

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Auf den Erlen - 1. Änderung"
in Wiesbaden-Auringen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976)

Nördlicher Einmündungsbogen der Straße "Auf den Erlen" (2668) in die "August-Ruf-Straße" (2691), Nordgrenze des Grundstückes Flur 6, Flurstück 91, bis zur Ostgrenze des Grundstückes Flur 6, Flurstück 90, Ost-, Nord- und Westgrenze dieses Grundstückes, nach ca. 25 m um 1,50 m parallel nach Westen versetzt, der Westgrenze des Wegegrundstückes folgend, hierbei die Grundstücke Flur 5, Flurstück 132, sowie Flur 6, Flurstücke 40, 45, 46, 47, 52, 58 und 59 anschneidend, bis zur Nordgrenze des Grundstückes Flur 6, Flurstück 65, der zukünftigen Westgrenze der noch festzulegenden Straße "Auf den Erlen" bis zur Einmündung dieser Straße in die Umgehungsstraße K 661, entlang der Einmündung, hierbei die künftige Straße "Auf den Erlen" kreuzend, entlang der Ostseite der zukünftigen Straße, hierbei die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 91, 103, 102, 101 und 100 anschneidend, bis zur Südseite des Grundstückes Flur 6, Flurstück 99, entlang dieser Südgrenze und deren Verlängerung in östlicher Richtung, bis zur Ostseite der L 3028 (Flur 6, Flurstück 105), hierbei die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 91 und 105 anschneidend, entlang der Ostseite des Grundstückes Flur 6, Flurstück 105 (L 3028), ca. 10 m südlich der Nordgrenze dieses Grundstückes nach Westen abknickend, hierbei die L 3028 kreuzend, bis zur Westgrenze der L 3028, Westgrenze der L 3028, Nordostseite des Grundstückes Flur 6, Flurstück 91, bis zum nördlichen Einmündungsbogen der Straße "Auf den Erlen" in die "August-Ruf-Straße".

2. Allgemeines

Der bestehende Auringer Bebauungsplan "Auf den Erlen", der den gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung abdeckt, wurde am 10.02.72 als Satzung beschlossen und am 28.07.1972 vom Regierungspräsidenten genehmigt.

Von den darin ausgewiesenen 8 vier-geschossigen Wohnblöcken wurden bisher 2, von den festgesetzten sechs-geschossigen Gebäuden, die beide jeweils über 200 m lang werden sollten, nur ein etwa 130 m langes Teilstück errichtet.

Da die weitere Durchführung dieser konzentrierten Bebauung auf dem exponiertem Höhenrücken zwischen Auringen und Medenbach nicht den Zielen der Wiesbadener Stadtentwicklung entspricht, ist ein neues Planungskonzept notwendig geworden, daß durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Auf den Erlen" verwirklicht werden soll.

Mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 112 vom 29.03.1979 soll das übrige Baugelände in Zukunft mit Einfamilien- Reihenhäusern sowie Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Dieses mit der Maßgabe, daß ca. 30 zusätzlich im Geschößbau vorgesehene Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu errichten sind.

Zusätzlich dazu sollen Gemeinbedarfseinrichtungen und Läden errichtet werden.

Mit dieser Neuplanung ist beabsichtigt, die bisherige Monostruktur dieser Siedlung aufzuheben, was ihren kommunalen Eigenwert heben soll. Dabei kann mit einer aufgelockerten und durchgrüntem Bebauung um die bereits bestehende Baukörper eine städteplanerisch befriedigende Überleitung von der sechs-geschossigen Gebäudezeile zu umgebenden Landschaft hergestellt werden.

Zur Erschließung der vorhandenen Bebauung wurde die Straße "Auf den Erlen" von der August-Ruf-Straße bis zu den bereits vorhandenen Wohnblocks befestigt. Auch der westliche Streckenteil der Planstraße 3266 wurde bereits ausgebaut.

Diese Straßen sollen, soweit erforderlich und nötig, in den gleichen Breiten hergestellt werden, die für die Planstraßen Nr. 3264, 3265 und 3266 nach dem neuen Erschließungskonzept vorgesehen sind.

Der bisherige Anschluß dieses Neubaugebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz ist unbefriedigend. Allerdings ist die Landesstraßenbaubehörde mit einem Verkehrsanschluß an die Landesstraße (L 3028) nur als Zwischenlösung einverstanden. Deshalb muß die provisorisch im neuen Bebauungsplan vorgesehene Einmündung der Planstraße Nr.* geschlossen werden, sobald die Straße "Auf den Erlen" bis zur katastermäßig vorhandenen Umgehungsstraße (K 661) (zwischen der Auringer Mühle und dem Hinkelhaus) verlängert werden kann.

Auch die Konzeption für den ruhenden Verkehr wurde grundlegend überarbeitet. Durch die Festsetzung einer Unterflurgarage und einer 2-geschossigen Gemeinschaftsgarage wird auch für die 120 Wohnungsinhaber der vorhandenen Etagenhäuser die Möglichkeit für gedeckte Pkw-Abstellplätze geschaffen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen - insbesondere die Erweiterung des Wohngebietes nach Süden - entsprechen nicht in vollem Umfange den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Auringen vom 25.07.1973. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Verfahren zur teilweisen Änderung des Auringer Flächennutzungsplanes wird dem Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

*) 32 66

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf den Erlen - 1. Änderung" - bestehen Festsetzungen aus rechtskräftigen Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen, die unter Ziffer Nr. 3.2.1 bis 3.2.2 im einzelnen aufgezählt sind.

Die Festsetzungen der Fluchtlinien- und Bebauungspläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird größtenteils von dem Planbereich des am 12.09.1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr.7 = 1972/2 "Auf den Erlen" überdeckt.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Nur die Festsetzungen für die bereits bestehende bzw. begonnene Bebauung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diese Bebauungsplanänderung übernommen.

Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz (BBauG von 1960)

Auringen Nr. 6 (1972/1)

Auringen Nr. 7 (1972/2)

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Die Reinen Wohngebiete, die in diesem Bebauungsplanentwurf vorwiegend festgesetzt werden sollten, dienen ausschließlich dem Wohnen.

Die Art der baulichen Nutzung (WR) ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden; durch die Planungsänderung ist die Reduzierung der ehemals 4- bis 6-geschossigen Zeilen- und Blockbauweise auf überwiegend nur 2-geschossige Reihenhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Durch die Neufestsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber der vorherigen Bauleitplanung eine wesentliche Auflockerung der Bebauung und damit eine Verringerung der Ausnutzung um etwa die Hälfte beabsichtigt.

Nach der neuen Planung werden "Auf den Erlen" insgesamt ca. 270 Wohneinheiten (WE) erwartet, von denen bereits 120 WE in den südwestlich des Planbereiches vorhandenen Wohnblocks vorhanden sind.

Im Vergleich dazu, daß die ehemals selbständige Gemeinde Auringen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf derselben Fläche eine massive Bebauung in der Art der bereits vorhandenen 4- bis 6-geschossigen Wohnbauweise mit ca. 500 WE vorsah, entspricht die heutige Planung besser dem Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes das einen besonderen Anspruch an ein ruhiges und gesundes Wohnen stellt.

Die Forderung nach einem ruhigen Wohnen wird auch weiterhin planerisch dadurch unterstützt, daß an der L 3028 Lärmschutzflächen nach § 9 (1) Ziff. 24 BBauG zur Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt werden sollen. Mit dieser Maßnahme kann auch der bestehende Lärmpegel der unweit entfernten Bundesautobahn Frankfurt - Köln in Zukunft herabgemindert werden.

Weiterhin sind Garagen- und Einstellplätze (teilweise unterirdisch) so angeordnet, daß der Verkehrslärm möglichst gering gehalten wird.

Um den Zielen des sozialen Wohnungsgeschoßbaues gerecht zu werden, ist die Fläche zwischen öffentlicher Grünfläche, Kinderspielplatz und der Planstr.3266 für Festsetzungen nach § 9 (1) 7 BBauG vorgesehen. Danach dürfen ganz oder teilweise 4-geschossige Wohngebäude

errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes zwischen der Planstr.3264 und der Planstraße 3265 wurde hier bewußt gewählt, um zentral die Versorgung durch Läden sicherzustellen oder weitere Anlagen entsprechend des Nutzungskataloges der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen.

4.1.3 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Katholisches Gemeindezentrum -

Südlich der Straße "Auf den Erlen" ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf zur Festsetzung vorgesehen, auf dem ein katholisches Gemeindezentrum errichtet werden soll. Um diesem religiösen Bauwerk vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, wird die Ausnutzung dieses Grundstückes auf GRZ 0,4, GFZ 0,8 festgesetzt, womit eine Angleichung an die angrenzende Wohnbebauung geschaffen wird. Die Dachform ist aus gestalterischen Erwägungen nicht festgesetzt.

Die für die Gemeinbedarfsfläche notwendigen Stellplätze sollen auf der Seite gegen das Reine Wohngebiet zusätzlich mit Einzelbäumen abgepflanzt werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Einzelbaumfestsetzungen vorgesehen, um die zu erwartenden Immissionen zu mindern; daneben sind im Textteil des Bebauungsplanes weitere Grünfestsetzungen getroffen.

4.1.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten (WR), dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

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

Um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu sichern, werden nicht nur die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze und -garagen festgesetzt, sondern es werden auch die für die übrigen Wohnformen erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Da das Zweit-Kraftfahrzeug in den Außengebieten des Stadtgebietes oft schon üblich, manchmal sogar notwendig ist, wird in diesem Bebauungsplan auf dem Gelände der vorhandenen 4- bis 6-geschossigen Bebauung die planerische Vorsorge getroffen, um die Vielzahl der Kfz auf Stellplätzen bzw. Garagenplätzen unterzubringen. Dieses insbesondere im Hinblick auf die Freihaltung der Straßenflächen für den fließenden Verkehr vom "ruhenden Verkehr".

Im nördlichen Bereich des eben genannten Grundstückes werden deshalb im Untergeschoß Gemeinschaftsgaragen und im Erdgeschoß Stellplatzflächen festgesetzt. Nicht zulässig sind im Reinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

4.1.5 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16,17 BauNVO)

Daß Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt. Um einen gestaffelten Übergang zu der 4- bis 6-geschossig vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird an den Seiten des Bebauungsplanes das höchst zulässige Maß der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO nicht voll ausgenutzt. Dadurch, daß die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden, wird jedoch sichergestellt, daß die Baugrundstücke ausreichend begrünt werden können. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer Nr. B.2 getroffen.

Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung wird jedoch zur Mitte zu voll ausgenutzt.

4.1.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse sind in der Regeln als Höchstgrenze festgesetzt. Lediglich die Fläche, die dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten bleibt, ist als zwingend 4-geschossig vorgesehen.

4.1.7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplanes werden die Neubaugebiete als offene Bauweise oder als abweichende Bauweise, in der auch eine Bebauung von über 50 m Seitenlänge zulässig ist, festgesetzt.

Das Katholische Gemeindezentrum soll in der offenen Bauweise errichtet werden.

4.1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Sie werden durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben. Die festgesetzten Gebäuderichtungen müssen hierbei beachtet werden.

Soweit Garagen nicht ausdrücklich in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sind, können sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14*) zugelassen werden. Entsprechende Festsetzungen textlicher Art sind im Bebauungsplan getroffen worden.

4.2 Verkehrsflächen

4.2.1 Klassifizierte Straßen

4.2.1.1 Die Landstraße (L 3028) von Medenbach nach Niedernhausen führend verläuft am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt am Reinen Wohngebiet vorbei.

Bei der Planung ist dieser Situation weitestgehend Rechnung getragen, in dem eine Lärmschutzanlage in Form eines Walles festgesetzt werden soll. Es ist verkehrsplanerisch vorbereitet, daß außerhalb des südlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes eine südliche Umgehung des Auringer Ortskernes zwischen Auringer Mühle und Hinkelhaus entstehen soll. Die Trasse ist bereits durch die Flurbereinigung freigelegt und befindet sich im Eigentum der Stadt Wiesbaden.

4.2.2 Erschließungsstraßen

4.2.2.1 Die Straße "Auf den Erlen" (Schlüsselnummer 2668) zweigt von der August-Ruf-Straße (2691) nach Westen ab, verläuft dann mit einer scharfen Biegung nach Süden und soll in diesem Bebauungsplan weiter bis auf die geplante Umgehungsstraße festgesetzt werden.

Die Straße "Auf den Erlen" ist teilweise bereits ausgebaut. Die Ausbaubreiten werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straße "Auf den Erlen" soll überwiegend mit einem beiderseitigen Bürgersteig versehen werden. Lediglich im Bereich der im Rahmen der vorhandenen Bebauung angelegten Stellplatzflächen ist beabsichtigt, den Bürgersteig hinter den Stellplätzen entlang zu führen.

4.2.2.2 Die "Planstr. 3264" soll in einem Bogen die Straße "Auf den Erlen" verbinden. Die von Westen nach Osten verlaufende Straßenhälfte ist nur auf der Nordseite mit einem Bürgersteig versehen, auf der Südseite kann dieser nicht angelegt werden, weil die Stellplätze bereits ausgebaut sind.

*) BauNVO

Eine Fußgängerverbindung kann deshalb nur zwischen dem vorhandenen Wohnblock und den Stellplatzflächen angeordnet werden.

- 4.2.2.3 Die "Planstraße 3265" soll parallel der L 3028 entlang geführt werden, um dann nach Westen hin an die Planstraße 3264 anzuschließen. Für diese Planstraße ist beiderseitig ein Bürgersteig vorgesehen, der Bürgersteig auf der Südseite der Planstraße 3265 ist voll durchgehend, während der nördliche Bürgersteig wegen der bereits vorhandenen Stellplatzreihe teilweise hinter den Stellplatzflächen verlaufen muß.

4.2.3 Erschließungsweg - Fußwege -

Alle im Bebauungsplan festzusetzenden Fußwege erfüllen eine Funktion als Sammelwege innerhalb des Erschließungsgebietes; sie sollen daher als Erschließungswege im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG festgesetzt werden.

Sie werden beleuchtet und nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung befestigt. Reinigung und Winterdienst erfolgen nach Maßgabe der Ortsatzung.

Planung, Bau und Unterhaltung wird vom Amt für Verkehrswesen wahrgenommen. Die Finanzierung der Fußwege erfolgt aus dem Erschließungsbeitragsfond.

4.2.3.1 Fußweg zwischen der Straße "Auf den Erlen" und der Planstraße 3264

Ausbaubreite 3,0 m

4.2.3.2 Fußweg zwischen der Straße "Auf den Erlen" und der Planstraße 3265

Ausbaubreite 3,0 m

4.2.3.3 Fußweg zur öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - mit Kinderspielplatz

Ausbaubreite 3,0 m (teilweise Kanalweg)

- 4.2.3.4 Anstelle der Bürgersteige, die wegen der bereits ausgebauten Stellplätze nicht an den unter Ziffer 4.2.2.1 bis 4.2.2.3 genannten Straßen angelegt werden können, werden hinter den Stellplatzflächen Fußwege als Erschließungswege festgesetzt.

4.2.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs.1 Ziffer 12 und 14 BBauG)

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird in Wiesbaden für alle ausgewiesenen Baugebiete durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt. Die Stadtwerke Wiesbaden beziehen ihr Wasser zum Teil aus den Taunusstollen, einen Teil aus dem Wasserwerk Schierstein, den dritten Teil aus dem Ried.

Die für dieses Baugebiet erforderliche Wasserversorgungsleitung zwischen Auringen und Medenbach, die ebenfalls die Sicherstellung der Wasserversorgung gesamt Auringens ermöglichen soll, soll entlang der L 3028 von der provisorischen Einmündung der Planstraße 3266 in die Landesstraße bis unterhalb der Eisenbahnunterführung (Strecke Wiesbaden - Niedernhausen) verlaufen. Vorgesehen ist, die Leitung weitestgehend in einem Feldweg unterzubringen, der entlang der Landesstraße außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Das "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesbaden und der Stadtwerke Wiesbaden für den vorübergehenden Anschluß des Baugebietes an der L 3028" muß deshalb zu gegebener Zeit als Fußwegverbindung zur Bushaltestelle mit einer eingelegten Wasserversorgungsleitung umgewandelt werden.

Von den Stadtwerken Wiesbaden wird zur Zeit auch die Möglichkeit geprüft, die Wasserversorgungsleitung u.U. in die Verlängerung der Straße "Auf den Erlen" bis zur Umgehungsstraße K 661 zu verlegen und sie dann entlang dieser Umgehungsstraße in einen Feldweg bis zur Landesstraße weiterzuführen.

Diese Lösung wäre im Zusammenhang mit der geplanten Gasversorgung von Auringen durchaus denkbar, da die Anschlußleitung in der verlängerten Straße "Auf den Erlen" angeordnet werden soll.

Welche der beiden Lösungen verwirklicht wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Dies ist u.a. davon abhängig, wann die Umgehungsstraße K 661 ausgebaut wird bzw. ein Feldweg entlang der geplanten Straße für die Verlegung der Versorgungsleitungen zur Verfügung steht.

4.3.2 Gasversorgung

Versorgungsträger für die Gasversorgung von Auringen ist zur Zeit noch die Hessen-Nassauische Gas AG. Nach dem derzeitigen Stand der Verhandlungen mit den Stadtwerken Wiesbaden werden diese jedoch die Gasversorgung für Auringen und Medenbach übernehmen. Mit der Hessen-Nassauischen-Gas AG sind bereits Gespräche in dieser Angelegenheit geführt und Festlegungen getroffen worden.

4.3.3 Elektrizitätsversorgung

Diese erfolgt in diesem Stadtbezirk durch die Mainkraftwerke AG (MKW). In Abstimmung mit dem vorgenannten Versorgungsträger werden in diesem Bebauungsplan die bestehenden und geplanten Energieversorgungsanlagen voll berücksichtigt. Für die in Betrieb befindliche Transformatorenstation "Auf den Erlen II" auf dem Flurstück Nr. 97 / 2 der Flur 6 wird in diesem Bebauungsplan ein "Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafostation" gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BBauG ausgewiesen. An der Einmündung der Straße "Auf den Erlen" in die August-Ruf-Straße ist die Errichtung einer weiteren Transformatorenstation für die elektrische Erschließung des Planbereiches vorgesehen. Auch hier ist eine Fläche als "Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Trafostation" zur Festsetzung vorgesehen. Die für die Unterhaltung der Trafostationen erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan an geeigneter Stelle gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG zugunsten der Main-Kraftwerke planungsrechtlich gesichert.

Der unmittelbare Anbau von Garagen ist möglich.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Ein Teil der erforderlichen Abwasserleitungen wurden im Zuge der Erschließung der bisher vorhandenen Bebauung bereits verlegt. Die für die geplante Bebauung benötigten Kanäle können an die vorhandenen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden.

Der geplante Verlauf der Kanalanlagen ist aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich.

4.3.5 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.3.6 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Baugebietes durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr muß künftig, wenn die Linie 21 über den Bremthaler Weg geführt wird, von der L 3028 aus erfolgen.

Im Bereich des "vorübergehenden Anschlusses des Baugebietes an die L 3028 sollte auch im Falle einer späteren Bebauungsplanänderung in diesem Bereich ein Zugang zur Haltestelle an der L 3028 aufrecht erhalten werden. Auf beiden Seiten der L 3028 sind Warteflächen von ca. 20 m vorgesehen.

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

4.4.1 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage, Kinderspielplatz -

Auf der Fläche in der Nähe der Sozialwohnungen ist eine öffentliche Grünanlage als Kinderspielplatz im Sinne des § 127 (2) Ziffer 3 BBazG als Erschließungsfläche vorgesehen. Im Bebauungsplan ist die dafür erforderliche Fläche als Festsetzung beabsichtigt.

Die öffentliche Grünanlage ist von allen Seiten durch öffentliche Wege gut erreichbar.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Ziffer 21 BBauG)

4.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan für die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

4.5.2 In der östlichen Verlängerung der Planstraße 3266 als Anschluß an die L 3028 ist ein "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesbade und der ESWE für den vorübergehenden Anschluß des Baugebietes an die L 3028; später Fußwegverbindung zur Bushaltestelle und Einlassung einer Wasserversorgungsleitung" als Festsetzung vorgesehen.

Dieser Zeitpunkt der Änderung sollte nicht zu lange herausgeschoben werden, da der Lärmschutzwall, der parallel zur L 3028 erst dann voll wirksam werden kann, wenn die Unterbrechung der Lärmschutzanlage behoben ist.

Ein Streifen soll nach Umwandlung des "Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes" als "Fußwegverbindung zur Bushaltestelle mit einzulegender Wasserversorgungsleitung" für die ESWE aufrecht erhalten bleiben und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

4.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) Ziffer 24 BBauG)

Entlang der Straße L 3028 ist als Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 24 BBauG die Errichtung einer Lärmschutzanlage im speziellen eines Lärmschutzwalles vorgesehen, die die Wohnbebauung insbesondere vor den Lärm- und Staubemissionen schützen soll. Hierbei handelt es sich um eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs.2 Nr.5 BBauG, die allein dem Grundstück der EIWO-Bau zugute kommt. Die Kosten für die entstehende Herstellung des Lärmschutzwalles und für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern derselben, wird außerhalb der übrigen Erschließungsaufwendungen von der EIWO-Bau übernommen. Darüber ist am 16.05.1980 zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der EIWO-Bau Frankfurt am Main ein Erschließungsvertrag abgeschlossen worden.

Über den Ausbau des Lärmschutzwalles sind textliche Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes getroffen worden.

Die im Textteil festgesetzten Bäume und Sträucher sind gewählt, um die zu erwartende Lärmbelastung weitestgehend herabzumindern. So senkt z.B. die Grauerle, der Bluthartriegel, der Haselnußstrauch, die Sommerlinde den Lärmpegel um ca. 4 - 6 dB, die Hainbuche um ca. 6 - 8 dB.

Damit verbunden ist auch das "vorübergehende Fahrrecht zugunsten der Stadt Wiesbaden und der ESWE" sobald wie möglich aufzuheben, spätestens nach Fertigstellung der Bebauung und des Anschlusses der Straße "Auf den Erlen" an die U 661, um die volle Wirksamkeit des Lärmschutzwalles zu erhalten.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalles, der sich teilweise in dem noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet in der weiteren Schutzzone (Zone III) befindet, ist einwandfreies Bodenmaterial (kein Bauschutt) zu verwenden, damit eine Verschmutzung des Untergrundes ausgeschlossen ist.

4.7 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Dieses ist insbesondere notwendig, um das Baugebiet weitestgehend zu begrünen.

Diese Festsetzungen sollen besonders an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur offenen Feldmarkung hin getroffen werden, um den neu entstehenden Ortsrand pflanzlich besser einzubinden.

Zum anderen werden textliche Festsetzungen im Speziellen für den Bereich des Lärmschutzwalles getroffen, um diesen gestalterisch zu verschönern und einen zusätzlichen Lärm-, Sicht-, Abgas- und Staubschutz zu erreichen.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Ein behördliches Bodenordnungsverfahren nach dem BBauG ist nicht erforderlich, da sich die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke zum größten Teil im Eigentum der Firma "Eiwo-Bau", Eigenheim- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, befinden, und diese mit der Landeshauptstadt Wiesbaden einen Erschließungsvertrag abgeschlossen hat. Sollte dieses dennoch notwendig werden, ist es zu gegebener Zeit anzuordnen.

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

6.1 Allgemeines zur Erschließung des Baugebietes

Die EIWO-Bau ist Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Flurstück 97/5 der Gemarkung Auringen, welches einen Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf den Erlen" ausmacht.

Da die EIWO-Bau das Gelände von der Deutschen Bau- und Bodenbank AG zum Zwecke der Bebauung erworben hat, ist sie an der beschleunigten Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens und der Herstellung der Erschließungsanlagen sehr interessiert.

Da die Planungskapazitäten der Stadt Wiesbaden ausgeschöpft sind, verpflichtet sich die EIWO-Bau aufgrund eines Erschließungsvertrages, die für das Baugebiet erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vorzufinanzieren.

Weiterhin wurde vereinbart, daß der im Bereich des Flurstücke 97/5 entlang der L 3028 vorgesehene Lärmschutzwall eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs.2 Nr.5 BBauG darstellt, die allein dem Grundstück der EIWO-Bau zugute kommt. Der entstehende Aufwand wird außerhalb der übrigen Erschließungsaufwendungen von der EIWO-Bau übernommen.

Im übrigen werden Beitragsverhältnisse zwischen der Stadt und dem nach Gesetz und Satzung Beitragspflichtigen durch der Erschließungsvertrag nicht berührt. Dies gilt auch hinsichtlich des neben dem Erschließungsbeitrag zu zahlenden Kanalbeitrages und Netzkostenbeiträge der Stadtwerke für die Wasserversorgung.

Die Stadt verpflichtet sich andererseits, die Erschließungsmaßnahmen sobald wie möglich entsprechend dem Planungsstand durchzuführen. Sie ist weiter bereit, einer Ablösung des Erschließungsbeitrages zuzustimmen, sobald der Stand der Planung eine einwandfreie Kalkulation des Erschließungsaufwandes zuläßt.

Kostenübersicht

Unter lfd.Nr. 6.2 bis 6.3.2 sind die überschlägig ermittelten Kosten aufgeführt, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen.

6.2 Verkehrsanlagen und Kanalisation

6.2.1 Grunderwerb

Straßen und Wege	320.000,-- DM
Stadtanteil 10 %	32.000,-- DM

6.2.2 Kosten für Straßen- u. Wegeausbau

1.000.000,-- DM

Stadtanteil	100.000,-- DM
-------------	---------------

6.2.3 Kanalisation

400.000,-- DM

Finanzierung durch den Beitragshaushalt.

6.3 Öffentliche Grünflächen

6.3.1 Grünanlage - Kinderspielplatz -

Grunderwerb	90.000,-- DM
Ausbaukosten	65.000,-- DM

155.000,-- DM

Stadtanteil 10 %	15.500,-- DM
------------------	--------------

6.3.2 Baumbepflanzung entlang der Straße
"Auf den Erlen"

(Baumstreifen entlang der geplanten Verlängerung nach Süden)	10.000,-- DM
Stadtanteil	1.000,-- DM

7. Kosten, die den übrigen Versorgungsträgern entstehen

7.1 Stromversorgung

Kostenangaben hierfür stehen bei den Mainkraftwerken noch nicht fest.

7.2 Wasserversorgung

Verteilungsleitungen	ca. 230.000,-- DM
Hausanschlüsse	ca. 240.000,-- DM
	ca. 470.000,-- DM

7.3 Gasversorgung

Die Untersuchungen über die Möglichkeiten der Gasversorgung des Stadtbezirkes Wiesbaden-Auringen sind noch nicht abgeschlossen. Ein Erdgasnetz ist dort zur Zeit noch nicht vorhanden.

8. Statistische Angaben

8.1 Wohneinheiten geplant:

Bereits vorhanden:	144 WE
<u>geplant:</u>	
in Einfamilienhäusern	107 WE
in Sozialwohnungsbauten	24 WE
	<u>131 WE</u>

8.2 Einwohner

vorhanden und zu erwarten (257 x 3)	ca. 770 Einwohner
-------------------------------------	-------------------

9. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich gliedert in
A) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BBauG und in
B) auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in Verbindung mit
der HBO.

Die textlichen Festsetzungen nach § 9 BBauG enthalten Regelungen
über die abweichende Bauweise, ~~über die Herstellung der Gemein-
schaftsgarage~~, über die Herstellung der Lärmschutzanlage und
deren Bepflanzung und über das Anpflanzen und die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern.

Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen enthalten Bestimmungen
über die Baugestaltung sowie die gärtnerische Gestaltung der Bau-
grundstücke.

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes
erläutert.

Aufgestellt gemäß der §§ 2 und 9 Abs.8 des Bundesbaugesetzes
in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256).

im Auftrage

L U F T

(Vermessungsdirektor)

bitte wenden

Nachtrag zur Begründung durch den Beschluß der Stadtverordneten-
versammlung vom 19.11.1981:

Östlich der Straße "Auf den Erlen (2668)" und nördlich der Plan-
straße (3266) werden hinter den Stellplatzflächen die Festsetzun-
gen der Fußwege als Erschließungswege aufgehoben. Hinter den Stell-
platzflächen wird ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt
Wiesbaden festgesetzt.

Die Festsetzung einer GGA nördlich der Planstraße (3266) wird
aufgehoben.

Bestätigung der öffentlichen Auslegung

Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung nach dem
§ 5 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden
am **27.10.1980** erfolgte die öffentliche Auslegung
gemäß § 2a (1) des Bundesbaugesetzes v. 18. 8. 1976
in der Zeit vom **05.11.** bis **05.12.1980** im Raum für
öffentliche Auslegungen des Verwaltungsgebäudes in
Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15.

Wiesbaden, den **08.12.1980**

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Vermessungsamt

J. A.

Techn. Oberinsp.

