

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht)

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Rambach westlich der Niedernhausener Straße in den Distrikten "Auf Kährts Acker" und "Auf den alten Gräben".

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Notwendigkeit, Baugebiete, insbesondere für Einfamilien-Wohnhäuser, in W.-Rambach zu erschließen.

Dem vorgelegten Bebauungsplan liegt ein Entwurf des Stadtplanungsamtes vom 15.1.1962 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 29.1.1962 Nr.189 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gemäß § 2 (1) des BBauG vom 23.6.60 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.2.62 Nr.57 beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich

Der nach § 9 (5) des BBauG vom 23.6.60 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Ostseite der Niedernhausener Straße, Südgrenze des Hausgrundstücks Niedernhausener Straße Nr.114 und deren westliche Verlängerung, Südwestgrenze des Flurstücks 1939, Südostgrenze des Grabenflurstücks 2630 g, Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 2011, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2042, Westgrenze der Flurstücke 2063 und 2064 in der Flur 21, Nordwestgrenze des Flurstücks 2089 und Nordostseite des Feldwegflurstücks 2630 k in der Flur 22.

III. Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitpläne

Nach dem Flächennutzungsplan, der noch nach den Bestimmungen des Hess.Aufbaugesetzes aufgestellt wurde, ist ein Geländestreifen von 30,0 m Tiefe an der Westseite der Niedernhausener Straße zwischen den Hausgrundstücken Nr.114 und Nr.148 als "Wohngebiet" ausgewiesen. Ferner liegt das südlich, westlich und nördlich anschließende Gelände als landwirtschaftliche Fläche im Landschaftsschutzgebiet.

In dem überarbeiteten Flächennutzungsplan, der noch der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden soll, ist vorgesehen, das Gelände westlich und nördlich des bestehenden Wohngebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen und als "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Außerdem soll der Steilhang zwischen den Hausgrundstücken Niedernhausener Straße Nr.116 und 126 aus dem Wohngebiet herausgenommen und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A. Festsetzung

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 Bauesatzung für die Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12.1.1960 im besonderen.

Nach dem z.Zt. rechtsgültigen Baugebietsplan ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Geländestreifen von 30,0 m Breite an der Niedernhausener Straße (Hausgrundstücke Nr. 114 bis 148) als "Allgemeines Wohngebiet" mit zweigeschossiger offener Bauweise, Bauklasse C, ausgewiesen. Das westlich und nördlich anschließende Gelände liegt im Außenbereich.

Durch den vorgelegten Bebauungsplan soll das Gelände westlich des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" bis einschließlich der Flurstücke Nr. 2012, 2042 (teilw.), 2044, 2063 und 2064 sowie ein Geländestreifen von rund 25 m nördlich an dieses Gebiet anschließend ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" mit zweigeschossiger offener Bauweise (Fl.Z. = 0,2, Az. 0,4) ausgewiesen werden.

Die zweigeschossige Bauweise ist im Bebauungsplan so gesichert, daß auch von der talseitigen Gebäudefront nicht mehr als 2 Geschosse über dem Gelände sichtbar werden.

2. Verkehrsflächen (Aufschließung)

a) Bestehende Straßen

An der Ostseite des Plangebietes verläuft die Niedernhausener Straße, an die das Siedlungsgebiet angeschlossen wird.

b) Neue Straßen

Die Erschließung des Geländes erfolgt durch eine 12,0 m breite Straße (A-B-C), die in nordwestlicher Richtung nördlich des Hauses Nr. 148 von der Niedernhausener Straße abgeht. Die Straße ist so breit bemessen, daß eine weitere Erschließung von Baugelände westlich des entstehenden Wohngebietes möglich ist. Der Ausbau der Straße ist mit einer 8,50 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,75 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Von dieser Straße aus verläuft etwa parallel zur Niedernhausener Straße eine Stichstraße (B-D-E) in südlicher Richtung, die in einem Wendeplatz endet. Diese Wohnstraße erhält eine Breite von 9,50 m. Der Ausbau ist mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,75 m breiten Gehwegen vorgesehen.

An der Nordwestseite dieser Straße zweigt ein Straßenstutzen ^{D-F} im Zuge des vorhandenen Feldweges (Flst. Nr. 2630 f) nach Nordwesten ab, der vorsorglich eine Breite von 9,50 m erhält.

c) Fußwege

Außer diesen Straßen sind noch Fußwege im Zuge des vorhandenen Feldweges (Flst. Nr. 107/2025 und 2630 f) und im Zuge des Flutgrabens (Flst. Nr. 2630 g) vorgesehen. Letzterer erhält eine 3,0 m breite Verbindung zum Wendeplatz der Aufschließungsstraße B-D-E und dient gleichzeitig als Kanalweg.

3. Grünflächen

Der mit Bäumen und Sträuchern bestandene, unbebaubare Steilhang zwischen den Hausgrundstücken Niedernhausener Straße Nr. 116 und Nr. 126 wird aus dem "Allgemeinen Wohngebiet" herausgenommen und als forstwirtschaftliche Fläche (Wald) und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

4. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Das in das "Allgemeine Wohngebiet" neu einbezogene Gelände

wird aus der landwirtschaftlichen Fläche und dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Die Grenze zwischen dem "Allgemeinen Wohngebiet" und der landwirtschaftlichen Fläche bildet dann gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

5. Grundstücke für den Gemeinbedarf

Es ist vorgesehen:

1 Bauplatz für eine Transformatorenstation an dem Straßenstutzen D-F.

6. Kanalisation und Versorgung

a) Kanalisation

Der Anschluß an das Kanalnetz bedingt die Verlängerung des Sammlers von der Untergasse bis zu dem neuen Baugebiet. Der Bauabschnitt des Sammlers bis zu der Hauptaufschließungsstraße nördlich des Hausgrundstücks Niedernhausener Straße Nr. 148 ist bereits genehmigt. Mit der Fertigstellung des Sammlers wird bis Ende 1962 gerechnet.

b) Versorgung

Bezüglich der Versorgung mit Wasser und Gas bestehen nach Angaben der Stadtwerke keine Bedenken, wenn die Bebauung die Höhenlinie 250,00 ü.NN nicht überschreitet.

Für die Versorgung mit Strom ist die Heranführung einer neuen Leitung von der Untergasse und die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich. Die Kosten hierfür betragen etwa 75.000,- DM.

B. Nachrichtliche Eintragungen

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

V. Sonstige Angaben

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von etwa 32 zweigeschossigen und 2 eingeschossigen Einzelhäusern vor mit insgesamt etwa 50 Wohnungen.

Für die Bebauung ist zur Neuordnung des Grund und Bodens die Durchführung einer Grundstücksumlegung erforderlich.

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

Die Kosten für die Freilegung und den Ausbau der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches belaufen sich nach den heutigen Preisen schätzungsweise auf etwa 250.000,- DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 des BBauG 10 % zu tragen, d.h. etwa 25.000,- DM. Der Rest wird zum größten Teil als Erschließungsbeiträge von den Bauinteressenten übernommen.

Die Herstellung der Kanäle der neuen Straßen innerhalb des Plangebietes wird einen Kostenaufwand von etwa 110.000,- DM erfordern. Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht und gehen zum größten Teil als Kanalanschlußgebühren wieder ein. Die Kosten für den Vorflutkanal von der Untergasse bis zum Hausgrundstück Niedernhausener Str. Nr. 148 betragen etwa 260.000,- DM und gehen zu Lasten der Stadt.

VII. Zeichnerische Darstellung des Planes und Durchführung des Verfahrens

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der beigefügte Profilplan.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Für das Gebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Entwurf liegt bereits vor. Da das förmliche Verfahren zur Änderung dieses Planes noch einige Zeit in Anspruch nimmt, soll mit Rücksicht auf die Dringlichkeit der Erschließung des Baugeländes von den im Bundesbaugesetz gegebenen Ausnahmen nach § 2 Abs. 2 bzw. § 8 Abs. 2 Satz 2 Gebrauch gemacht und die Festlegungen durch den Bebauungsplan getroffen werden.

Linder

Stadtbaurat