

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Eigenheim" in Wiesbaden und WI-Sonnenberg für das Gebiet südlich des Kinderheimes am Bahnholz zwischen Idsteiner Straße, Eintrachtstraße und dem Tannelbachtal.

1. Allgemeines

Der Grundsatzbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Eigenheim" wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 129 vom 18.3.1971 bereits herbeigeführt.

Das Gebiet der Siedlung Eigenheim einschließlich einer Abrundungsfläche nach Norden ist in dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für die nördliche Abrundungsfläche fehlen z. Z. noch sämtliche Erschließungsanlagen (Straße, Kanal und Versorgungsleitungen).

Obwohl diese Anlagen in dem bereits bestehenden Teil der Siedlung vorhanden sind, besteht dort seit Jahren praktisch ein Baustopp, da die Wasserversorgung unzureichend ist.

Nach Angaben der Stadtwerke Wiesbaden AG ergibt sich nunmehr jedoch die Möglichkeit die Versorgungsverhältnisse dadurch zu verbessern, daß die Kellerskopfleitung für das fragliche Gebiet in Anspruch genommen und gleichzeitig eine Umzonung und Umbau des vorhandenen Netzes vorgenommen wird.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 13.6.1972 Nr. 957 und der Stadtverordnetenversammlung vom 6.7.1972 Nr. 371 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 20.4.1972 beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BEauG)

Westseite der Idsteiner Straße vom Tränkweg in nördlicher Richtung auf einer Länge von ca. 700 m, von hier aus in östlicher Richtung entlang der Nutzungsartengrenze Acker - Wald im Grundstück Gemarkung Wiesbaden, Flur 1, Flurstück 11/2,

den Südgrenzen der Grundstücke Gemarkung Sonnenberg, Flur 21, Flurstücke 117 und 60, Nordostgrenze des Flurstücks 169/41, Ostseite des Feldweges, Flur 20, Flurstück 217/1 und Ostgrenzen der Grundstücke, Flur 20, Flurstücke 86/20, 86/11, 86/29, 86/28, 436/82, 499/82, 498/82, 82/3, 73 und 70/6, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 62/11, Teilstrecke der Nordseite der Eigenheimstraße im Einmündungsbereich der Eintrachtstraße, Ost- und Südseite der Eintrachtstraße bis zum Tränkweg.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sollen auf die Baugebietsgrenzen zurückgenommen werden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Planungsbereich gilt der nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz aufgestellte Fluchtlinienplan 1909/5.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Eigenheim" sollen in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen werden. Die früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 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 mit max. 2 Wohneinheiten gemäß § 3 Abs. 4

GRZ = 0,25

GFZ = 0,5

Durch die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten soll gewährleistet werden, daß nur 1- oder 2-Familienhäuser errichtet werden.

4.12 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.21 Erschließungsstraßen

Innerhalb der vorhandenen Wohnhausbebauung sind die

Straßen bereits ausgebaut. Die Straßen sind zum Teil unterschiedlich breit. Für die weitere bauliche Erschließung müssen die Eichenwaldstraße, die Straße Am Eichelgarten, die Forststraße und die Kettelerstraße verlängert werden.

Für die neuen Straßenstrecken war die vom Magistrat beschlossene Gesamtbreite für Siedlungsstraßen von 9,50 m vorgesehen. Da bei dem schon teilweise durchgeführten Grunderwerb für die neuen Straßenflächen eine Straßenbreite von 9,0 m angehalten wurde, soll diese Breite im wesentlichen beibehalten werden. Damit erhält die verlängerte Eichenwaldstraße und die Kettelerstraße östlich der Forststraße je eine Breite von 9,0 m, während die verlängerte Straße Am Eichelgarten, die verlängerte Forststraße und die Kettelerstraße zwischen Forststraße und Eichenwaldstraße mit 9,5 m festgesetzt werden sollen.

4.22 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

4.23 Wege

Die vorhandenen Feldwege werden beibehalten und stellen die Verbindung aus dem Baugebiet zu den Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen dar. Lediglich bei den beiden Feldwegen Flur 21, Flurstück 154 und Flur 20, Flurstück 210 sind zum Anschluß an die Kettelerstraße geringfügige Änderungen erforderlich.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

4.31 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt werden.

4.311 Elektrische Versorgung

An der Straße "Am Eichelgarten" ist eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Umspannstation festzusetzen.

Zwischen den Straßen Eichenwaldstraße - Am Eichelgarten und Am Eichelgarten - Forststraße ist jeweils ein Leitungsrecht von 2,0 m Breite festzusetzen.

4.312 Gas-Versorgung

Besondere Versorgungsflächen sind dafür im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit der Umstellung auf Erdgas müssen in der Forst- und der Prinz-Nikolas-Straße die vorhandenen Leitungen ausgewechselt werden.

4.313 Wasserversorgung

Die endgültige Vollversorgung des Baugebietes "Eigenheim" ist erst nach Errichtung eines Hochbehälters auf dem Bahnholzer Kopf ("große Lösung") möglich. Dies kann jedoch nur im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes "Hirtenstraße" erfolgen.

Als "kleine Lösung" wird die Verbesserung der Versorgung der bestehenden Siedlung Eigenheim sowie die Erschließung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Abrundung bezeichnet. Die kleine Lösung stellt für den Bereich der Siedlung Eigenheim eine technische und finanzielle Vorleistung auf die "große Lösung" dar. Als Vorleistung auf die "große Lösung" ist die Festsetzung einer Leitungstrasse für eine Wasserleitung (NW 300) von der Idsteiner Straße zur Kettelerstraße und in deren Verlängerung nach Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bereits jetzt erforderlich.

Für die Bauplätze oberhalb der Höhenlinie + 211 m ü. NN müssen bis zur großen Lösung gewisse Auflagen gemacht werden.

Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

"Zur Sicherung der Wasserversorgung sind bei allen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes neu zu errichtenden bzw. umzubauenden Gebäuden, deren Fußbodenoberkante Erdgeschoß über + 211 m ü. NN liegt, in den Kellergeschossen Druck-erhöhungsanlagen nach näheren Angaben der Stadtwerke Wiesbaden AG einzubauen."

Für die Löschwasserversorgung sind entsprechend den Forderungen der Feuerwehr im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern 2 Löschwasserbehälter mit den Versorgungsradien im Bebauungsplan eingetragen.

4.32 Abfallbeseitigung

4.321 Abwasser

Die vorhandenen Kanalstrecken werden teilweise zwecks Erweiterung umgebaut.

4.322 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

4.41 Dauerkleingärten

Zwischen dem Baugebiet und dem Wald westlich der Idsteiner Straße werden entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes Dauerkleingärten festgesetzt. Zum Teil werden die Flächen bereits in dieser Form genutzt.

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

4.51 Acker- und Obstbau

nördlich der Kettelerstraße. Durch diese Ausweisungen sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert werden.

4.6 Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird nach § 9 (4) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die Grenze des Landschaftsschutzgebietes östlich und nördlich der Kettelerstraße sowie an der Ecke Kettelerstraße/Eichenwaldstraße so geändert werden, daß Baugebietsgrenze und Landschaftsschutzgebietsgrenze identisch sind.

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

Die Wohnbauflächen sind zum größten Teil Privateigentum. Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen Eigentum der Stadt Wiesbaden. Soweit zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, werden diese zunächst im Einvernehmen mit den an der Bebauung interessierten Grundstückseigentümern angestrebt.

Wenn keine Regelungen auf privater Basis zustande kommen, sollen im Bedarfsfall bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG (Umlegung, Grenzregelung) durchgeführt werden.

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

6.1 Grunderwerb

rd. 4000 qm x 100,00 DM = 400.000,-- DM

davon 10 % Stadtanteil

rd. 40.000,-- DM

6.2 Straßenbau

rd. 490.000,-- DM

davon Stadtanteil 10 % rd. 49.000,-- DM

6.3 Kanal

6.31 Neubau (Gebührenhaushalt) rd. 204.000,-- DM

6.32 Umbau (aoH) rd. 196.000,-- DM

7. Kosten für die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser (§ 9 (6) BbauG)

7.1 Strom

Neuverlegung rd. 150.000,-- DM

7.2 Gas

Auswechslung rd. 150.000,-- DM

Neuverlegung rd. 150.000,-- DM

7.3 Wasser

Auswechslung rd. 175.000,-- DM

Neuverlegung rd. 200.000,-- DM

Die Kosten für die Auswechslung (rd. 325.000,-- DM) sind von den Stadtwerken zu tragen. Die Kosten für die Neuverlegung werden z. T. durch die Netzkostenbeiträge gedeckt.

8. Statistische Angaben

8.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Gesamtfläche	rd. 29,9 ha =	100 %
davon sind:		
a) Bauflächen (nur WR)	rd. 14,63 ha =	48,9 %
b) Grünflächen (Dauerklein- gärten)	rd. 8,90 ha =	29,7 %
c) Verkehrsflächen (vorhandene und geplante Straßen und Wege)	rd. 4,55 ha =	15,2 %
d) Flächen für die Land- wirtschaft	rd. 1,82 ha =	6,1 %
e) Versorgungsflächen	-	-

8.2 Wohneinheiten

In Einzelhäusern vorhanden	rd.	270 WE
In Einzelhäusern geplant	rd.	150 WE
		<u>rd. 420 WE</u>
		<u>=====</u>

8.3 Einwohner

vorhanden	rd.	700 E
zu erwarten	rd.	400 E
		<u>rd. 1100 E</u>
		<u>=====</u>

8.4 Besiedlungsdichte

8.41 Bezogen auf den gesamten Planbereich

Wohneinheiten	420 - 29,9 ha =	14 WE/ha
Einwohner	1100 - 29,9 ha =	37 E /ha

8.42 Bezogen auf das Wohngebiet -

Wohneinheiten	420 - 14,6 ha =	29 WE/ha
Einwohner	1100 - 14,6 ha =	75 E /ha

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung nach der Planzeichenvorordnung vom 19.1.1965 Auskunft.

Die Höhenlage der neuen Straßen (gem. § 9 (1) 4 BBauG) ist durch Eintragung der unterstrichenen Straßenhöhen ü. NN. zu ersehen

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann

Nachtrag:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 25.06.1974 Nr. 261 aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen folgende Änderungen beschlossen:

- Zu 4.11 Das Flurstück 144/5 an der Buchenwaldstraße wird von Grünfläche - Dauerkleingärten in Bauland umgewidmet und als WR mit 2geschossiger Bebauung, GRZ 0,25, GFZ 0,5, ausgewiesen.
- Zu 4.21 Die Kettelerstraße wird über die Eichenwaldstraße hinaus bis zur Idsteiner Straße festgesetzt.
- Die Buchenwaldstraße wird innerhalb der Wohnhausbebauung zwischen der Eichenwaldstraße und dem in Nordsüdrichtung verlaufenden Wirtschaftsweg auf eine Breite von 5 m festgesetzt.
- Zu 4.311 Das Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafo an der Straße Am Eichelgarten und die Flächen für Leitungsrechte beiderseits dieser Straße entfallen. Dafür wird ein Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafo an der Kettelerstraße ausgewiesen.

Wiesbaden, den 10. Juli 1974

Im Auftrage


Kiehlmann
Vermessungsdirektor