

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 5. Änderung Klarenthal/"Zentrum Klarenthal mit Schulbereich" Klarenthal-Südteil in Wiesbaden

---

1. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG) innerhalb folgender Grenzen:

Südseite der Geschwister-Scholl-Straße, Westseite der Otto-Wels-Straße, Nordseite des Flurstücks 121 der Flur 169, Gemarkung Wiesbaden, Westseite der Flurstücke 121 und 123 der Flur 169, Gemarkung Wiesbaden bis zur Nordseite der Goerdelerstraße, Nordseite der Goerdelerstraße, Ostseite der Graf-von-Galen-Straße, Nordseite der Werner-Hilpert-Straße, Ost- und Nordseite des Flurstücks 54 der Flur 169, Ostseite des Wegeflurstücks 53 der Flur 169, Nordseite des Wegeflurstücks 56 (Gehrner Weg) der Flur 169 bis zur Graf-von-Galen-Straße, Ostseite der Graf-von-Galen-Straße bis zur Südseite der Geschwister-Scholl-Straße.

2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene städtebauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlagen nicht mehr ausreichend. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen neuen Bebauungsplan nach dem BBauG festgesetzt werden.

Die neue städtebauliche Konzeption wurde nach Maßgabe des Beschlusses der Stadtverordneten-Versammlung vom 25.06.74 Nr. 244 erarbeitet.

Gegenüber der im Bebauungsplan "Klarenthal-Südteil" festgesetzten GRZ = 0,4 und GFZ = 1,8 bei einer bis zu 14-geschossigen Bauweise - überwiegend 11 Geschosse - erfolgt nun eine Abzonung auf GRZ = 0,3 und GFZ = 1,2 mit einer bis zu 8-geschossigen Bebauung. Überwiegend sind jedoch 4- bis 7-geschossige Baukörper geplant.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, den Baukörper an der Erschließungsstraße zum Bürgerhaus baumassenmäßig stärker zu differenzieren. Es wird daher in einem Teilbereich eine Höhe bis zu 8 Geschossen erreicht.

Bei der städtebaulichen Einbindung der gesamten Wohnanlage und der - dem Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung folgend: "eine differenzierte, der Landschaft angemessene Gliederung der Baukörper" - war es bei der bewegten Topographie erforderlich, ein Teilstück der vorhandenen inneren Erschließungsstraße aufzuheben und eine Umlegung parallel zum Klosterweg vorzunehmen.

Auf diese Weise bietet sich ein innerer Grünbereich an, der für die Bewohner der Altenanlage Ruhebereich werden soll. Gleichzeitig ist die Zufahrt zur Fernmelde-Wählvermittlung gelöst, da durch die Umwandlung der ehemaligen Dauerkleingartenanlage Mühlacker in Grünfläche - Schulsportplätze der ehemalige Gehrnerpfad nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Umwidmung der "Grünfläche - Dauerkleingärten" in "Grünfläche Schulsportplatz" wurde von der Stadtverordneten-Versammlung bereits am 17.12.70 Nr. 567 beschlossen.

Der Ortsbeirat Wiesbaden-Klarenthal hat in seiner Sitzung am 17.09.75 der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan "Zentrum Klarenthal mit Schulbereich" des Stadtplanungsamtes vom 02.09.75 einstimmig zugestimmt. Die Stadtverordneten-Versammlung hat mit Beschluß Nr. 503 am 23.10.75 die 5. Änderung zum Bebauungsplan Klarenthal aufgestellt.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1. Vorbereitender Bauleitplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.70 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

#### 3.2. Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet bestehen folgende Bauleitpläne, die als Bebauungspläne festgesetzt wurden:

3.21 Bebauungsplan nach dem BBauG  
"Wiesbaden-Klarenthal" 1964/1

4. Änderung des Bebauungsplanes  
"Klarenthal - Südteil" 1971/7

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

#### 4.1. Bauland

4.11 Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

1 - bis 8-geschossige (+ 1 Treppengeschob) Bauweise  
i. S. des § 22 Abs. 4 BauNVO

GRZ = 0,3

GFZ = 1,2

4.12 Baugrundstücke für Gemeinbedarf (§ 9 (1) lf BBauG)

Gesamtschule Klarenthal

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Geschwister-Scholl-Schule

GRZ = 0,35

GFZ = 0,7

Bürgerhaus

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Katholische Kirche

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

4.13 Baugrundstück für Privatwirtschaft (§ 9 (1) lh BBauG)

Ladenzentrum

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

4.2. Verkehrsfläche (§ 9 (1) BBauG)

4.21 Straßen

Die den Bebauungsplan umgrenzenden Straßen

Geschwister-Scholl-Straße

Otto-Wels-Straße

Goerdelerstraße

Graf-vonGalen-Straße

wurden bereits im Bebauungsplan 4. Änderung "Klarenthal-Südteil" festgesetzt und sind bereits ausgebaut.

Die Stichstraße, die parallel zum Klosterweg verläuft, wurde höhenmäßig durchtrassiert. Die Straße wurde so angehoben, daß der Höhenunterschied zwischen den geplanten Wohnhäusern und der Straße in vertretbarem Maße gehalten wird. Vom Wendepunkt dieser Straße wird eine auch für Schwerfahrzeuge benutzbare Rampe in das Gelände des Fernmeldeamtes gebaut.

10,50 m (2,0/6,5/2,0)

18,00 m Wendehammer

4.22 Erschließungswege - Fußwege -

(im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan enthaltenen Wege sind überwiegend ausgebaut.

4.23 Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

Die Anordnung der Kfz-Stellplätze ist für alle Bauvorhaben im Bebauungsplan dargestellt.

4.24 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planungsbereich wird durch folgende Omnibus-Linien tangiert:

Im Zuge der Otto-Wels-Straße verkehren die Linien 2 und 14 der ESWE mit einer Haltestelle an der Otto-Wels-Straße/Geschwister-Scholl-Straße.

4.3. Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

4.31 Versorgungsflächen

4.311 Wasserversorgung  
ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.312 Elektrizitätsversorgung  
ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.313 Wärmeversorgung  
ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.314 Fernmeldeversorgung  
ist durch die Ortsvermittlungsstelle (OVSt) am Klosterweg/Gehrnerpfad sichergestellt.

4.32 Abwasserbeseitigung  
(nach Angabe des Entwässerungsamtes)

In dem Bebauungsplanbereich sind die Kanalanlagen vorhanden. Lediglich in der nach Norden zur Wählvermittlung verlaufenden neuen Stichstraße ist ein neuer Anliegerkanal erforderlich.

Die Seitenstraße (E 4) parallel zur Goerdelerstraße soll zukünftig entfallen und auch nicht der inneren Erschließung dienen. Somit entfällt auch die Nutzung des hier liegenden Kanals. Er kann auch nicht der privaten Grundstücksentwässerungsanlage zugeordnet werden, da er evtl. zweimal überbaut wird und außerdem lange und ungünstige Hausanschlußleitungen verursachen würde. Der Kanal muß aus dem Anlagevermögen herausgenommen werden. Ein Abbruch oder eine Verfüllung ist vom Entwässerungsamt nicht beabsichtigt und daher in den Kosten nicht eingerechnet, so daß der Bauherr nach Abmauerung durch das Entwässerungsamt nach eigenem Ermessen darüber verfügen kann.  
Fehlinvestition für den entfallenden Kanal 49.350,-- DM.

4.33 Müllbeseitigung

erfolgt durch die städt. Müllabfuhr.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)

4.41 Sport- und Spielplätze

4.411 Schulsportplatz mit Kinderspielplätze für Kinder von 12 - 17 Jahren

4.412 Öffentliche Grünanlage an Gehrnerweg und Klosterweg

Um den vorhandenen und geplanten Baumbestand wirksam festzusetzen, werden textliche Festsetzungen getroffen.

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

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

5.1. Verkehrsanlagen, Kanalisation und Grünflächen

5.11 Grunderwerb (nach Angabe des Amtes 23)

Durch die Änderung werden nur geringe Grunderwerbskosten durch Tausch mit ca. 5.000,-- DM anfallen. Alle übrigen Flächen sind städt. Eigentum.

5.12 Kosten für den Straßenbau (nach Angabe des Amtes 67)

Stichstraße parallel zum Klosterweg einschl. Zufahrtsrampe zum Fernmeldeamt ca. 100.000,--DM

Abbruch eines Teiles der vorhandenen Straße ca. 15.000,--DM

Ausbau der Stellplätze und des Gehweges auf der Ostseite der Stichstraße zum Einkaufszentrum ca. 35.000,--DM

zusammen ca. 150.000,--DM

Stadtanteil 10 % v. 135.000,--DM = 13.500,--DM  
+ Abbruch Straße = 15.000,--DM

28.500,--DM 28.500,--DM

5.13 Kosten für den Kanalbau  
(nach Angabe des Amtes 66)

Anliegerkanal 40.000,--DM  
=====

5.14 Grünflächen

Die Kosten der Grünflächen - Schulsportanlage - sind bereits im Haushaltsplan aufgenommen.

Der für die Stadt durch Anliegerbeiträge und Gebühren ungedeckte Erschließungsaufwand berechnet sich demnach überschlägig wie folgt:

Grunderwerb	{ 5.11 }	ca.	5.000,--	DM
Kosten Straßembau	{ 5.12 }	ca.	28.500,--	DM
Kosten Kanalbau	{ 5.13 }	ca.	40.000,--	DM
<hr/>				
Kosten insgesamt		ca.	73.500,--	DM
<hr/>				

6. Kosten für die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom

Die für die Versorgungsleitungen bereits erbrachten Investitionen werden im Zuge der Bebauung als Netzkostenbeiträge und Hausanschlußkosten errechnet und von den Anliegern den Versorgungsträgern teilweise zurückgezahlt.

Durch die geänderte Straßenführung werden die Kosten für die Neuverlegung der Wasserversorgungsleitung auf rd. 25.000,-- DM geschätzt.

7. Statistische Angaben

Altenwohnheim

1 1/2	-	Zimmer - Wohnungen	90
2	-	Zimmer - Wohnungen	28
			<hr/>
			118 Wohnungen
			<hr/>

Mietwohnungen

3	-	Zimmer - Wohnungen	30
3 1/2	-	Zimmer - Wohnungen	15
4	-	Zimmer - Wohnungen	9
			<hr/>
			54 Wohnungen
			<hr/>

8. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahme  
(§ 9 (6) BBauG)

Das Umlegungsverfahren 29 B Klarenthal - Süd ist bis auf den Planbereich dieses Bebauungsplanes bereits abgeschlossen. Nach Rechtskraft dieser 5. Änderung zum Bebauungsplan Klarenthal erfolgt der Abschluß dieses Umlegungsverfahrens. Die Eigentumsverhältnisse liegen bei der Umlegungsstelle vor.

9. Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

Die textlichen Festsetzungen werden erforderlich, damit das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert wird, zur näheren Bestimmung der Art der baulichen Nutzung und zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlage.

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichen VO vom 19.02.1965). Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl I S. 341)

Im Auftrage

*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

*W*