

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Freudenberg - 2. Änderung" in Wiesbaden-Schierstein

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich (1)

Der Bebauungsplan "Freudenberg" WI-Schierstein 1963/1 sieht für die Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße und der Heinrich-Zille-Straße eine 3-geschossige Wohnblockbebauung vor, die zum größten Teil bereits durchgeführt ist.

Für die weitere Bebauung zwischen der Heinrich-Heine-Straße und der Heinrich-Zille-Straße ist aus Verkehrssicherheitsgründen die Anordnung der Kfz-Stellplätze nicht mehr entlang der Straße, sondern in einer Tiefgarage und auf dem Baugrundstück vorgesehen. Dadurch ergibt sich eine Verschwenkung der Wohnhäuser in die Nord-Südrichtung und eine Änderung der Baugrenzen.

Durch die Festsetzung einer 4-geschossigen Bebauung mit Flachdächern unter Beibehaltung der Geschoßflächenzahl von 0,9 wird die Freifläche des Baugrundstücks vergrößert, ohne daß die Gebäudehöhe gegenüber der vorhandenen 3-geschossigen Bebauung mit Satteldächern überschritten wird.

1.2 Geltungsbereich (2)

Im Bebauungsplan "Freudenberg" WI-Schierstein 1963/1 ist an der Hermann-Löns-Straße/Joachim-Ringelnatz-Straße innerhalb des Baugebietes ein zentraler, privater Kinderspielplatz angeordnet. Da in dem gesamten Baugebiet mehrere Bauträger tätig sind und diese die Auflagen der Hessischen Bauordnung auf Anlage von Spielmöglichkeiten bei den Wohnblocks erfüllt haben, kann die Anlage eines zentralen, privaten Kinderspielplatzes nicht mehr verlangt werden.

In diesem mittleren, vorwiegend mit Wohnblocks bebauten Bereich der Siedlung Freudenberg ist aber ein öffentlicher Kinderspielplatz notwendig und die Möglichkeit einer Finanzierung im Rahmen des Erschließungsfonds gegeben.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes umfassen folgende Grundstücke:

- 2.1 Flur 30, Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55, 56 und 58 sowie die angrenzende Fußwegefläche des Flurstücks 57.
- 2.2 Flur 30, Flurstück 39 und die angrenzenden Fußwegeflächen der Flurstücke 38 und 46.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Grünfläche - öffentlicher Kinderspielplatz ist im Flächennutzungsplan vom 30.11.1970 als Wohngebiet dargestellt. Durch die Umwidmung wird eine Änderung notwendig, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher vorweg durchzuführen, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan 1963/1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, soweit sie innerhalb der Bebauungsplan-Änderung liegen, aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauflächen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR)

GRZ 0,3

GFZ 0,9

3- und 4-geschossige Bauweise mit Flachdächern an der Heinrich-Heine-Straße.

Die Kfz-Stellplätze sind in einer Unterflurgarage, auf dem Baugrundstück und für die bereits vorhandenen Wohnhäuser Nr. 30 und 32 an der Straße nachgewiesen.

4.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8 BBauG)

Öffentliche Grünanlage - Kinderspielplatz gemäß § 127 Abs. 2 Ziffer 3 BBauG.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG)

4.31 Straßen

Die Heinrich-Heine-Straße ist bereits ausgebaut bis auf die Gehwege.

4.32 Wege

Die Fußwege sind ausgebaut.

4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Wegen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG wird auf den Bebauungsplan-Textteil verwiesen.

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

Der Planungsbereich liegt in einem Gebiet, für das ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt worden ist und in dem die Straßen- und Wegeflächen der Stadt zugeteilt worden sind.

Die Wohnbauflächen wurden dem Bauträger (Wiesbadener Wohnbau) im Umlegungsverfahren zugeteilt.

Das für den öffentlichen Kinderspielplatz vorgesehene Grundstück Flurstück 39 wurde dem Bauträger (Wiesbadener Wohnbau) als Baufläche für die angrenzende Blockbebauung im Umlegungsverfahren zugeteilt und soll von der Stadt erworben werden.

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

6.1 Straßen- und Kanalbaukosten

Die Straßen und Wege sind ausgebaut bis auf die Gehwege entlang der Heinrich-Heine-Straße. Die Restfinanzierung für den Gehwegausbau erfolgt im Rahmen des Erschließungsfonds.

Die Entwässerungskanäle sind ebenfalls verlegt.

6.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

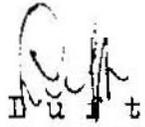
6.21 Grunderwerbskosten	ca. 110.000,— DM
6.22 Ausbaukosten	ca. 135.000,— DM
	<u>zus. 245.000,— DM</u>
	=====

Hiervon hat die Stadt 1/10 im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu übernehmen

	rd. 24.500,— DM
	=====

Zusammengestellt durch das Vermessungsamt.

Im Auftrage



H. H. H.
Obervermessungsrat