/Herrnbergstraße vorgesehen.

Durch den Straßendurchbruch muß das alte Verwaltungsgebäude Dotzheimer Straße 2 abgebrochen werden. Die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes soll auf dem inzwischen freigelegten Grundstück Mittelgasse 4 erfolgen. Da das Grundstück Mittelgasse 2 durch die neue Straße angeschnitten wird, wird dieses Grundstück sowohl aus verkehrstechnischen als auch insbesondere aus städtebaulichen Gründen in das Grundstück des neuen Verwaltungsgebäudes einbezogen.

Die Häuser Mittelgasse 12 und 14 sowie der Ladenanbau Georgstraße 19 und die Gebäude Untergasse 2 müssen für die Verbreiterung der Mittelgasse abgebrochen werden.

Die Ortsdurchfahrt erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 m.

4.23 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Ortsdurchfahrtstraße werden 3 öffentliche Parkplätze und auf beiden Seiten der Ortsdurchfahrt, wo es möglich ist, Parkspuren angeordnet.

Die gemeinsame Zufahrt zu den Stellplätzen des neuen Verwaltungsgebäudes und zu den geplanten Garagen des Nachbargrundstücks werden durch ein Fahrrecht nach § 9, Abs. 1 Nr. 11 gesichert.

4.3 Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 8 BBauG)

4.31 Öffentliche Grünfläche-Parkanlage, das Gelände der Burgruine.

4.32 Öffentliche Grünfläche-Kinderspielplatz auf dem Gelände der früheren Schule an der Schulgasse/Mittelgasse

4.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BBauG)

Das für den Acker- und Obstbau genutzte Hanggelände außerhalb der Baugebiete.

4.5 Versorgung (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BBauG)

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG, mit Gas durch den Gaswerksverband Rheingau AG und mit Elektrizität durch die Rheingau-Elektrizitätswerke in Eltville. Die Versorgung ist gesichert. Für die vorhandene Trafostation an der nördlichen Burglindenstraße und die geplante Gasreglerstation an der neuen Ortsdurchfahrt wird je eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

4.6 Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9, Abs. 1, Nr. 7 BBauG)

4.61 Abwasserbeseitigung

Für Frauenstein besteht noch keine Kanalisation. Die Entwässerung erfolgt mittels Sickergruben bzw. durch Zuleitung in den teils verrohrten und teils offenen Bach, der das Baugebiet durchzieht. Der Bach soll in die Straßen verlegt und das Bachbett dem Baugebiet zugeordnet werden. Die künftige Entwässerung soll durch Mischwasserkanäle erfolgen.

4.62 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt

insgesamt

10,72 ha = 100 ‰

davon sind:

5.11 Bauland	5,91 ha = 55 %
5.12 Verkehrsflächen	2,09 ha = 20 %
5.13 Grünflächen	0,28 ha = 3 %
5.14 Flächen für Landwirtschaft	2,44 ha = 22 %

zusammen 10,72 ha = 100 %

Das Baugebiet beträgt 5,91 ha = 100 %

davon sind

Dorfgebiet (MD) 4,48 ha = 76 %

Mischgebiet (MI) 1,01 ha = 17 %

Baugrundstück für Gemeinbedarf

Kath. Kirche 0,21 ha

Ev. Kirche 0,12 ha

Verw. Gebäude 0,09 ha = 0,42 ha = 7 %

zusammen 5,91 ha 100 %

5.2 Wohneinheiten (WE)

vorhanden 280 WE

geplant - WE

zusammen 280 WE

5.3 Einwohner (E)

vorhanden ca. 980 E

zu erwarten - E

zusammen 980 E

5.4 Besiedlungsdichte

bezogen auf den gesamten Planbereich

Wohneinheiten 280 : 10,72 ha = 26 WE/ha

Einwohner 980 : 10,72 ha = 90 E/ha

bezogen auf das Baugebiet

Wohneinheiten 280 : 5,91 ha = 47 WE/ha

Einwohner 980 : 5,91 ha = 166 E/ha

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9, Abs. 6 BBauG)

Der Planbereich umfaßt den Ortskern (Altbebauung) der restlos bebaut und fast ausschließlich Privatbesitz ist. Der Grunderwerb für den Straßendurchbruch zwischen Dotzheimer Straße und Mittelgasse ist bereits vollzogen und die Teilstrecke zwischen Burglindenstraße und Mittelgasse bereits ausgebaut. Die für die Verbreiterung der Mittelgasse und die geringfügige Änderung der übrigen Straßen benötigten Flächen müssen noch erworben werden. Dabei wird der Erwerb der gesamten Grundstücke Mittelgasse 2, 12, 14 und Untergasse 2 erforderlich,

da die Gebäude fast ausschließlich in die Straße fallen. Wenn die Straßenfreilegungen durch freihändigen Ankauf nicht zum Erfolg führen, sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG unerlässlich.

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

7.1 Die Grunderwerbs- und Freilegungskosten für die Ortsdurchfahrt und geringfügige Verbreiterung der übrigen Straßen betragen unter Einbeziehung der noch abzubrechenden Gebäude etwa 700.000,-- DM

7.2 Straßenbaukosten

7.21 Ortsdurchfahrt von km 0,000 bis km 0,220 einschließlich der Einmündungen der Untergasse und der Georgstraße mit Gebäudeabbruch und Stützmauern 275.000,-- DM

7.22 Herrnbergstraße von Ortsdurchfahrt bis Untergasse (Umbau) 20.000,-- DM

7.23 Schulgasse von Ortsdurchfahrt bis Untergasse (Umbau ohne Gebäudeabbruch) 17.000,-- DM

7.24 Burglindenstraße von Ortsdurchfahrt bis Haus Nr. 43 66.000,-- DM

7.25 Kosten für Straßenbegleitgrün, Straßenbäume und Parkanlage 26.000,-- DM

zusammen 404.000,-- DM

7.3 Kanalbaukosten

7.31 Bachkanal innerhalb des Baugebietes (ohne Vorflut) 693.000,-- DM

7.32 Mischwasserkanäle innerhalb des Baugebietes (ohne Vorflut) 990.000,-- DM

zusammen 1.683.000,-- DM

rund 1.700.000,-- DM

7.4 Grünflächen

Der öffentliche Kinderspielplatz an der Mittelgasse Ecke Schulgasse ist bereits ausgebaut.

7.5 Neues Verwaltungsgebäude

Ein Raumprogramm liegt noch nicht vor, so daß noch keine Kosten angegeben werden können.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft; über die Höhenlage der Ortsdurchfahrtsstraße der Profilplan des Bebauungsplanes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sauer', written in a cursive style.

Sauer
Stadtrat