

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Allersberg" in W.-Sonnenberg für das Gebiet zwischen der Schuppstraße und der geplanten Ortsverbindungsstraße von W.-Sonnenberg nach W.-Bierstadt sowie zwischen der Liebenaustr. und dem Feldweg Flur 15, Flurstücke 405/277, 406/277 und 407/277 und Flur 16, Flurstück 258.

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gab:

1. der Antrag der Firma Kalle AG, auf dem von ihr erworbenen Gelände südlich der Straße Am Allersberg Einzelhäuser für leitende Bedienstete zu errichten. Die Firma Kalle AG hat sich durch Schreiben vom 2.6.1965 als Begünstigte nach § 40 BBauG erklärt und damit verpflichtet, die Kosten für den Ausbau der Straße vom Allersberg bis an die Baugrundstücke, sowie für die Kanaleinlegung zu übernehmen und der Stadtgemeinde Wiesbaden nach Fertigstellung zu übergeben.
2. Der Antrag der Eigentümer von noch unbebauten Grundstücken am Kesselweg, das Gelände in baureife Grundstücke aufzuteilen. Die Bodenordnung in diesem verhältnismäßig kleinen, von bereits bebautem Grundbesitz umschlossenen Gebiet gestaltete sich schwierig, so daß eine Neugliederung der Grundstücke nur in einem Umlegungsverfahren nach dem BBauG zu erreichen ist. Zu diesem Zweck wurde nach vorheriger Umlegungsanordnung durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluß des Magistrats vom 8. 3. 1965 Nr. 487 die Umlegung dieses Gebietes eingeleitet.

II. Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Schuppstraße von der Nordwestecke des Flurstücks 155/11 der Flur 13 (Straße Am Allersberg) bis zur Nordostecke des Flurstücks 276/2 (Liebenaustraße), von hier aus in südlicher Richtung entlang der Ostseite der Liebenaustraße bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Südseite der Ortsverbindungsstraße von W.-Sonnenberg nach W.-Bierstadt, von diesem Schnittpunkt in westlicher Richtung entlang der Südseite der vorgenannten Ortsverbindungsstraße bis zur Südwestecke des Grundstücks Flurstück 161 der Flur 15, Nordgrenze des Flurstücks 161 bis zum Feldweg Flurstück 405/277, Westseite des Feldweges Flurstücke 405/277, 406/277, 407/277 der Flur 15, und Flurstück 258 der Flur 16 bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Nordgrenze des Grundstücks Am Allersberg Nr. 1 (Flurstück 133/1), Nordgrenze dieses Grundstücks bis zur Südseite der Schuppstraße und von hier aus bis zur Südostecke des Flurstücks 155/11 der Flur 13.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne bzw. anderer Pläne

Über dieses Gebiet bestanden nach dem Hess. Aufbaugesetz vom 25.10.48 (HAG) folgende bauleitplanmäßige Ausweisungen:

1. Flächennutzungsplan Generalbebauungsplan und Baugebietsplan

In diesen Bauleitplänen war das Gebiet östlich und südlich der Straße Am Allersberg als Reines Wohngebiet der Bauklasse D und das Hanggelände im westlichen Planbereich als Grünfläche ausgewiesen.

2. Fluchtlinienpläne

Für den Planungsbereich bestehen folgende festgesetzte Fluchtlinienpläne nach dem HAG: 1910/4, 1930/2, 1935/2, 1958/3 und 1961/4. ✓ ✓ ✓

3. Flächennutzungsplan nach dem BBauG

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden in den noch nicht rechtverbindlichen ~~Bebauungsplan~~ *Flächennutzungsplan* nach dem BBauG übernommen. 1967/1

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes

1. Das Bauland (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1)

Das Bauland besteht aus Reinem Wohngebiet mit 1- und 2-geschossiger Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 bestimmt. Für die 1-geschossige Bebauung an der Straße B - C wird die Traufhöhe der Gebäude über Straße mit 3,50 m festgesetzt.

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

Der Planbereich wird von der bereits ausgebauten Straße Am Allersberg erschlossen und von der ebenfalls schon ausgebauten Liebenaustraße und der Schuppstraße im Osten und Norden tangiert. Der Kesselweg ist in seinem ~~jetzigen~~ *westlichen* Teil ebenfalls schon straßenmäßig ausgebaut.

Der noch unbebaute Teil im nördlichen Planbereich wird durch den neuen Kesselweg mit Wendeplatz von der Straße Am Allersberg aus und der südliche Teil durch die Straße A - B - C mit Wendeplatz erschlossen. Von dem Wendeplatz wird ein 3 m breiter Fußweg, in dem der Entwässerungskanal eingelegt wird, bis zur Ortsverbindungsstraße von W-Sonnenberg nach W - Bierstadt festgesetzt.

Die im südlichen und westlichen Planbereich vorhandenen Feldwege bleiben zum größten Teil für die Nutzung der anliegenden Gärten bestehen. Als Ersatz für den in die Ortsverbindungsstraße fallenden Feldweg Flurstück 405/277 der Flur 15 wird am Böschungsrand ein neuer Feldweg geschaffen.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8)

Im Winkel zwischen der Straße Am Allersberg und der Straße A - B wird eine Grünfläche für den schon angelegten Aussichtspunkt ausgewiesen. Das Hanggelände im westlichen Planbereich sowie der Geländestreifen entlang der Ortsverbindungsstraße ist entsprechend seiner bisherigen Zweckbestimmung wegen seiner Hanglage auch künftig nur als Garten- und Obstbaumgelände zu verwenden. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird daher das Gelände als Grünfläche mit dem Verwendungszweck " Gärten " festgesetzt.

4. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5)

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die vorhandenen Leitungen in der Straße am Allersberg gesichert.

b) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässer (§ 9 Abs. 1 Ziff. 7)

Für die Entwässerung des Wohngebietes im nördlichen Planbereich ist die Einlegung eines Kanals im Kesselweg mit Anschluß an den vorhandenen Kanal in der Straße Am Allersberg erforderlich. Die Entwässerung des südlichen Planbereichs soll durch die Einlegung eines Kanals in die Wohnstraße B - C und in den Verbindungsweg C - D bis in die Nietzschestr. erfolgen.

V. Sonstige Angaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt	7,74 ha = 100 %
davon sind	
a) Bauland (WR)	4,27 ha = 55 %
b) Verkehrsflächen	1,55 ha = 20 "
c) Grünflächen	1,92 ha = 25 "
	<u>7,74 ha = 100 %</u>

Bebauungsdichte

Vorhandene Wohneinheiten in Eigenheimen	=	59 WE
geplante Wohneinheiten in Eigenheimen	=	36 WE

3. Grundeigentumsverhältnisse und boden- ordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 6)

Für die Erschließung und Neugestaltung des nördlichen Planbereichs ist bereits ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG eingeleitet worden, in dem den Grundeigentümern baureife Grundstücke zugeteilt werden.

Der überwiegende Teil des für die Bebauung vorgesehenen Geländes im südlichen Planbereich ist bereits von dem Bauträger, Fa. Kalle & Co., erworben worden, so daß sich für diesen Teil ein Umlegungsverfahren erübrigen wird.

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

1. Erschließungskosten für den nördlichen Planbereich beiderseits des Kesselweges

- a) Der Grunderwerb und die Freilegung für die Straßenfläche des Kesselweges werden im Umlegungsverfahren geregelt, wobei die Straßenflächen durch Flächenabzug aus der Umlegungsmasse der Stadt zugeteilt werden.
- b) Straßenbaukosten
- | | | |
|---|---|-----------|
| für den Kesselweg | = | 67 500 DM |
| für den nördl. Gehweg an der Straße Am Allersberg | = | 6 950 DM |

74 450 DM

davon hat die Stadt 10 % im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu übernehmen = 7 445 DM

- c) Kanalbaukosten
für den Kammelweg = 10 000 .DM

Diese Kosten werden im vorliegenden Falle durch die von den Anliegern zu erhebenden Kanalanschlußgebühren voll gedeckt.

2. Die Erschließung (Straßenlandfreilegung, Straßen - und Kanalbau) für das südl. Baugebiet wird von der Firma Kalle ~~AG~~ durchgeführt und die fertigen Anlagen der Stadt Wiesbaden kostenfrei für die öffentliche Nutzung übergeben.

Die errechneten Kosten betragen :

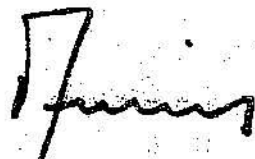
- | | |
|--|------------|
| a) für den Straßenausbau einschl. Fußweg | 228 500 DM |
| b) für den Kanalbau | 80 000 DM |

zus. = 308 500 DM

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

In Vertretung des Stadtbaurats


Stadtkämmerer / 