

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Trommlerweg" in Wiesbaden für das Gebiet zwischen Aarstraße (B 54) und Fasaneriestraße - Lahnstraße (L.I.O.) sowie zwischen Holbeinstraße und Südostgrenze Flur 2 (Wald).

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab insbesondere der Antrag der Wiesbadener Bank, die einen Teil des Geländes, das in ihrem Eigentum ist, dem Wohnbau zuführen möchte, um Wohnraum für ihre Angestellten zu schaffen. Das restliche, in Privatbesitz befindliche und bereits in Baugrundstücke aufgeteilte Gelände wird in die Planung mit einbezogen.

Dem vorgelegten Plan liegt ein Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 4.7.1963 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 16. 12. 1963 Nr. 2684 zugestimmt hat und für den die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 16.1.1964 Nr. 11 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 (1) BBauG vom 23. Juni 1960 beschlossen hat.

II. Geltungsbereich

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

Südwestseite der Lahnstraße (Landesstraße 3037 - früher L.I.O. 15) / Fasaneriestraße, von Holbeinstraße bis zur Südgrenze der Flur 2, Südostgrenze der Flur 2 bis zur Nordostseite der Aarstraße (B 54), Nordostseite der Aarstraße (B 54) bis zur Ostseite der Holbeinstraße, Ostseite der Holbeinstraße bis zur Südseite der Lahnstraße.

III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestehen bauleitplanmäßige Ausweisungen, die nach früheren Gesetzesgrundlagen aufgestellt wurden und nach § 173 BBauG in Verbindung mit dem Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 28. 6. 1961 weitergelten.

Sie sind - der Unterscheidung des Bundesbaugesetzes entsprechend - folgendermaßen zu gliedern:

1. Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 16.4.1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) rechtswirksam wurden, ist die Randzone entlang der Fasaneriestraße, der Holbeinstraße und der Aarstraße sowie beiderseits des vorderen Teiles des Trommlerweges als Wohngebiet ausgewiesen.

Das von diesem Baugebiet eingeschlossene Gelände ist als Dauerkleingartengebiet ausgewiesen.

Nordwestlich des Trommlerweges grenzt der größtenteils im Landschaftsschutzgebiet gelegene Wald an, der sich mit einer schmalen Zunge entlang der Aarstraße (B 54) erstreckt.

2. Ausweisungen des verbindlichen Bauleitplanes

Im Baugebietsplan, der ebenfalls am 16. 4. 1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz rechtswirksam wurde, ist die vorhandene Baugebietsfläche als Reines Wohngebiet mit der Bauklasse D, (2-geschossige, offene Bauweise), festgesetzt.

Die bereits erwähnte Ausweisung des Dauerkleingartengebietes ist nach dem o.g. Erlaß des HMdI als eine verbindliche Festsetzung der im § 9 BBauG bezeichneten Art anzusehen.

Außerdem bestehen innerhalb dieses Planungsbereiches Fluchtlinienpläne aus den Jahren 1928/2, 1933/3 und 1959/15.

3. Änderungen der bestehenden Bauleitpläne

Die Aufhebung bzw. Abänderung der alten Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG erfolgen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge, die noch erfolgen soll.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die Darstellungen haben den Zweck, gemeinsam mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes das nach dem Entwurf 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-geschossiger Bebauung mit Ausnahme eines 3-geschossigen Gebäudes.

Weitere Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgelegt.

b) Gemeinbedarfsfläche

mit einem Baugrundstück für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 (1), Ziffer f, dessen endgültiger Verwendungszweck noch zu bestimmen bleibt, mit einer Fläche von ca. 0,4800 ha.

2. Grünfläche (§ 9 (1) Ziffer 8)

Dauerkleingärten ca.

2,5950 ha

Im südöstlichen Teil des Planungsbereiches ist ein Dauerkleingartengebiet ausgewiesen, welches von einer organisierten Dauerkleingartenanlage zweckentsprechend genutzt wird. Es sichert gleichzeitig die Freihaltung einer Sichtschneise zum Neroberg.

3. Flächen für die Landwirtschaft und Fortwirtschaft (§ 9 (1) Ziffer 10)

Waldfläche ca.

0,4300 ha

Auf der Nordwestseite der Aarstraße bleibt der schmale Waldstreifen erhalten. Er soll mit seinem Bestand an Bäumen und Buschwerk das neue Baugebiet gegen die Aarstraße (B 54) abschirmen.

4. Verkehrsflächen(§ 9 (1) Ziffer 3)

1. Bestehende Straßen

Vorhanden sind die Aarstraße(B 54), Holbeinstraße, Lahnstraße (L.I.O.) und Fasaneriestraße. Die verkehrsmäßige Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Fasaneriestraße aus.

Der nach dem Bundesfernstraßengesetz erforderliche, 20 m Breite, anbaufreie Streifen an der Aarstraße (B 54) wird durch diesen Bebauungsplan gesichert, indem die Zufahrt zu den an die Aarstraße angrenzenden Baugrundstücken nunmehr vom Trommlerweg aus erfolgen kann.

2. Neue Straßen und Wege

Erschließungs- und Wohnstraßen

Die innere Aufschließung des neuen Wohngebietes erfolgt durch den Trommlerweg, der in südöstlicher Richtung verlängert werden und in einem Wendeplatz enden soll. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zwischen Fasaneriestraße und Trommlerweg sind befahrbare Privatwege vorgesehen.

Wohnwege und sonstige Wege.

In Verlängerung des Trommlerweges führt ein Fußweg an den Dauerkleingärten vorbei zur Holbeinstraße. Er muß im nördlichen Teil als öffentlicher Verbindungsweg zur Aarstraße angelegt werden, der den Kanal aufnimmt.

Entlang der Aarstraße besteht innerhalb des schmalen Waldstreifens ein Spaziergängerweg in Richtung Fasaneriestraße.

3. Öffentliche Verkehrsmittel

Eine besondere Erschließung des neuen Wohngebietes ist nicht erforderlich, da die Omnibuslinie Nr. 3 der Stadtwerke bereits durch die Fasaneriestraße geführt wird, deren Haltestelle im Planungsbereich liegt.

5. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung.

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

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt.

Der Wasseranschluß kann an die in der Aarstraße liegenden Versorgungsleitungen erfolgen. Die projektierten neuen Leitungen im Zuge des Trommlerweges werden darüber hinaus mit den in der Fasaneriestraße liegenden Versorgungsleitungen verbunden, womit eine Ringspeisung hergestellt wird.

2. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt.

Der Gasanschluß kann an die in der Aarstraße liegenden Versorgungsleitungen erfolgen. Die projektierten neuen Leitungen im Zuge des Trommlerweges werden darüber hinaus mit den in der Fasaneriestraße liegenden Versorgungsleitungen verbunden, womit eine Ringspeisung hergestellt wird.

3. Elektrizitätsversorgung

Die elektrische Stromversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt.

Für die Stromversorgung muß das Niederspannungsnetz zwischen zwei Stationen neu verlegt und geschlossen werden. Zur besseren Vermaschung des Netzes wird die Verlegung eines Niederspannungskabels von der Station Waldeck (an der Aarstraße) über die Holbeinstraße zur Station 109 (an der Gabelung Lahnstraße/Fassnerstraße) erforderlich.

Die Elektrizitätsversorgung kann als gesichert angesehen werden.

4. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist dann sichergestellt, wenn das Neubaugebiet an die geplante Ortsvermittlungsstelle 46 in Klarenthal angeschlossen werden kann.

b) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (4) Ziffer 7)

1.) Abwasserbeseitigung

Die kanaltechnische Erschließung dieses Neubaugebietes bereitet keine besonderen Schwierigkeiten.

Der Kanal wird in Verlängerung des Trommlerweges in einen öffentlichen Fußweg, der auch als Leitungsparzelle ausgewiesen ist, über die Aarstraße hinaus in die Walkmühlalanlage geführt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

2.) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen. Die Verkehrsflächen sind auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

6. Flächen mit einer zusätzlichen Zweckbestimmung bzw. nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 (4)).

Landschaftsschutzgebiet

Das Gelände nordwestlich des Trommlerweges liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Nach § 5 (6) BBauG treten jedoch mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in seinem Geltungsbereich die dem Landschaftsschutzgebiet dienenden Regelungen insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

V. Sonstige Angaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt
insgesamt 11,53 ha = 100 %

davon sind:

a) Bauland	6,14 ha	-	53,3 %
b) Grünflächen und Wald	3,03 ha	-	26,2 "
c) Verkehrsflächen	2,37 ha	-	20,5 "

Das Bauland umfaßt eine Fläche von 6,14 ha - 100 %

davon sind:

a) Reines Wohngebiet	5,66 ha	-	92 %
b) Gemeinbedarfsfläche	0,48 ha	-	8 %

2. Bebauungsdichte

170 Wohneinheiten (davon 72 WE neu)
600 Einwohner

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

Die Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der noch zu erstellenden Erschließungsstraße belaufen sich nach der Aufstellung in dem beigefügten Straßenverzeichnis unter Zugrundelegung der heutigen Preise auf etwa 181 320,-- DM

davon sind von der Stadt nach § 129(1) BBauG mindestens 10 % zu tragen, das sind etwa 18 100,-- DM

Der Rest muß als Erschließungsbeitrag von den Anliegern übernommen werden.

Die Herstellung des Kanals für die Straße wird etwa 95 000,-- 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 Straße der beigefügte Profilplan des Bebauungsplanes.



Simon
Stadtbaurat