

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Erbenheim nördlich der Berliner Straße und westlich der Bierstadter Straße in den Distrikten "Weglache", "Hundshof" 1. - 4. und 6. Gewinn, "Im Herzen" 8. Gewinn und "Allee"

I. Allgemeines:

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Absicht der Nass. Heimstätte, in dem Gebiet westlich der Bierstadter Straße Wohnbauten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu errichten.

Für das Gelände besteht ein Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1921, dessen Festlegungen in städtebaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und daher geändert werden müssen.

Dem vorgelegten Plan liegt im wesentlichen der von der Nass. Heimstätte im Benehmen mit dem Stadtplanungsamt aufgestellte Bebauungsplanentwurf vom September 1961 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschlüsse vom 28. 8. 1961 Nr. 1543 und 18. 9. 1961 Nr. 1655 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28. 9. 1961 Nr. 366 beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) des BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:
Nordostseite der Berliner Straße, Westgrenze des Hausgrundstücks Berliner Straße 204, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5693, Westgrenze der Flurstücke 5692 - 5690 und 5680/1 der Flur 49, Westgrenze der Flurstücke 5365 und 5414 der Flur 46, Südseite des Feldwegeflurstücks 10196 und Westseite der Bierstadter Straße.

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitplänen:

In den vorbereitenden Bauleitplänen, die noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes aufgestellt wurden, ist das Gelände teils als "allgemeines Wohngebiet" und teils als "reines Wohngebiet" ausgewiesen. Diese Ausweisungen der Baugebiete sind im Plan durch besondere Umrandungen gekennzeichnet.

IV. Festlegungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1957 im allgemeinen und die Bestimmungen der Bausatzung für die Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12. 1. 1960 im besonderen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Plan zu ersehen und zwar sind ausgewiesen:

- a) das Gebiet zwischen der Berliner Straße und der Straße D-P-L als "allgemeines Wohngebiet" mit den Bauklassen B 2 (zweigeschossige Gruppenbauweise) und Bauklasse C (zweigeschossige offene Bauweise);
- b) die Gebiete an der Westseite der unteren Bierstadter Straße als "allgemeines Wohngebiet" mit der Bauklasse B 2 (zweigeschossige Gruppenbauweise),
- c) das übrige, von der Nass. Heimstätte u. a. zu bebauende Gebiet als "reines Wohngebiet" mit der Ausnutzungsziffer 1,0 und 3, 4 und 9geschossiger Bebauung.

Die Bestimmungen der Bausatzung vom 12. 1. 1960 sollen aber nur gelten, soweit keine anderweitigen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dies gilt vor allem für die Geschosshöhe der Wohngebäude, die im nordwestlichen Teil des Plangebietes von 3 bis 9 Geschossen gestaffelt werden soll.

2. Verkehrsflächen (Aufschließung)

a) Berliner Straße und Bierstadter Straße

Das Baugelände wird begrenzt im Süden von der Berliner Straße und im Osten von der Bierstadter Straße. Für beide Straßen sind bereits früher Fluchtlinien festgesetzt worden, die z. T. beibehalten werden. Für die nördliche Teilstrecke der Bierstadter Straße werden die Fluchtlinien an der Westseite entsprechend dem vorliegenden Straßenbauplan des Tiefbauamtes festgesetzt. Ferner ist bei der Einmündung der Bierstadter Straße in die Berliner Straße eine Eckabrundung mit 5.00 m Radius zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse festgelegt.

b) Neue Straßen:

Die Erschließung des Geländes erfolgt durch eine Hauptaufschließungsstraße (F-E-D-C-B-A), die von der Einmündung der sogenannten "Weglache" in die Berliner Straße in einen Bogen nach Nordosten zu der Bierstadter Straße führt. Von dieser Hauptaufschließungsstraße (F-A) zweigen zwei Straßen (D-I) und (C-H) nach Osten und eine Stichstraße (B-G) nach Norden ab. An diesen Straßen sind Wendeplätze angeordnet. Die Straße D-I wird durch eine 7.00 m breite Straße (I-O) mit der Straße D-P-L (Weglache) verbunden. Die Hauptaufschließungsstraße (F-A) erhält Breiten von 9,50 m, 10,75 m und 12.00 m, die Straßen C-H, D-I und B-G Breiten von 8.00 m und 9,50 m. Seitlich der Straßen werden Parkstreifen in einer Breite von 4,50 m mit rückliegenden Gehwegen angeordnet. Die Parkstreifen und rückliegenden Gehwege sollen im Eigentum der Anlieger verbleiben und der öffentliche Verkehr auf den Gehwegen grundbuchlich gesichert werden.

Der südliche Abschluß des Neubaugebietes erfolgt durch die Straße D-P-L (Weglache), die bereits im Jahre 1921 mit einer Breite von 15.00 m fluchtlinienplanmäßig festgesetzt wurde. Die Straße verläuft von der Bierstadter Straße (Punkt L) aus in Ost-West-Richtung, wird von Punkt P ab aus verkehrstechnischen Gründen nach Norden abgelenkt und mündet bei D in die Hauptaufschließungsstraße A-F ein.

Für die weiteren Aufteilungsstraßen N-S, M-J-K und U-V werden die Fluchtlinien entsprechend dem vorhandenen bzw. vorgesehenen Ausbau festgesetzt.

c) Fußwege

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Fußwege für die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Schulkinder vorgesehen.

Die innerhalb des Plangebietes früher festgesetzten Fluchtlinien sind blau eingetragen und werden, soweit sie entbehrlich geworden sind, aufgehoben.

Soweit erforderlich, sind an den Straßen Vorgärten angeordnet und Baulinien festgelegt.

3. Grundstücke für den Gemeinbedarf:

Innerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

- a) 1 Bauplatz für eine evangelische Kirche mit Kindergarten an der Hauptaufschließungsstraße F-A mit ca. 7.300 qm.
- b) 2 Kinderspiel- und -tummelplätze und Bedürfnisanstalt mit zusammen ca. 7.000 qm.
- c) 1 Vorbehaltsfläche an der Westseite der Hauptaufschließungsstraße F-A für eine evtl. Straßenplanung.

4. Grundstücke für besondere privatwirtschaftliche Zwecke:

Es sind vorgesehen:

- a) 1 Baugrundstück für Verkaufsläden an der Einmündung der Straße C-H in die Hauptaufschließungsstraße F-A mit ca. 2.300 qm
- b) 1 Baugrundstück für einen Garagenhof an der Straße D-P-L (Weglache) mit ca. 2.300 qm
- c) 1 Baugrundstück für eine Trafostation der Stadtwerke Wiesbaden am ehem. Hundshofweg (Ostteil) mit 142 qm

5. Kanalisation und Versorgung:

In kanaltechnischer Beziehung wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet an die vorhandenen Kanäle der Bierstadter Straße und der "Weglache" mit direkten Einmündungen in den Wäschbach angeschlossen werden kann. Bis zur Herstellung der Gesamtkanalisation und der städt. Kläranlage in dem Stadtbezirk W.-Erbenheim sind Hauskläranlagen vorzuschalten.

Bezüglich der Versorgung mit Wasser, Gas und Strom bestehen keine grundsätzlichen Schwierigkeiten.

B. Nachrichtliche Eintragungen:

Abmessungen der Gebäudegrundrisse, sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt eingetragen.

V. Sonstige Angaben:

In dem Gebiet nördlich der "Weglache" sollen errichtet werden:

16	3geschossige Wohnbauten mit etwa	250 Wohnungen
18	4geschossige Wohnbauten mit etwa	550 Wohnungen
5	9geschossige Wohnbauten mit etwa	180 Wohnungen
zusammen rd.		1.000 Wohnungen

Auf den noch unbebauten Grundstücken in dem Wohngebiet zwischen Berliner Straße, "Weglache" und Bierstadter Straße ist die Errichtung von 17 2geschossigen Einzelhäusern mit etwa 25 Wohneinheiten vorgesehen.

In dem Gesamtgebiet sind ~~die Errichtung von~~ etwa 74 Garagen und 600 KFZ Stellplätze geplant.

Das Gelände nördlich der "Weglache" ist zum größten Teil von der Nass. Heimstätte erworben worden. Ferner sind zur Durchführung größerer Bauvorhaben von der Berlinischen Lebensversicherungsgesellschaft und Architekt Koch mehrere Grundstücke erworben worden, die bereits als zusammenhängender Besitz im Tauschwege mit der Nass. Heimstätte ausgewiesen wurden. Von öffentlichen Bodenordnungsmaßnahmen kann daher abgesehen werden.

VI. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen:

Nach dem beigefügten Straßenverzeichnis belaufen sich die Kosten für die Freilegung und den Ausbau der öffentlichen Straßen und Plätze innerhalb des Geltungsbereichs nach den heutigen Preisen schätzungsweise auf 2.000.000,-- DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 des BBauG 10 % zu tragen, das sind etwa 200.000,-- DM.

Der Rest wird zum größten Teil als Erschließungsbeiträge von den Bauinteressenten übernommen.

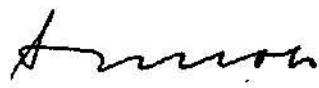
Die Herstellung der Kanäle innerhalb des Plangebietes von 2.750 lfd. m wird einen Kostenaufwand von etwa 460.000,-- DM erfordern. Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht und gehen zum größten Teil als Kanalanschlußgebühren wieder ein.

Für die Anlage der Kinderspiel- und -tummelplätze sind etwa 7.000 qm erforderlich. Bei Annahme eines Grundstückspreises von 20,-- DM/qm erfordert der Grunderwerb einen Kostenaufwand von etwa 140.000,-- DM. Für die Anlage selbst sind nach einer überschläglichen Schätzung etwa 110.000,-- DM aufzuwenden. Über die Aufbringung dieser Kosten ist zu gegebener Zeit noch eine Klärung erforderlich.

VII. Zeichnerische Darstellung des Planes:

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen die beigefügten zwei Profilpläne.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.


Stadtbaurat

Anlage zur Begründung vom 8. März 1962

S t r a ß e n v e r z e i c h n i s

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Erbenheim nördlich der Berliner Straße und westlich der Bierstadter Straße in den Distrikten: "Weglache", "Hundshof" 1. - 4. und 6. Gewann, "Im Herzen" 8. Gewann und "Allee".

Straße bzw. Platz	Länge ca. m	Breite ca. m	Fläche ca. qm	Steig.-Verh. %	Ausbaukosten ca. DM	Grunderw. u. Freil. Kosten ca. 20,- DM/qm + 20 % Nebenk.	Insges. Kosten ca. DM
A-B-C-D-E-F	460 140 125	9,50 10,75 12,00	4.300 1.500 1.500	0,25-6,0	546.250	135.600	681.850
		1.650 qm bereits freigelegt					
G-B	30 145	23,50 9,50	700 1.380	1,0	133.400	49.320	182.720
C-H	30 170	22,00 8,00	660 1.360	0,5	115.000	48.480	163.480
Q-I	30 175	22,00 8,00	660 1.400	1,2-2,97	105.800	49.440	155.240
K-I	75 125	8,50 6,75	640 840	∞ -4,89	64.000	11.520	75.520
		1.000 qm bereits freigelegt					
O-I	200	7,00	1.400	1,0-2,97	85.100	33.600	118.700
J-M	150	7,50	1.125	∞ -3,31	63.250	27.000	90.250
N-P-Q-D	50 85 100 115 30	15,00 13,75 15,00 10,75 12,00	750 1.170 1.500 1.250 360	∞ -5,1	270.250	102.000	372,250
		780 qm bereits freigelegt					
E-P	94	7,00	660	2,2	34.500	15.850	50.350
Bierstadter Straße	150 Frontmeter				20.700		20.700
Weg zur Bierstadter Straße W'-X	160	4,00	640	—	19.550	15.360	34.910
Verbindungsweg W-W'-X	250	4,00	1.000	—	31.050	24.000	55.050
L-N-S und R-T	b e r e i t s a u s g e b a u t						
U-V	b e r e i t s a u s g e b a u t						

2.001.020
=====

Die Herstellung der Kanäle innerhalb des Plangebietes von etwa 2.750 lfd. m wird einen Kostenaufwand von etwa 460.000,— DM erfordern. Die Herstellung der Parkstreifen in Höhe von ca. 356.000,— DM werden von den beteiligten Anliegern getragen.

Aufgestellt nach Unterlagen des Tiefbauamtes im März 1962 durch Vermessungsamt.