

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Aukammallee " in W.-Bierstadt für das Gebiet zwischen verlängerter Aukammallee und Bierstadter Höhe sowie zwischen Brunnenstraße und Bundesstraße 455.

I. Allgemeines.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gaben Anträge verschiedener Grundstückseigentümer und Siedlungsgesellschaften, die die Bebauung in diesem Gebiet anstreben. Zur Sicherung der Planung ist für den Planungsbereich eine Veränderungssperre nach §§ 14 ff BBauG vom 23. 6. 1960 verhängt worden, die am 16.12.61 rechtswirksam geworden ist.

Dem vorgelegten Plan liegt ein Bebauungsplan-Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 17.4.1963 zu Grunde, dem der Magistrat durch Beschlüsse vom 24.6.1963 Nr. 1328 und 29.7.1963 Nr. 1572 zugestimmt hat, und für den die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 5.9.1963 Nr. 301 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2(1) BBauG vom 23.6.1960 beschlossen hat.

II. Geltungsbereich

Der nach § 9 (2) BBauG) festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Westseite der Brunnenstraße von der Bierstadter Höhe bis zur Abzweigung der Aukammallee, Nord - bzw. Nordwestseite der Grabenfläche Flur 57, Flurstücke 237/205 und 239/207, Nordseite des Feldweges Flurstück 229/196, Nord- und Ostseite des Feldweges Flur 53, Flurstück 158/3, Westgrenze des Flurstücks 360/102, Nordgrenze des Flurstücks 104, Nord-und Westseite des Feldweges Flurstück 168/161, Nordseite des Feldweges Flurstück 162/1 bis zur Ostseite der Rheinlandstraße, Nordgrenze der Flurstücke 75/8, 162/5 und 162/8, Ostseite der Bundesstraße 455 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 173/9 der Bierstadter Höhe Flur 54, Südseite der Bierstadter Höhe bis zur Brunnenstraße.

III. Ausweisung des vorbereitenden Bauleitplanes.

- 1.) Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 20.4.1961 nach dem Hess.Aufbaugesetz rechtswirksam wurden, ist der größte Teil des Gebietes bis zur verlängerten Aukammallee als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Der nördlich der verlängerten Aukammallee gelegene Teil ist Grünfläche.

Im Generalbebauungsplan ist außerdem ein Gelände im nord-östlichen Teil des Baugebietes als Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude und Anlagen ausgewiesen.

2.) Ausweisungen des verbindlichen Bauleitplanes

Außer der bereits genannten Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche gelten noch folgende Ausweisungen als verbindliche Festsetzungen:

Die Ausweisungen des Baugebietsplanes nach dem HAB, wonach das reine Wohngebiet mit 2- und 3-geschossiger, offener Bauweise (Bauklassen D, B2 und B3) ausgewiesen ist.

Die Festsetzungen der Fluchtlinienpläne aus den Jahren 1908, 1933, 1957 und 1958.

3.) Änderungen der bestehenden Bauleitpläne

Soweit die vorhandenen Ausweisungen nicht weiter bestehen sollen, werden sie durch diesen Bebauungsplan nach dem BBauG abgeändert. Die vorhandenen Festsetzungen sind zur Erläuterung in einem besonderen Plan dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zunächst nicht vorgesehen.

IV. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes.

Die Darstellungen haben den Zweck, gemeinsam mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das nach dem Vorentwurf bestimmte Planungsziel sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

1.) Das Bauland (§ 9 (1))

Das Bauland besteht aus:

a) reinem Wohngebiet

mit 2- und 3-geschossiger Einzel-, Reihen- und Gruppenbebauung.

Die Bebauung zwischen der Brunnenstraße ^{u. der Planstr.} LQ sowie zwischen der Planstraße RMS und der Bundesstraße 455 ist 2-geschossig überwiegend als Einfamilienhaus und Einfamilien-Reihenhaus-Bebauung (Familienheime) vorgesehen. Im übrigen Plangebiet soll die Bebauung zwischen 2- und 7 Geschossen abgestuft werden, wobei dann überwiegend Mietwohnungen vorgesehen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt und im einzelnen aus dem Plan durch Angabe der Grundstückszahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ersichtlich.

b) Gemeinbedarfsflächen (§ 9(1) Ziffer 1f)

Es sind vorgesehen: ein Baugrundstück für eine kath. Kirche im nordöstlichen Teil des Planbereiches westlich der Rheinlandstraße ca. 6.300 qm

ein Baugrundstück für die ev. Kirchengemeinde, dessen endgültiger Verwendungszweck noch zu bestimmen bleibt 3.100 "

2 Trafostationen ca. je 100 qm 200 "

- c) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 (1) Ziffer 1a)

Ein Ladenzentrum

ca. 5.500 qm

- d) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zwischen der Planstraße LQ und der Planstraße RMS vorgesehene 2 - 7-geschossige Mietwohnungsbebauung soll in Verbindung mit dem Ladenzentrum mit Flachdächern ausgebildet werden.

2.) Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 8)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Grünfläche soll der späteren Erweiterung eines Kurgebietes vorbehalten bleiben.

Innerhalb dieser Grünfläche besteht die Möglichkeit der Anordnung von Anlagen, die dem Kurgebrauch sowie der Erholung dienen, wobei auch die Bereitstellung des Geländes für eine Gartenschau vorsorglich mit berücksichtigt ist.

Private Kinderspielplätze

In den Gebäudegruppen für Geschöbwohnungen sind private Kinderspielplätze eingeplant.

3.) Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 3)

- a) vorhandene Straßen

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die Brunnenstraße, im Süden durch die Bierstadter Höhe und im Osten durch die Bundesstraße 455. Die weitere Zuwegung zu den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken erfolgt durch Feldwege.

- b) Neue Straßen und Wege

Der Planungsbereich wird verkehrsmäßig durch folgende Straßen erschlossen:

Vom Westen durch die Aukammallee ABCD sowie durch die verlängerte mit einem Wendekreis abgeschlossene Irenenstraße, die jedoch durch einen Fußweg mit der Aukammallee verbunden bleibt. Parallel zur Bierstadter Höhe verläuft die Planstraße OHIKLM, die die Ostwestverbindung zur Planstraße RMS und damit zur Bierstadter Höhe wieder herstellt. Die Erschließung zwischen Bierstadter Höhe und der Planstraße OHIKLM erfolgt über die vier Verbindungsstraßen " Seybertstraße, Untere Wartestraße, Planstraße "PK" und Planstraße "QL".

Das nach dem Bundes-Fernstraßen-Gesetz für die B 455 geltende Anbauverbot ist durch eine rückwärtige Baugrenze gesichert.

- c) Öffentlicher Verkehr

Durch die Omnibuslinie 7 über die Bierstadter Höhe ist der Planungsbereich sowohl zur Innenstadt als auch nach Bierstadt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

d) Kfz-Stellplätze und Garagen

Die Einstellplätze und Garagen sind den einzelnen Bau-
blocks entsprechend der Wohnungsanzahl zugeordnet.

Erforderlicher Gesamtbedarf nach den Bestimmungen der
RGaO bzw. der Bausatzung: 240 Einstellplätze.

Vorgesehen sind in Sammelgaragen	193	Einstellplätze	
Einzelgaragen	30	"	"
und als offene Kfz-Stellplätze	40	"	"
	<u>263</u>		

4.) Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziffer 5)

Die Wasserversorgung ist von der Bierstadter Höhe sowie
von der Aukammallee möglich.

Die Gasversorgung ist wie vorbenannt möglich.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch den Bau von 2 neuen
Trafostationen gesichert.

b) Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser
(§ 9 (1) Ziffer 7)

In der Aukammallee und deren bisher geplanten Verlängerung
liegt bereits ein Hauptsammler.

Der Bau eines neuen Sammelkanals in der Planstraße CHIKLM
ist erforderlich. Er kann in den Hauptsammler in der Aukamm-
allee eingeführt werden.

In dem Feldweg (Planstraße PK) liegt ein Privatkanal der
Hagelversicherung, der nach dem Bau des Sammlers in der
Haupterschließungsstraße aufzuheben ist.

V. Sonstige Angaben

1.) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt:

35 ha - 100 %

davon sind:

a) Bauland	=	16,3 ha	=	47 %
b) Grünflächen	=	13,0 ha	=	37 %
c) Verkehrsflächen	=	5,7 ha	=	16 %

2.) Bebauungsdichte

a) <u>Wohneinheiten</u> , vorh.		100 WE
geplant in Eigenheimen	91 WE	
in Mietwohng.	<u>300 WE</u>	<u>391 WE</u>
insgesamt:		491 WE

=====

b) <u>Einwohner</u>	vorh.	350 Einw.
	zu erwarten	<u>1 225 Einw.</u>
insgesamt:		1 575 Einw.

=====

3.) Grundeigentums-Verhältnisse

Der Bereich zwischen der Umgehungsstraße und der Planstraße RMS ist außer dem Grundstück der kath. Kirchengemeinde überwiegend im Besitz des Bevollmächtigten für den Wohnungsbau der Bundeswehr.

Die Grundstücke zwischen der Planstraße RMS bis zur Unteren Wartestraße ist zum großen Teil im Besitz der GAGFAH.

Nördlich der verlängerten Irenenstraße gehört ein Teil der Grundstücke bereits der Gesellschaft "MERIAN".

Das Restgelände ist kleinparzellierter Privatbesitz.

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

1.) Grünflächen

Für die zwischen der projektierten Aukammallee und der Planstraße CHKFLM sowie nördlich der projektierten Aukammallee vorgesehenen Grünflächen werden für die Durchführung und Unterhaltung keine Kosten vorgesehen, da angenommen wird, daß die Grünflächen in Verbindung mit der Errichtung von Kurmittelanlagen privatwirtschaftlich genutzt werden.

2.) Erschließungskosten

Die Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der Erschließungsstraßen belaufen sich nach der Aufstellung in dem beigefügten Straßenverzeichnis unter Zugrundelegung der heutigen Preise auf etwa 1.632.000,-- DM
davon sind von der Stadt nach § 129 Abs. 1
BBauG mindestens 10 % zu tragen, d.s. etwa 163.200,-- DM
Der Rest muß als Erschließungsbeitrag von den Grundstückseigentümern übernommen werden.

Die Herstellung der Kanäle wird etwa 375.000,-- DM erfordern, die z.T. als Kanalanschlußgebühren wieder eingehen.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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


Stadtbaurat

Anlage zur Begründung vom
19.12.1963

S t r a ß e n v e r z e i c h n i s

zum Bebauungsplan "Aukammallee" Wiesbaden-Bierstadt für das Gebiet zwischen verlängerter Aukammallee und Bierstadter Höhe sowie zwischen Brunnenstraße und Bundesstraße 455.

Straße bzw. Platz	Länge ca. m	Breite ca. m	Fläche ca. qm	Steig. ver- hältn.%	Ausbau- kosten DM	Grunderwerb- u.Freileg. kosten ca.35 DM/qm u. 20% NK.	Insges. Kosten
A B C D	482	14,0 u. 12,5	6.400 ca. 3 000 qm bereits freigelegt.	3,11-6,5	160600	142 800	303 400
E F	103	10,0	1.030	0,5	46000	43 260	89 260
G B	68	5,0	340 ca. 200 qm bereits freigelegt	5,0	10500	5 880	16 380
C H I K L M	707	12,0	8.500 ca. 200 qm bereits freigelegt	3,19-8,0	393500	348 600	742 100
N H	175	8,0	1.400 ca. 600 qm bereits freigelegt	6,0-11,4	33250	33 600	66 850
O I	152	5,0	760 ca. 360 qm bereits freigelegt	4,0-10,6	18000	16800	34800
P K	150	8,5	1.275 ca. 900 qm bereits freigelegt	2,0-11,6	21000	15750	36750
Q L	32 132	3,0 6,0	1.000 ca. 400 qm bereits freigelegt	2,0-9,22	25000	25200	50200
R M S	256	14,0	3.600 ca. 350 qm bereits freigelegt	0,5-4,0	138750	136.500	275250
D E	90	5,0	450		6400	-	6400
Beleuchtungskosten							10750
							1.632.140

Die Herstellung der Kanäle innerhalb des Plangebietes von etwa 2.350 lfdm wird einen Kostenaufwand von etwa erfordern.

375.000 DM

Aufgestellt nach den Unterlagen des Tiefbauamtes
im Dezember 1963

Vermessungsamt