

B E G R Ü N D U N G

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Südlich der Fasanerie"

Mit diesem Bebauungsplan sollen u. a. die in seinem Geltungsbereich durch Zeichnung oder Text getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 "Wilhelmsbader Allee" aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die vorhandene Bebauung nordöstlich der unteren Wilhelmsbader Allee entlang der Fasaneriemauer und der jetzigen B 8 bis hin zur Kastanienallee zu vervollständigen und dieses Gebiet als wesentlicher Eingang zum Erholungsbereich Wilhelmsbad städtebaulich zu ordnen.

1. Baugebiet

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes von etwa 2,8 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung, wie auch der örtlichen Struktur des Gebietes, wurde im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Als Abschirmung vor Emissionen der jetzigen B 8 wurde ein Lärmschutzwall eingeplant. In dem betroffenen Gebiet können zusätzlich zu den bereits getroffenen Ausweisungen ca. 20 eingeschossige Familienheime entstehen.

2. Erschließung

Durch die Wilhelmsbader Allee ist ein Anschluß des Plangebietes an bestehende Verkehrsflächen möglich. Die innere Erschließung ist durch zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit gegeben. Die Versorgung mit Energie und Wasser ist durch das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch Anschluß an das Ortskanalnetz im Gebiet "Beethovenplatz" ebenfalls möglich.

3. Strukturveränderung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, welches zur Zeit im wesentlichen als Gartengelände genutzt wird. Eine teilweise Bebauung ist bereits vorhanden. Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes um "Reines Wohngebiet" handelt, ist mit weiteren Strukturveränderungen für dieses Gebiet nicht zu rechnen.

4. Kosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf :

Straßenausbau und Anlage von Gehwegen	ca. DM	200.000,--
Anlage eines Lärm- schuttdammes von ca. 280 m Länge	ca. DM	30.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM	30.000,--
Entwässerung	ca. DM	<u>120.000,--</u>
	ca. DM	380.000,--