

Begründung

zum Bebauungsplan "Heidestock" in WI-Sonnenberg und WI-Bierstadt

1. Geltungsbereich

(gem. § 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976)

Teil der Nordwestgrenze der Bingertstraße (185), (Grundstücke Flur 13, Flurstück 273/9, Flur 12, Flurstück 133/7, Gemarkung Sonnenberg) bis zur westlichen Verlängerung der Nordostgrenze des Wegegrundstücks Flur 12, Flurstück 135, entlang der Verlängerung und der Nordostgrenze dieses Wegegrundstücks, Westgrenze des Wegegrundstücks Flur 12, Flurstück 134 in Verlängerung der Westgrenze nach Norden bis zur Nordostgrenze des Wegegrundstücks Flur 11, Flurstück 95, Nordostgrenze dieses Grundstücks Flur 11, Flurstück 95, Nordgrenze des Grundstücks Flur 11, Flurstück 62, in Verlängerung dieser Grenze nach Osten die Gemarkungsgrenze zwischen Sonnenberg und Bierstadt sowie die Nauroder Straße - B 455 - kreuzend, Ostgrenze der Nauroder Straße - B 455 - (Grundstücke Flur 9, Flurstück 79/64, Flur 12, Flurstück 144/6, Gemarkung Bierstadt) bis zur östlichen Verlängerung der Südostgrenze des Wegegrundstücks Flur 11, Flurstück 39 östliche Verlängerung der Südostgrenze, Südost- und Südgrenze dieses Wegegrundstücks, der Verlängerung der Südgrenze nach Westen folgend, bis zur Südwestgrenze des Grundstücks Flur 11, Flurstück 32, Südwest- und Südostgrenze sowie die Verlängerung der Südwestgrenze dieses Grundstücks nach Südwesten, hierbei die Bayernstraße (159), (Grundstück Flur 11, Flurstück 31) und die Westfalenstraße (13 56), (Grundstück Flur 11, Flurstück 29/1) kreuzend, Südwest- und Südgrenze der Westfalenstraße (1356), (Grundstück Flur 11, Flurstück 29/1) bis zur Einmündung der Westfalenstraße in die Württembergstraße (1384) in Verlängerung der Südgrenze der Westfalenstraße nach Westen, die Württembergstraße (1384), (Grundstück Flur 11, Flurstück 22) kreuzend, Südwestgrenze der Württembergstraße bis zur Einmündung in die Bingertstraße (185), die Gemarkungsgrenze zwischen Bierstadt und Sonnenberg und die Bingertstraße (185) in westlicher Richtung kreuzend, bis zur Nordwestgrenze der Bingertstraße (185), (Grundstück Flur 13, Flurstück 273/9, Gemarkung Sonnenberg).

2. Allgemeines

Die im Bebauungsplan festzusetzende Wohnbaufläche ist im wesentlichen bereits seit 1970 im Flächennutzungsplan für diesen Zweck ausgewiesen. Die geplante Wohnbaufläche soll in erster Linie für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sollen in diesem Gebiet aber auch Bauflächen für den in WI-Sonnenberg erforderlichen sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau begründet sich auf den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.1980, Nr. 314 (Betr. Magistratsvorlage Nr. 74: Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch den Magistrat am 30.01.1979, Nr. 202, und durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.03.1979, Nr. 158, beschlossen.

Die Ortsbeiräte der Stadtbezirke WI-Sonnenberg und WI-Bierstadt haben am 17.11.78 (WI-Sonnenberg) und am 07.12.78 (WI-Bierstadt) der Aufstellung zugestimmt.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Zielsetzungen zur Festsetzung vorschlägt, wurde am 09.10.1980, Nr. 583, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Anbindung des Baugebietes "Heidestock" im östlichen Bereich über die Bayernstraße - Westfalenstraße und den Kappenbergweg, an die Nauroder Straße - B 455 - wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.1981, Nr. 250, beschlossen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen aus folgenden Fluchtlinienplänen nach dem preußischen Fluchtliniengesetz bzw. nach dem Hessischen Aufbaugesetz.

3.2.1 Fluchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz
Sonnenberg 1910/10
Bierstadt 1935/1

3.2.2 Fluchtlinien nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)
Sonnenberg 1961/1

Die darin enthaltenden Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes z. T. übernommen, abgeändert bzw. z. T. neu festgesetzt. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die früheren Festsetzungen

der Fluchtlinienpläne werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die "Reinen Wohngebiete" dienen ausschließlich dem Wohnen. Zu den bereits bebauten Bereichen an der Nau-roder Straße und am Kappenbergweg sowie an der West-falen-, Württemberg- und Bayernstraße erfolgt die Festsetzung der "Reinen Wohngebiete" in Anpassung an Charakter und Struktur der vorhandenen Bausubstanz.

In den zu bebauenden Bereichen sollen die Baugebiete so angeordnet werden, daß eine größtmögliche Störungsfreiheit und Wohnruhe erreicht werden kann.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) dient vorwiegend dem Wohnen und den für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Die Festsetzung des "Allgemeinen Wohngebietes" im Zentrum des Neubaugebietes soll die Unterbringung von infrastrukturellen Einrichtungen (z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Büros, Praxen, nicht störende Handwerksbetriebe) ermöglichen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da die Struktur und der Charakter der zukünftigen Bebauung dies nicht zulassen und Tankstellen in diesem Bereich als störend anzusehen sind.

4.1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

Zur Vermeidung der mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Störungen, wie Geräusche und Abgase oder des störenden Zu- und Abfahrtsverkehrs, sind Stellplätze in den im Bebauungsplanentwurf genannten Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. Entsprechend der Zweckbestimmung der genannten Baugebiete soll sich der Kraftfahrzeugverkehr dem zulässigen Störungsgrad unterordnen.

Soweit dies die Grundstückssituation zuläßt, können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

4.1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die o.g. Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u.a. angesehen werden: "Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen".

4.1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG, §§ 16 - 20, 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

In den bestehenden Baugebieten ist sie aus städtebaulich gestalterischen Gründen entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

In den noch zu bebauenden Bereichen ist das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung angepaßt. Auch ist es so gewählt, daß ein Optimum an Bebauung bei gleichzeitiger guter Freiflächengestaltung erreicht wird.

Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO werden durch die Festsetzung nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. In den bebauten Gebieten ist sie an die Bausubstanz angepaßt.

4.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

4.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene (o), geschlossene (g) und die abweichende Bauweise (r und z) festgesetzt.

Bei der bereits vorhandenen Bebauung in der Nauroder Straße und am Kappenbergweg wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,0 m zulässig.

Bei der Neubebauung an der Bingertstraße wird die offene Bauweise in der Weise festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Nördlich der Einmündung der Anschlußstraße zur Nauroder Straße in die Verlängerung der Bayernstraße wird für das neue Baugebiet die offene Bauweise so festgesetzt, daß nur Doppelhäuser zulässig sind.

Für die vorhandene Bebauung an der Westfalenstraße, Württembergstraße, Bayernstraße sowie für die Neubebauung im "Reinen Wohngebiet" mit 4-geschossiger Bebauung, in diesem Bereich ist die Errichtung von Sozialwohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 7 BBauG) vorgesehen, wird die Zeilenbauweise (z) mit Hausgruppen (Zeilen) auch über 50 m Gesamtlänge zugelassen. Der seitliche Grenzabstand muß jedoch in jedem Falle eingehalten werden.

Im Bereich der abweichenden Zeilenbauweise (r) ist die Errichtung von Hausgruppen in der Form zulässig, daß bei den Eckhäusern der äußere Grenzabstand eingehalten werden muß, bei den zwischen den Eckhäusern zu errichtenden Häusern ist die beidseitige Grenzbebauung zulässig. Es dürfen auch Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m errichtet werden.

4.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Sie werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.3.1 Straßen

siehe Ergänzung vom 22.12.1983

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist es notwendig, durch entsprechende Festsetzungen der Verkehrsfläche die für den Neuausbau des Straßennetzes erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Durch das neue Straßennetz soll sowohl den Erfordernissen des öffentlichen Personennahverkehrs als auch des Individualverkehrs Rechnung getragen werden.

Die Randstraßen des Baugebietes (Bingertstraße, Nauroder Straße, Kappenbergweg, Bayernstraße, Westfalenstraße und Württembergstraße) sind bereits ausgebaut.

Der Anschluß des Neubaugebietes erfolgt über die Verlängerung der Bayernstraße und über die Einmündung des Kappenbergweges in die Nauroder Straße. Für das Neubaugebiet ist zum Zweck der Verkehrsberuhigung eine abgestufte Erschließung vorgesehen. Die Erschließungsstraßen werden so festgesetzt, daß alle Baugrundstücke angefahren werden können.

Die Ausbaubreiten für die Erschließungsstraßen betragen: Haupterschließungsstraßen: Südlicher Kappenbergweg im Bereich Einmündung in Nauroder Straße: 9,00 m davon 1,5 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahnbreite; 1,5 m Gehweg, sonst 10,75 m

davon 1,5 m Gehweg; 2,0 m Park- und Baumstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 1,75 m Gehweg, Nördlicher Kappenbergweg 9,5 m davon 1,5 m Gehweg; 2,0 m Park- und Baumstreifen; 5,5 m Fahrbahn; 0,5 m Schrammbord, Haupterschließungsstraße im Bereich WA und WR IV 17,0 m davon 1,5 m Gehweg, 2,0 m Park- und Baumstreifen, 6,0 m Fahrbahn, 5,5 m Querparker, 2,0 m Gehweg, sonstige Haupterschließungsstraßen 10,5 m davon 1,5 m Gehweg, 2,0 m Park- und Baumstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Gehweg. Die Breite der Gehwege von mind. 1,5 m ist erforderlich, damit die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet ist.

4.3.2 Erschließung innerhalb der Baugebiete

Die Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete können durch private Erschließungsflächen erschlossen werden. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Da die den Privatgrundstücken zugeordneten Erschließungsflächen fast ausschließlich nur den betroffenen Anliegern dienen, ist es nicht unzumutbar, daß die mit der Erschließung verbundenen Kosten zu Lasten der Anlieger gehen. In vielen Fällen kann aber bei einer entsprechenden Anordnung des Baukörpers eine Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche stattfinden, so daß auf die im Plan vorgesehenen Rechte verzichtet werden kann.

4.3.3 Öffentliche Wege

4.3.3.1 Erschließungswege

- 4.3.3.1.1 Vom Ende der nördlichen Stichstraße zur Bingertstraße in südlicher Richtung zur Haupterschließungsstraße.
Geplante Ausbaubreite 6,5 m
- 4.3.3.1.2 Im Süden zwischen der Reihenhausbauung und der Einzelhausbebauung im Westteil des Baugebietes als Verbindung zwischen dem Wirtschaftsweg und der Haupterschließungsstraße.
Geplante Ausbaubreite 3,0 m
- 4.3.3.1.3 Im Ostteil des Baugebietes in Verlängerung der beiden öffentlichen Erschließungsstichstraßen bis zur Nauroder Straße (z. Teil bereits vorhanden).
Vorgesehene Ausbaubreite 3,0 m

4.3.3.2 Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege sind begehbar und nach Erfordernis zu befestigen. Sie werden in der Regel

nicht beleuchtet, erhalten nur in Sonderfällen bzw. vor Straßeneinmündungen eine Entwässerung und werden im Winter nicht gestreut.

4.3.3.2.1 Zwischen der amerikanischen Siedlung (WR, 3-geschossig) und dem Neubaugebiet von der Bingertstraße bis zur Bayernstraße.
Geplante Breite 3,0 m

4.3.3.3 Anlagenwege sind zur Festsetzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage im Anschluß an die Friedhofserweiterung vorgesehen (südlich und östlich der geplanten Friedhofserweiterung), s. auch 4.5.2.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen. Die für Stellplätze zum Allgemeinen Wohngebiet und Reinen Wohngebiet mit 4-geschossiger Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Plan dargestellt.

4.3.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Durch ausreichende Straßenbreite und Festsetzung einer Wendeschleife für eine Bus-Endhaltestelle mit Warthalle sollen die planerischen und baulichen Voraussetzungen für die Erschließung des Neubaugebietes durch eine Buslinie geschaffen werden.

4.3.6 Höhenlage und Verkehrsflächen

Die Höhenlage der bereits ausgebauten Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen aufgezeigt. Weitere Einzelheiten hierzu sowie Unterlagen zu den geplanten Verkehrsflächen können beim Amt für Verkehrswesen eingesehen werden.

4.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BauNVO)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.4.1 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

4.4.2 Die Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt. Für das

Neubaugebiet eventl. erforderliche Standorte für Trafostationen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens noch festgelegt.

4.4.3 Die Gasversorgung ist sichergestellt. Im Südwestteil des Plangebietes ist eine "Fläche für Versorgungsanlagen - Gasreglerstation" ausgewiesen.

4.4.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz, das im Bereich des vorhandenen Straßennetzes bereits ausgebaut ist. Die Planung für das Neubaugebiet ist vom städtischen Entwässerungsamt durchgeführt worden. Unterlagen hierzu können beim Entwässerungsamt eingesehen werden.

4.4.5 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

4.5.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Nordwestlich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz vorgesehen, der aus städtebaulichen Gesichtspunkten dort für das Neubaugebiet erforderlich ist. Auf weitere öffentliche Grünflächen für Kinderspiel- und Bolzplätze kann innerhalb des Planungsbereiches verzichtet werden, da unmittelbar nördlich an den Planungsbereich eine rund 150 ha große Fläche anschließt, die im Flächennutzungsplan als "Grünfläche für Sport und Erholung" ausgewiesen ist und mit deren Ausbau bereits begonnen worden ist. Desweiteren befindet sich innerhalb des Neubaugebietes eine große Anzahl von Wohnwegen, die durch entsprechenden Ausbau und Verkehrsregelmaßnahmen als Spielstraßen genutzt werden können.

4.5.2 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

Westlich und nördlich an die "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz" anschließend sind "Öffentliche Grünflächen - Grünanlagen" zur Festsetzung vorgesehen.

Über die Anlagenwege, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufen, soll zum einen eine Verbindung zwischen der unteren und der oberen Bingertstraße hergestellt werden. Zum andern soll durch die vorgesehene Grünfläche der Erholungssuchende der "Siedlung Heidestock" die Möglichkeit haben, sich im Nahbereich zu erholen und außerdem die freie Landschaft über die Grünfläche zu erreichen.

4.5.3 Öffentliche Grünfläche - Sport und Erholung

Oberhalb der nördlichen Anbindung des Neubaugebietes an die Nauroder Straße (B 455) wird zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und der Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche - "Sport und Erholung" festgesetzt. Diese setzt sich im Anschluß an den Planungsbereich im Norden auf einer Fläche von ca. 150 ha fort.

4.5.4 Privates Grün

Das Baugebiet soll weitgehend durchgrünt werden, hierzu sind die privaten Grundstücksflächen entsprechend zu begrünen. Weitere Bestimmungen über diese Bepflanzung enthalten die textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

4.6 Flächen mit nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

- 4.6.1 Eine Teilfläche des Planungsbereiches liegt z.Zt. im Landschaftsschutzgebiet. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes tritt nach eigenem Recht ("2. Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 30.11.1966) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurück, wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 und §§ 45, 46 BBauG)

Die bebauten Bereiche an der Nauroder Straße und am Kappenbergweg befinden sich im Privatbesitz, die Wohnblocks an der Westfalenstraße, Bayernstraße und Württembergstraße (U.S. Siedlung Aukamm) gehören der BRD-Bundesfinanzverwaltung, die ausgebauten Straßen der Stadt Wiesbaden.

Das Neubaugebiet mit ca. 10,0 ha befindet sich im überwiegenden Teil im Eigentum von Bauträger-Gesellschaften (ca. 7,0 ha). Der Besitz der Stadt Wiesbaden (ca. 2,0 ha) soll in erster Linie für die Errichtung von Sozialwohnungen Verwendung finden. Die restliche Fläche (ca. 1,0 ha) befindet sich im privaten Besitz.

Zur Durchführung und Verwirklichung der geplanten Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen (gem. Viertes Teil, 1. Abschnitt, BBauG) erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

6.1 Erschließungsanlagen

Für die Anbindung des Neubaugebietes an das vorhandene Straßennetz sowie die Erschließung des Neubaugebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen.

6.1.1 Grunderwerbskosten

Straßen und Wege	
ca. 20000 m ² x 275,-- DM	ca. 5.500.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	ca. 550.000,-- DM

6.1.2 Baukosten

Straßen und Wege	ca. 3.000.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	ca. 300.000,-- DM

6.1.3 Entwässerungsanlagen

geplante Kanäle	ca. 2.000.000,-- DM
-----------------	---------------------

Die Finanzierung erfolgt aus dem Anliegerfonds der Stadt.

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.2.1 Grünanlage - Kinderspielplatz

Grunderwerbskosten	
ca. 6200 m ² x 275,-- DM	ca. 1.700.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	ca. 170.000,-- DM
Herstellungskosten	
Grünanlage ca. 35,-- DM/m ²	ca. 200.000,-- DM
Kinderspielplatz	ca. 100.000,-- DM
	zus. ca. 300.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	ca. 30.000,-- DM

Die Herstellung der Friedhofsmauer, soweit sie erforderlich ist, beträgt ca. 350.000,-- DM

6.3 Entschädigungen

Über die Höhe der Kosten, die sich evtl. aus Entschädigungsforderungen aufgrund der neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben können, können zum jetzigen Planungsstand noch keine Angaben gemacht werden.

6.4 Sonstige Kosten

Die durch Maßnahmen der Versorgung und Erschließung sowie für sonstige infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde entstehende Kosten und evtl. Folgekosten können auf der Grundlage dieses Planes noch nicht ermittelt werden.

Die somit für die Stadt entstehenden überschlägig ermittelten Gesamtkosten berechnen sich wie folgt:

- Grunderwerb (6.1.1 und 6.2.1)	ca.	720.000,--	DM
-Straßen- und Wegebau (6.1.2)	ca.	300.000,--	DM
-Grünflächen (6.2.1)	ca.	30.000,--	DM
Gesamtkosten	ca.	1.050.000,--	DM

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten (WE)

7.1.1 vorhanden (ohne U.S.-Siedlung)	ca.	130	WE
7.1.2 geplant			
in ca. 20 Ein- und Zweifamilienhäusern	ca.	30	WE
in ca. 180 Reihenhäusern	ca.	180	WE
im Geschosßbau			
als Eigentumswohnungen	ca.	30	WE
als Sozialwohnungen	ca.	50	WE
	ca.	290	WE

7.2 Einwohner (E)

7.2.1 vorhanden (ohne U.S.-Siedlung)	ca.	400	E
7.2.2 zu erwarten (290 WE x 3 E)	ca.	870	E

8. Textteil

Der Textteil ist gegliedert in: Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Hessische Bauordnung (HBO).

Durch die textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits entsteht.

Die gestalterischen Vorschriften sollen getroffen werden, damit sich die Bebauung dem vorhandenen Gelände sowie der bestehenden Bausubstanz weitestgehend anpaßt.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

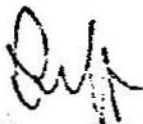
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung

von Verfahren und zur Erleichterung von Investitions-
vorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I
S. 949).

Im Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor

Ergänzung zur Begründung zum Bebauungsplan "Heidestock"
in WI-Sonnenberg und WI-Bierstadt

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

Verkehrerschließung der Siedlung Heidestock

In der Vergangenheit wurden größere neue Wohnsiedlungen meist mit einer zentralen Haupterschließungsstraße geplant, um hierdurch eine zentrale Führung des öffentlichen Nahverkehrs zu ermöglichen und damit günstige Voraussetzungen für die Haltestellenanlagen und die Haltestelleneinzugsbereiche zu schaffen. Dieser wesentlichste Vorteil der Zentralerschließung mußte jedoch mit anderen Nachteilen erkauft werden, die den bekannten Problemen bei Ortsdurchfahrten kleinerer Gemeinden entsprechen und wo zur Abhilfe eine Umgehungsstraßenplanung in Erwägung gezogen werden kann. Besonders schwerwiegend sind hierbei die Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr, der zum sicheren Überqueren von derartigen Haupterschließungsstraßen oft auf zusätzliche Einrichtungen angewiesen ist, wie z. B. Fahrbahnteiler oder Fußgängerlichtsignalanlagen.

Aus dieser Erkenntnis wird für die Siedlung Heidestock eine Anbindung an die B 455 vorgesehen. In Anbetracht der möglichen Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr durch Verlängerung der Omnibuslinien, die heute in der Siedlung Wolfsfeld enden, wird eine Anbindung über den südlichen Kappenbergweg nötig. Eine weitere Zufahrt soll mit dem nördlichen Kappenbergweg zur Siedlung hin geschaffen werden. Damit eine Verteilung des künftigen Siedlungsverkehrs über möglichst viele Anbindungen erfolgen kann wird das Siedlungsstraßennetz in den Straßenzug Bayernstraße/ Westfalenstraße/ Rheinlandstraße zur Bundesstraße 455 hineingebunden. Hierdurch wird eine Verkehrsentlastung des südlichen Kappenbergweges erfolgen, der bereits den Busverkehr aufnehmen soll.

Detaillierte Untersuchungen anhand von präzisen Geländeaufnahmen haben ergeben, daß mit gewissen Nachteilen, die jedoch vertretbar sind, der gleichzeitige Anschluß der Siedlung Heidestock an den südlichen Kappenbergweg und die verlängerte Bayernstraße möglich ist.

Der Westbereich des künftigen Siedlungsgebietes soll über die Bingertstraße angeschlossen werden, ohne daß ein Querverkehr durch die Siedlung von der B 455 zur Bingertstraße ermöglicht wird. Diese Restriktion, die insbesondere die Bedeutung des Kurgebietes an der Leibnizstraße berücksichtigt, wird durch die Linienführung der Erschließungsstraßen in der Siedlung Heidestock erreicht.

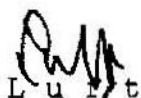
Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit dem Ausbau der Bundesstraße 455 von der Rheinlandstraße bis zur New-York-Straße die Beseitigung eines Leistungsfähigkeitsengpasses ermöglicht wurde, und die Kraftfahrer dort keine großen Reisezeitverluste zuerwarten haben.

Die Belastung der Nauroder Straße in der Siedlung "An den Fichten" von zur Zeit rund 1 400 Kfz/Spitzenstunde wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Siedlung Heidestock (aufgrund der Abschätzung der Verkehrsmenge über die Anzahl der geplanten Wohneinheiten) um ca. 60 Kfz erhöht. Bei Berücksichtigung der heutigen Verkehrsmenge auf der Nauroder Straße handelt es sich hierbei um eine fast vernachlässigbare Größenordnung, wobei jedoch von den Anwohnern der Siedlung zu recht auf die heute bereits hohe Belastung hingewiesen wird.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat jedoch bis zum heutigen Tag unverändert den Bau einer Umgehungsstraße für die Siedlung "An den Fichten" gefordert. Hierzu wurden von der Stadt Mittel bereit gestellt, die zur Vergabe einer Vorentwurfsplanung dienten. Nach Vorlegen dieses Vorentwurfes wurden Beschlüsse der städt. Körperschaften gefaßt, mit welchen die Hessische Straßenbauverwaltung gebeten wurde, einen Planfeststellungsentwurf aufstellen zu lassen und das Planfeststellungsverfahren einzuleiten.

Durch die geplanten vier Anbindungen der Wohnsiedlung Heidestock an das umgebende Straßennetz und insbesondere durch die drei Anschlüsse an die Bundesstraße 455 kann mit einer Verteilung des Verkehrsaufkommens gerechnet werden, so daß es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch diesen Verkehr kommen wird.

Im Auftrag


L u f t

Vermessungsdirektor