

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Freudenberg" (Nordteil) in W.-Schierstein für das Gebiet zwischen der Freudenbergstraße und der Schönaustraße, sowie dem Tulpenweg und der Heinrich-Zille-Straße

1. Allgemeines

Das Gebiet dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Freudenberg". Dieser ist durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6.12.1962 mit Ausnahme eines 85,0 m breiten Geländestreifens im Zuge der Hochspannungsfreileitung genehmigt und am 1.2.1963 rechtsverbindlich geworden.

Die Ausklammerung dieses 85,0 m breiten Streifens aus der Genehmigung erfolgte auf Grund der von den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden (KMW) gegen die Planung vorgebrachten Bedenken. Diese waren zur Sicherung einer genügend breiten Trasse für die geplante 110/220 kV-Freileitung der KMW vorgebracht worden, da der Bebauungsplan "Freudenberg" nur einen 40,0 m breiten Sicherungsstreifen im Zuge der bestehenden 20kV-Freileitung der Rheingau-Elektrizitätswerke (REW) festsetzte.

Durch Verhandlungen der KMW mit den REW wurde inzwischen vereinbart, später gemeinsame Masten zu errichten, die beide Leitungssysteme tragen sollen. Diese gemeinsame Trasse wird beiderseits nur 25,0 m Sicherheitsabstand erfordern, so daß ein Schutzstreifen von insgesamt 50,0 m mit Zustimmung der KMW ausreicht.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer neuen Leitungstrasse wurde im Nordteil des Bebauungsplanes "Freudenberg" eine Neubearbeitung erforderlich, wobei auch den Wünschen verschiedener Grundstückseigentümer zu Gunsten einer baulichen Verwertung ihres Geländes Rechnung getragen werden konnte.

Es ergeben sich dabei folgende Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan:

1.1 Straßen und Wege

Festsetzung einer neuen Straße in Verlängerung der Joachim-Ringelnetz-Straße.

Festsetzung einer veränderten Führung der nördlich parallel zur Hochspannungsfreileitung verlaufenden Straßen mit gemeinsamer Einmündung in die Freudenbergstraße.

Festsetzung eines durchgehenden Fußweges südlich der Hochspannungsfreileitung als Verbindungsweg zwischen Freudenbergstraße und Schönaustraße.

Festsetzung des von Süden nach Norden verlaufenden Feldweges als zentraler Fußweg bzw. als Leitungsparzelle für die gepl. Pumpendruckleitung zum Trinkwasserbehälter "Losern".

1.2. Wohngebiete

Erhöhung des Ausnutzungsgrades des Wohngebietes durch Ausweisung von 4-geschossigen Wohnhausgruppen auf der Nordseite der Hochspannungsfreileitung und am Südrand der bestehenden Freudenbergsiedlung.

Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der auf der Ostseite der Freudenbergstraße gelegenen Grundstücke für die Errichtung weiterer Einfamilienhäuser.

1.3. Baugrundstücke für Gemeinbedarf

Neubegrenzung des Schulgrundstückes für das erweiterte Projekt der Josef-von-Eichendorff-Schule mit Turnhalle und Schulsportplatz.

Umgruppierung des Ev. Gemeindezentrums auf der Nordwestseite der Heinrich-Zille-Straße mit Verbindung zur Freudenbergstraße nach den Wünschen des Ev.Pfarramtes W.-Schierstein.

Neubegrenzung des Grundstücks für ein Kath. Gemeindezentrum auf der Nordseite der Heinrich-Zille-Straße an der Schönaustraße.

1.4. Baugrundstücke für Privatwirtschaft

Neuplanung einer Ladengruppe westlich der Volksschule.

Ergänzung der Tankstelle durch einen geplanten Ladenanbau an der Einmündung der Heinrich-Zille-Straße in die Schönaustraße.

Umgruppierung der geplanten Tankstelle mit Garagenhof am südlichen Ende des Mohnweges, nahe der Ausmündung der gepl. Wohnstraße in die Freudenbergstraße.

1.5. Grünflächen

Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes westlich der ~~im Bestand befindlichen~~ Volksschule.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschlüssen des Magistrats vom 13.11.1967 Nr.1835 und vom 2.1.1968 Nr.18 sowie der Stadtverordnetenversammlung vom 22.2.1968 Nr.55 beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgender:

Ostseite der Schönaustraße von der verl. Südgrenze des Grundstücks Fliederweg Nr.52 in südlicher Richtung bis zur verl. Nordgrenze des Grundstücks Christian-Morgenstern-Str.Nr.7-9, von hier aus in westlicher Richtung entlang der Nordgrenze des vorgenannten Grundstücks bis zur Westseite der Christian-Morgenstern-Straße, Westseite der Christian-Morgenstern-Straße, Süd-

seite der Heinrich-Zille-Straße bis zur Südseite des Feldweges Flurstück 309/1 der Flur 6, Nordseite der Grundstücke Flurstücke 397, 398 und 399 (Freudenbergstraße Nr.81) der Flur 15 und deren Verlängerung bis zur Westseite der Freudenbergstraße, Westseite der Freudenbergstraße in nördl. Richtung bis zur Nordgrenze des Grundstücks Freudenbergstraße Nr.136, von hier aus in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Grundstücks Mohnweg Nr.6, Nordseite des Tulpenweges bis zur Ostseite des Fliederweges, Ostseite des Fliederweges nach Süden und weiter in einem Abstand von 4,0 m entlang des Feldweges Flurstück 344/96 der Flur 7 bis zur Ostseite der Schönaustraße.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Dieses Baugebiet ist in den Bauleitplänen des Hessischen Aufbaugesetzes (HAG) teilweise als Reines Wohngebiet und teilweise als Kleinsiedlungsgebiet der 2-geschossigen, offenen Bauweise sowie zum Teil als Grünfläche ausgewiesen.

Im neuen Flächennutzungsplan nach dem BBauG soll dieses Gebiet nach den Beschlüssen des Magistrats vom 14.7.1964 Nr.1361 und der Stadtverordneten-Versammlung vom 7.4.1966 Nr.140 den in diesem Bebauungsplan im einzelnen getroffenen bzw. noch zu treffenden Festsetzungen entsprechend ausgewiesen werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Soweit sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Freudenberg" (Nordteil) mit dem Geltungsbereich des vorausgegangenen Bebauungsplanes 1963/1 "Freudenberg" deckt, gelten bisher dessen Festsetzungen als verbindliche Bauleitplanung.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten an Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Freudenberg" die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplanes "Freudenberg" (Nordteil).

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

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen erläutert und ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9, Abs.1, BBauG)

Reine Wohngebiete
im mittleren und westlichen sowie südlichen Teil des Planungsbereiches für

2-geschossige Einfamilienhäuser,
als Familienheime im Sinne des § 9, Abs.1, Ziffer 1g,
BBauG und § 3, Abs.4 BaunutzungsVO und
3- und 4-geschossige Wohnhausgruppen.

Kleinsiedlungsgebiet
am nördlichen Rand des Planungsbereiches für
2-geschossige Kleinsiedlungshäuser mit angemessenem
Wirtschaftsteil (bereits vorhanden)

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
Volksschule (Josef-von-Eichendorf-Schule)
mit 23 Klassen, Turnhalle und Schulsportplatz an der
Schönaustraße (bereits vorhanden)

Ev. Gemeindezentrum
an der Nordwest-Seite der Heinrich-Zille-Straße

Kath. Gemeindezentrum
an der Einmündung der Heinrich-Zille-Straße in die
Schönaustraße

Baugrundstücke für Privatwirtschaft
Ladengruppe
westlich der Volksschule.

Garagenhof mit Tankstelle
am südlichen Ende des Mohnweges

Tankstelle und Laden
an der Einmündung der Heinrich-Zille-Straße in die
Schönaustraße.

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

Spielplatz
als öffentl. Kinderspielplatz, westlich der Volksschule
bzw. nördlich der Ladengruppe.
(Weitere Kinderspiel- und Tummelplätze sind in den nörd-
lich und südlich angrenzenden Baugebieten ausgewiesen).

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

Bestehende Straßen und deren geplanter Ausbau

Die Freudenbergstraße
ist mit einer Gesamtbreite von 12,0 m (1,75/8,5/1,75)
festgesetzt.

Zwischen der Freudenbergstraße und dem Baugebiet besteht
ein erheblicher Höhenunterschied. Zur Erschließung der Bau-
grundstücke muss daher parallel zur Freudenbergstraße eine
Erschließungsstraße (D) angeordnet werden.

Die Schönaustraße
wird -wie im Bebauungsplan "Veilchenweg" vorgesehen, von
Dotzheim kommend bis zur Einmündung der Straße C 15,5 m
(2,5/10,5/2,5) breit. Von hier aus in Richtung W.-Schier-
stein erhält sie bis zur Einmündung der Hermann-Löns-
Straße eine Gesamtbreite von 15,0 m (2,0/10,5/2,5), da der
westliche Gehweg nur mit 2,0 m Breite schon fertig ausge-
baut ist.

Die beabsichtigte Verbreiterung der Fahrbahn der Schönau-
straße ist bedingt durch die geplante neue Führung der Om-

nibus-Linie 15 über den Straßenmühlweg und die Schönaustraße nach W.-Schierstein, außerdem durch die notwendigen Linksabbiegespuren in die abzweigenden Siedlungsstraßen.

Die Heinrich-Zille-Straße

ist mit einer normalen Gesamtbreite von 10,0 m (1,75/7,0/1,25) festgesetzt.

An der Nordseite erhält die Heinrich-Zille-Straße tlw. private Parkstreifen.

In diesem mittleren Bereich wird der öffentliche Gehweg demzufolge nördlich des privaten Parkstreifens geführt und auf 2,5 m verbreitert. Im Bereich der Einmündung in die Schönaustraße entfällt der Parkstreifen; die Fahrbahn wird dort für die Unterteilung in Rechts- und Linksabbiegespuren auf 10,0 m aufgeweitet, so daß sich eine Gesamtbreite von 13,5 m (2,0/10,0/1,5) ergibt.

Hier ist im Zuge der Schönaustraße ein markierter Fußgängerüberweg vorgesehen.

Neue Straßen

Die Straße A

ist eine Verbindungsstraße von der Straße C zur Freudenbergstraße. Sie hat eine Breite von 12,5 m (2,0/8,5/2,0). Sie verläuft zuerst parallel zur Heinrich-Zille-Straße; in diesem Teil liegt zwischen ihrem nördlichen Gehweg und der Fahrbahn ein 5,5 m breiter, privater Parkstreifen. Etwa 100 m vor der Freudenbergstraße biegt sie in nördlicher Richtung und am Südrand der Siedlung Freudenberg wieder in westlicher Richtung ab. Die Fahrbahn wird im Bereich der Einmündung in die Freudenbergstraße auf 10,0 m aufgeweitet. Hier ist im Zuge der Freudenbergstraße ein markierter Fußgängerüberweg vorgesehen.

Die Straße B

ist eine Verbindungsstraße zwischen der Straße C und der Straße A.

Sie hat eine Breite von 12,5 m (2,0/8,5/2,0) und verläuft ebenfalls parallel zur Heinrich-Zille-Straße. In ihrem mittleren Bereich liegt zwischen dem nördlichen Gehweg und der Fahrbahn ein 5,5 m breiter privater Parkstreifen.

Die Straße C

ist eine Verbindungsstraße zwischen der Heinrich-Zille-Straße und der Schönaustraße.

Sie hat eine normale Gesamtbreite von 12,5 m (2,0/8,5/2,0). Im Bereich der Einmündung in die Schönaustraße wird die Fahrbahn auf 10,0 m aufgeweitet. Hier ist im Zuge der Schönaustraße ein markierter Fußgängerüberweg vorgesehen.

Die Straße D

ist die Erschließungsstraße parallel zur Freudenbergstraße.

Sie hat eine Gesamtbreite von 7,5 m (2,0/5,5). Im nördlichen Teil muß auf den Gehweg verzichtet werden. Diese Straße endet kurz vor der Einmündung der Straße A in die

Freudenbergstraße mit einem Wendehammer und findet ihre Fortsetzung in einem Fußweg bis zur Straße A.

Die Straße E

ist eine kurze Verbindungsstraße zwischen der Heinrich-Zille-Straße und der Freudenbergstraße. Sie hat eine Gesamtbreite von 10,0 m.

Wege

Innerhalb des Planungsbereiches sind mehrere Verbindungswege ausgewiesen.

Insbesondere wird eine durchgehende Fußwegverbindung zwischen der Freudenbergstraße und der Schönaustraße neben der Hochspannungsfreileitung und ein zentraler von Süden nach Norden verlaufender Gehweg geschaffen. In dem von Norden nach Süden verlaufenden Fußweg liegt die Hauptwasserleitung vom Hochbehälter Losern. Soweit die Leitung im südlichen Teil außerhalb des Weges liegt, wird sie durch ein Leitungsrecht nach § 9 (11) BBauG zu Gunsten der Stadtwerke gesichert.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Stadtwerke Wiesbaden AG -Verkehrsbetriebe- erschließen das Neubaugebiet durch die vorhandene Omnibuslinie 37, die zwischen W.-Dotzheim und W.-Schierstein in der Schönaustraße verkehrt.

Wenn später die direkte Verkehrsverbindung über den Straßenmühlweg zur Innenstadt hergestellt ist, soll nach der Planung der Verkehrsbetriebe eine neue Linie zur Erschließung aller neuen Wohngebiete W.-Schierstein einschließlich des Neubaugebietes an der Saarstraße eingerichtet werden. Sie soll von der neuen Wohnsiedlung an der Wallufer Straße über die Freudenbergstraße, die Stielstraße, die Schönaustraße, den verlängerten Straßenmühlweg, die Erich-Ollenhauer-Straße und die Saarstraße zur Innenstadt führen.

Ruhender Verkehr (§ 9, Abs.1, Ziffer 1e und 12 BBauG)

An Kfz.-Stellplätzen sind nachgewiesen:

- a) für Ein- und Zweifamilienhäuser
Eigenbedarf = für je 1 WE = 1 Stellplatz (als Garage möglich).
Besucherbed.= " " 1 WE = 1 "
- b) für Geschößbauten
Eigenbedarf = für je 1 WE = 1 Stellplatz (tlw. als Garage möglich)
Besucherbed.= 10 % sind im Eigenbedarf enthalten.
- c) für Kirchen, Schulen und sonstige öffentliche Einrichtungen nach Bedarf.

4.4 Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung
Versorgungsflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 5 BBauG)

Wasserversorgung

durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt durch den Hochbehälter "Losern" mit Pumpwerk an der Südseite des Veilchenweges.

Gasversorgung

durch Gaswerksverband Rheingau AG sichergestellt.

Elektrische Stromversorgung

durch Rheingau-Elektrizitätswerke AG, Eltville, sichergestellt.

Telefonversorgung

durch Fernmeldeamt Wiesbaden von der noch zu erstellenden neuen Ortsvermittlungsstelle 2 (Schierstein, Schönaustraße) vorgesehen.

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9, Abs.1, Ziffer 6)

Die bereits bestehende 20 kV-Hochspannungsfreileitung der Rheingau-Elektrizitätswerke (REW) kreuzt den Planungsbe- reich. Im Zuge dieser Leitungsstraße ist außerdem eine 110 kV-Leitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW) vorge- sehen. Beide Leitungssysteme sollen später von neu zu er- stellenden, gemeinsamen Masten getragen werden. Entsprechen- de Vereinbarungen zwischen REW und KMW sind bereits getrof- fen.

Die Leitungsstraße soll durch beiderseitige Schutzstreifen von je 25 m Breite gesichert werden. Dieser im Baugebiet gelegene Geländestreifen ist von der Wohnhausbebauung frei- zuhalten. Eine anderweitige Nutzung ist nur im Rahmen der VDE-Vorschriften mit Einverständnis der Elektrizitätswerke möglich.

Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9, Abs.1, Ziffer 7 BBauG)

Abwasserbeseitigung

Bedingt durch die Hanglage des Baugebietes geht die gesam- te Entwässerung zur Schönaustraße.

Kanäle sind in folgenden Straßen bereits vorhanden:

Heinrich-Zille-Straße, Schönaustraße, Straße C (östlicher Teil), Straße E, Freudenbergstraße und Straße D (südlicher Teil). Die Häuser im nördlichen Teil der Straße D werden an den vorhandenen Kanal der Freudenbergstraße angeschlos- sen.

In den übrigen Straßen und Wegen sind Kanäle nach folgen- dem System geplant:

Die Kanäle der Straße A und B, der südliche Mohnweg und der restliche Teil des Leitungsweges Weg 7 am Südrand der alten Siedlung Freudenberg werden von dem Kanal der Straße C aufgenommen, der in den vorhandenen Kanal der Heinrich- Zille-Straße mündet.

Der Kanal im östl. Teil des Weges 1 und der anschließende Kanal der Straße C werden an den bereits vorhandenen Kanal in der Straße C zwischen Fliederweg und der Schönaustraße angeschlossen.

Für den Weg 2, der in der Trasse der Hochspannungsleitung verläuft, sind keine Entwässerungskanäle vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch Sinkkastenleitungen in die Kanäle der Querstraßen bzw. über Querwege in den Kanal der Heinrich-Zille-Straße abgeführt werden.

Müllbeseitigung

wird durch die städt. Müllabfuhr in dem bestehenden Baugebiet bereits durchgeführt und ist in dem Erweiterungsgebiet vorgesehen.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt	= 22,53 ha = 100 %
davon sind	
Bauland (Bauflächen)	= 17,01 " = 76 %
Grünflächen (Kinderspielpl. priv. Gärten)	= 0,86 " = 4 %
Verkehrsflächen (Straßen u. Wege)	= 4,66 " = 20 %
zus.	<u>22,53 ha = 100 %</u>

Die Bauflächen betragen	17,01 ha = 100 %
davon sind	
Reines Wohngebiet	= 9,88 " = 59 %
Kleinsiedlungsgebiet	= 2,45 " = 15 %
Baugrundstücke f. Gemeinbedarf	
Schule	2,65 ha
Kath. Kirche	0,66 "
Ev. "	<u>0,74 "</u>
	= 4,05 " = 24 %
Baugrundstücke f. Privatwirtsch.	= 0,62 " = 2 %
Versorgungsfläche	= 0,01 " = -
zus.	<u>17,01 ha = 100 %</u>

5.2 Wohneinheiten (WE)

vorhandene	= 92 WE
geplante	= 495 WE
davon in Geschossbauten	= 453 WE
" Einfamilienh.	= 42 WE
Gesamtzahl	<u>587 WE</u>

Innere Erschließung

Vorbemerkung:

Da es sich um ein Umlegungsgebiet handelt, entstehen der Stadt für Grunderwerb ~~zusätzliche~~ keine Kosten.

	Gesamt- kosten DM	Erschließungsanteil		10% Stadt- ant. nach §129 BBauG DM
		Privat DM	Stadt DM	
Kosten f. Straßenbau (Straßen + Wege)	1.803.500.-	1.351.576.-	271.574.-	180.350.-
Kosten f. Kanalbau	290.000.-			
Verkehrs anl. u. Kanalisation insges.	2.093.500.-	1.351.576.-	271.574.-	180.350.-

Kanalanschlußgebühr

Die zu erwartende Gebühr beträgt ca. 405.000.- DM

6.2 Grünflächen

Ausbau des Kinderspielplatzes = 50.000.- DM.

Zusammenstellung der Kosten, die der Stadt voraussichtlich entstehen:

6.1 Erschließung ca.	451.924.- DM
6.2 Grünflächen ca.	50.000.- "
Gesamtkosten d. Stadt =	<u>501.924.- DM.</u>

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

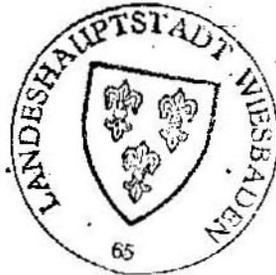


Sauer
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 11. September 1968 bis 11. Oktober 1968 einschließlich.

Wiesbaden, den 12. Oktober 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage

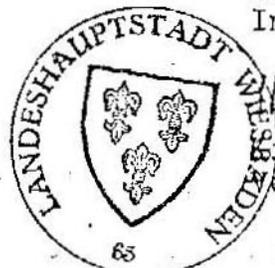


Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 15. Juli 1969 bis 15. August 1969.

Wiesbaden, den 16. August 1969

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage



Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor