

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Bürschgartenstraße - Dudenstraße" in Wiesbaden-Sonnenberg für das Gebiet zwischen Rambacher Straße, Hirtenstraße, Bürschgartenstraße, Dudenstraße und Goldsteintalstraße

1. Allgemeines

Die Bürschgartenstraße ist eine über 150 m lange und die Dudenstraße ist eine über 300 m lange Erschließungsstraße. Beide Straßen endeten bisher ohne Wendeplatz. Die bereits im Generalbebauungsplan nach dem HAG von 1951 dargestellte Planungs-idee, später eine Verbindung der Bürschgartenstraße und der Dudenstraße herbeizuführen, kann z.Zt. nicht weiter verfolgt werden, weil diese Straße ein Gebiet erschließen würde, das infolge seiner Höhenlage in absehbarer Zeit nicht mit Wasser versorgt werden kann. Um für eine spätere Entwicklung alle Möglichkeiten offen zu halten und trotzdem eine befriedigende Zwischenlösung zu schaffen, sollen durch diesen Bebauungsplan je ein Wendeplatz als vorläufiger Abschluß in der Trasse der Straßenverbindung festgesetzt werden.

Gleichzeitig können dabei zur Abrundung des bisherigen Baugebiets am Ende beider Straßen ohne großen Erschließungsaufwand noch einige Bauplätze für Einfamilienhäuser nachgewiesen werden. Die entsprechenden Flurstücke sind teilweise städt. Eigentum.

Außerdem bekommt die Straße "Am Heienberg" einen verkehrstechnisch günstigeren Anschluß an die Rambacher Straße.

Im Planungsbereich werden neben Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Reinen Wohngebieten auch Grünflächen für private Gärten ausgewiesen. Dadurch wird eine gute Ausnutzung des stark hängigen Geländes erreicht und außerdem eine Grünzone innerhalb des Baugebiets geschaffen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 2.5.1967 Nr.685 und der Stadtverordnetenversammlung vom 1.6.1967 Nr.165 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 4.4.1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Rambacher Straße von der Goldsteintalstraße bis zur Südgrenze des Grundstücks Rambacher Straße 15, von hier aus in westlicher Richtung entlang der Nordseite des Grabens Flurstück 353/200 der Flur 7 und Flurstücke 120/2

und 115/1 der Flur 6 sowie Nordseite der Hirtenstraße bis zur Nordseite der Bürschgartenstraße, Nordseite der Bürschgartenstraße, West- und Nordgrenze des Grundstücks Bürschgartenstraße Nr.12, Nordgrenzen der Grundstücke Bürschgartenstraße Nr.14 und 16 bis zum Feldweg Flurstück 240 der Flur 5, Westseite des vorgenannten Feldwegs auf einer Länge von 7,0 m, von hier aus in östlicher Richtung über Station 219,50 entlang des geplanten Wendeplatzes bis zur Nordwestecke des Grundstücks Frauenstraße 7, Nordwestgrenzen der Grundstücke Frauenstraße 7, 5, 3, 1 und deren Verlängerung bis zur Ostseite des Feldweges Flurstück 330/229 der Flur 5, Ostseite des vorgenannten Feldweges und des Feldweges Flurstück 228 bis zur verlängerten Ostgrenze des Flurstücks 37, Ostseite des vorgenannten Flurstücks bis zum Feldweg Flurstück 244, Südseite des vorgenannten Feldweges, Ostseite des Feldweges Flurstück 245 bis zur Nordwestecke des Grundstücks Dudenstraße 21, Nordgrenze des vorgenannten Grundstücks, Westgrenzen der Grundstücke Dudenstraße 19 - 7, Südseite des Feldweges Flurstück 249/6 der Flur 5, West- und Nordgrenzen der Flurstücke 218/1 und 219/1, Westgrenzen der Grundstücke Dudenstraße Nr.3 und 1 sowie Goldsteintalstraße Nr.34 und 36 bis zur Nordostseite der Goldsteintalstraße, Nordostseite der Goldsteintalstraße bis zur Ostseite der Rambacher Straße.

5. Ausweisung bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Dieser Planungsbereich ist in den Bauleitplänen des Hess. Aufbaugesetzes (HAG) nur teilweise als Baugebiet und zwar als reines und allgemeines Wohngebiet sowie als gemischtes Gebiet der 2-geschossigen offenen Bauweise ausgewiesen. Die besonders steilen Geländeteile sind als Grünflächen und Äcker dargestellt.

Ein Teil des Geländes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Durch die neue Planung werden die bisherigen Ausweisungen weitgehend beibehalten.

An der Bürschgarten- und an der Dudenstraße soll die Abrundung des Baugebiets durch Inanspruchnahme kleiner Teile der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die nicht zu erschließenden Flächen am Steilhang werden ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Grünflächen - private Gärten ausgewiesen. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets sollen auf die Baugebietsgrenzen zurückgenommen werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in den noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan nach dem BBauG übernommen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Ein Bebauungsplan nach dem BBauG ist bisher nicht vorhanden.

Im Planungsbereich gelten nach dem Preussischen Fluchtliniengesetz bzw. nach dem HAG aufgestellte Fluchtlinien-

pläne 1903/8, 1927/1, 1927/2, 1928/1, 1929/1, 1929/2, 1929/3 und 1958/5 von Wiesbaden-Sonnenberg.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Bürschgartenstraße - Dudenstraße" werden in diesem Bebauungsplan nach dem BBauG vorgenommen, wodurch die früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)

Das Bauland gliedert sich in:

4.11 Reines Wohngebiet

mit 1-geschossiger Bebauung { GRZ = 0,3, GFZ = 0,3 }
" 2-" " { GRZ = 0,25, GFZ = 0,5 }

4.12 Allgemeines Wohngebiet

mit 2-geschossiger Bebauung (GRZ = 0,25, GFZ = 0,5)

4.13 Mischgebiet

mit 2-geschossiger Bebauung (GRZ = 0,35, GFZ = 0,7)

4.2 Grünflächen

Die das Baugebiet durchziehenden Grünflächen sind Steilhänge, deren Bebauung aus erschließungstechnischen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht vertreten werden kann und die größtenteils aus diesen Gründen auch in den bisherigen Bauleitplänen nicht als Baugebiet ausgewiesen waren. Sie werden als Grünfläche -private Gärten- festgesetzt.

4.3 Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs.6 BBauG)

Entsprechend der vorgesehenen Abrundung der Baugebiete soll die Grenze des Landschaftsschutzgebiets auf die Baugebietsgrenzen zurückgenommen werden.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3 BBauG)

4.41 Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird von zwei Straßen tangiert und zwar an der Ostseite von der ausgebauten Rambacher Straße und an der Nordostseite von der zum Teil ausgebauten Goldsteintalstraße.

Die Goldsteintalstraße ist bis zum Fahrbahnrand ausgebaut. Es fehlt hier nur noch der Ausbau des nordöstlichen Gehwegs und der beiderseitige Gehwegausbau von der Rambacher Straße bis zum Bachdurchlaß.

Die Goldsteintalstraße ist mit einer Gesamtbreite von 12,50 m festgesetzt. Sie wird nach dem endgültigen Ausbau auf der Südwestseite einen Gehweg mit einer Breite von 4,0 m, eine Fahrbahnbreite von 6,5 m und auf der Nordostseite einen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m haben.

Im Zuge des endgültigen Ausbaues muss der zum Teil in die Straße fallende offene Bachlauf noch verrohrt und ein neuer Durchlaß geschaffen werden. Der Hauptteil des Baches zwischen Goldsteintalstraße und Rambacher Straße ist ausgebaut.

Die Rambacher Straße bildet die östliche Grenze dieses Planungsbereiches. Sie ist eine alte ausgebauten Ortsverbindungsstraße und als Kreisstraße 647 klassifiziert.

4.42 Bestehende Straßen mit neuen Anschlüssen

Die Straße "Am Heienberg" zweigt von der Rambacher Straße ab. Sie soll einen verkehrstechnisch günstigen Anschluß an die Rambacher Straße erhalten. Dafür wird sie im Einmündungsbereich mit einer Gesamtbreite von 7,5 m festgesetzt (Gehweg 1,5 m, und 1,0 m, Fahrbahn 5,0 m). Da sie durch die Verlegung in die vorhandene Böschung einschneidet, wird hier der Bau einer neuen Stützmauer erforderlich.

Die Dudenstraße zweigt von der Goldsteintalstraße ab. Sie ist bis zu dem Hs.Nr.27 mit einer Gesamtbreite von 8,5 m ausgebaut (Fahrbahn 5,5 m mit je 1,5 m Gehweg an beiden Seiten). Sie wird bis zur Südwestseite des Flurstücks 36 der Flur 5 mit der vorhandenen Gesamtbreite von 8,5 m fortgeführt und festgesetzt. Sie endet in einem Wendehammer mit einer Gesamtbreite von 19,0 m. Bei einer späteren Weiterführung der Straße bietet dieser den Vorteil, daß die Westseite der Dudenstraße schon endgültig ausgebaut ist.

Die Verlängerung der Dudenstraße dient der Erschließung der neuen Baugrundstücke.

Die Frauenstraße erhält einen Wendeplatz. Außerdem wird ein Fuß Verbindungsweg (2,5 m) zur Bürschgartenstraße ausgebaut. Die Frauenstraße ist die Erschließungsstraße für 4 bebaute Grundstücke. Sie ist mit einer Gesamtbreite von 7,0 m ausgebaut (Fahrbahn 5,5, Gehweg 0,5 und 1,0 m).

Die Bürschgartenstraße zweigt von der Hirtenstraße ab. Sie ist bis zu dem Hs.Nr.16 mit einer Gesamtbreite von 8,25 m ausgebaut (Fahrbahn 5,5 m, Gehweg 2,0 m und 0,75 m). Sie erhält als Abschluß einen Wendeplatz. Dieser wird so angelegt, daß bei einer späteren Verbindung Bürschgarten- - Dudenstraße ein Anschluß ohne Umbauarbeiten möglich ist. Gleichzeitig wird dadurch der Feldweg Flurstück 240 an die Bürschgartenstraße angeschlossen und angeglichen.

4.43 Wege

Die ausgewiesenen Wege sind Fußverbindungswege und Wirtschaftswege. Der Westteil des Weges Flurstück 227 wird an die Südgrenze des Grundstücks Dudenstraße Nr.28 verlegt, um einen besseren Schnitt der Baugrundstücke zu erreichen. Der bisherige Weg Flurstücke 246-249/3 wird als Wirtschaftsweg ausgewiesen.

4.44 Ruhender Verkehr

Zum größten Teil sind innerhalb der Bebauung Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs.1 Ziff.1e und 12 vorhanden. Auf den neuen Baugrundstücken sind ausreichende Möglichkeiten zur Erstellung von Garagen oder Stellplätzen.

5. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

5.1 Versorgungsflächen (§ 9, Abs.1 Ziff.5 BBauG)

Die Versorgungsträger für Wasser, Gas und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG. Da die für die Einbeziehung in das Baugebiet vorgesehenen Flächen unter + 215,0 m ü.NN liegen, ist nach Angaben der Stadtwerke eine Wasserversorgung möglich.

Die Trafostation Goldsteintal soll verstärkt werden. Hierfür wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Für das bestehende unterirdische Stromversorgungskabel, das von der Trafostation Goldsteintal zur Dudenstraße Hs.Nr.22 führt, wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden festgesetzt.

5.2 Telefonversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

5.3 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Ziff.7)

5.31 Abwasserbeseitigung

Die Baugebiete werden durch die in den Straßen bereits vorhandenen K^aäle entwässert.

Der Kanal in der Dudenstraße wird noch bis zum Wendehammer verlängert.

5.32 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt Wiesbaden vorgenommen. Die Wendeplätze sind auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

6. Statistische Angaben

6.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst
insges. 10,22 ha = 100 %,

davon sind:

Bauland (Bauflächen)	5,85 "	=	57 %
Grünflächen (private Gärten)	2,44 "	=	24 %
Verkehrsflächen	1,93 "	=	19 %

zus. 10,22 ha = 100 %.

Die Bauflächen betragen

5,85 ha = 100 %,

davon sind:

Reines Wohngebiet	3,34 "	=	57 %
Allgemeines Wohngebiet	1,54 "	=	26 %
Mischgebiet	0,97 "	=	17 %

zus. 5,85 ha = 100 %.

Die Verkehrsflächen betragen

1,93 ha = 100 %,

davon sind:

vorhandene Straßen und Wege	1,73 ha	=	90 %
geplante " " "	0,20 "	=	10 %

zus. 1,93 ha = 100 %.

6.2 Wohneinheiten

vorhandene	244 WE
geplante	8 "

zus. 252 WE

6.3 Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planbereich

Wohneinheiten	252	=	10,22 ha	=	25 WE/ha
Einwohner	880	=	10,22 "	=	86 E/ha

Bezogen auf das Wohngebiet

Wohneinheiten	252	=	5,85 ha	=	43 WE/ha
Einwohner	880	=	5,85 "	=	150 E/ha.

6.4 Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungs-
bereichs dieses Bebauungsplanes ist Privateigentum.

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen
Straßen- und Wegeflächen und mehrerer Flurstücke.

Soweit bodenordnende Maßnahmen noch erforderlich sind,
werden diese zunächst im Einvernehmen mit den an der
Bebauung interessierten Grundstückseigentümern angestrebt.

Nur wenn eine private Regelung nicht zustandekommen sollte, müssten Grenzregelungen oder eine Umlegung nach dem BBauG durchgeführt werden.

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

7.1 Grunderwerbskosten für die Verlegung der Straße Am Heienberg entstehen nicht, da sich die Flächen im städt. Eigentum befinden.

Ebenso entstehen der Stadt keine Grunderwerbskosten für den Ausbau der Dudenstraße, da hier zum größten Teil die Flächen in städt. Eigentum sind und außerdem die Straßenfreilegung in einer privaten Umlegung geregelt wird.

Für den Ausbau der Wendeplätze Bürschgartenstraße und Frauenleebstraße müssen noch ca. 260 qm erworben werden.

Die Grunderwerbskosten betragen 15.000.- DM,
=====

s. Zusammenstellung!

7.2 Straßenbau- und Kanalbaukosten

Bezeichnung d. Straßen u. Wege	Privat DM	Stadt DM	Stadt- anteil DM	Gesamt- kosten DM
Dudenstraße	49.500.-		5.500.-	55.000.-
Verlängerung m. Kanal	4.400.-		6.600.-	11.000.-
Bürschgartenstr. (Wendeplatz)	23.400.-		2.600.-	26.000.-
+ Grunderwerb	13.500.-		1.500.-	15.000.-
Frauenstraße m. Wendeplatz	12.600.-		1.400.-	14.000.-
Goldsteintalstr. m. Rohrdurchlaß	117.000.-	35.000.-	13.000.-	130.000.- 35.000.-
Am Heienberg Straßenumbau m. Stützmauer u. Kanal		190.000.-		190.000.-
Fußweg Flst.227 Verbindung Du- denstr.-Ramba- cher Str. (Treppenweg)		110.000.-		110.000.-
Fußweg (Frauen- str. - Bürsch- gartenstraße)	18.000.-		2.000.-	20.000.-
	238.400.-	335.000.-	32.600.-	606.000.-

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehen, betragen rd. 370.000.- DM.
=====

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft und über die Höhenlage der Straßen die Profilpläne des Bebauungsplanes.

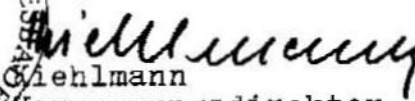

S a u e r
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 10. Februar 1969 bis 10. März 1969 einschließlich.

Wiesbaden, den 31. März 1969



Der Magistrat - Vermessungsamt
im Auftrage

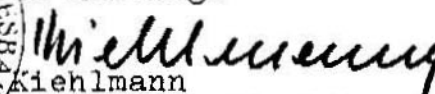

Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 4. August 1969 bis 4. September 1969.

Wiesbaden, den 5. September 1969



Der Magistrat - Vermessungsamt
im Auftrage


Kiehlmann
Vermessungsdirektor

