Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat

Wiesbaden, den 14. März 1967

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Klarenthal" in Wiesbaden-Alt und Wiesbaden-Dotzheim zwischen der Klarenthaler Straße und der Eisenbahnlinie Wiesbaden - Bad Schwalbach bzw. dem Waldrand sowie zwischen der verlängerten Flachstraße und der Lahnstraße

I. Allgemeines

Für das im Bebauungsplan "Klarenthal" mit der Bebauung von Einfamilienreihenhäusern vorgesehene Gebiet im nordöstlichen Planbereich hat die Nass. Heimstätte GmbH als Bauträger einen neuen Bebauungsvorschlag ausgearbeitet. Die Reihenhaus-Größen sind darin mit einem Achs-Maß von 7,o m im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit 6,o m Achsen vorgesehen. Die daraus sich ergebende geringere Wohnungsanzahl soll zumindest teilweise durch eine intensivere Bebauung ausgeglichen werden.

Hierdurch wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Mit der Änderung soll auch die Führung des Kanal- und Fußweges E 31 neu festgelegt werden, der zur Schonung der vorhandenen Dauerkleingärten im Gebiet Sandborn im südlichen Teil nach Westen verschwenkt wird. Der Planungsbeauftragte über Gestaltung der Wohnsiedlung Klarenthal, Prof. Dr.Dr. M a y , hat den Änderungen zugestimmt.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Otto-Wels-Straße von der Ostseite des Flutgrabens Flur 11, Flurstück 45/1 bis zur verlängerten Westseite der Straße E 9, Flurstück 54, West- und Nordseite der vorgenannten Straße und deren Verlängerung bis zur Nordostseite der Straße E 31, Flurstück 59/6, von hier aus in südöstlicher Richtung entlang der Nordostseite der vorgenannten Straße und der Flurstücke 5/15 und 47 bis zur Ostseite des Flutgrabens Flurstück 45/1, Ostseite des Flutgrabens in südlicher Richtung bis zur Südseite der Otto-Wels-Straße.

III. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan "Klarenthal" Wiesbaden 1964/1 sind in diesem Bebauungsplan in rot eingetragen.

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

Die Achsmaße der geplanten Reihenhäuser sollen von 6,o m auf 7,o m vergrößert werden. Durch die veränderte Stellung der Baugruppen werden die Baugrenzen entsprechend neu festgesetzt.

2) Kfz.-Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziffer e)

Für jedes Reihenhaus ist innerhalb der Baugruppen die Fläche für eine Garage in Garagenhöfen nachgewiesen.

Die offenen Kfz.-Stellplätze für Besucher werden dagegen entlang der Erschließungsstraßen als öffentliche Parkflächen angeordnet.

Für die geplanten 138 Wohneinheiten sind damit nachgewiesen:

143 Garagen,
70 Stellplätze.

3) Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 3)

a) Straßen

Die Otto-Wels-Straße als Haupterschließungsstraße ist bereits ausgebaut. Die grundsätzliche Führung der Erschließungsstraßen E 3, E 5, E 7, E 9 und E 31 wird beibehalten. Änderungen ergeben sich durch die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der Straßenflächen. Die Straße E 31 wird in ihrem südlichen Teil nach Westen verschwenkt, damit die vorhandenen Kleingärten nicht durchschnitten werden. Durch diese Verschwenkung wird eine Teilfläche des Baugebietes in Grünfläche, Dauerkleingärten umgewidmet.

b) Wege

Durch die Änderung der Gebäudegruppen ergeben sich auch Änderungen an den öffentlichen Wohnwegen. Die in Nordsüdrichtung verlaufenden Wege werden von 6,o m auf 4,5o m verschmälert, da die Stadtwerke die Fernwärmeleitungen nicht mehr in die Wege, sondern innerhalb der Gebäude verlegen. Die Wege werden 3,o m breit auf der Ostseite befestigt, so daß 1,5o m als Grünfläche dem Vorgartengelände pachtweise zugeteilt werden kann.

Die Ost-West-Wege werden aufgehoben, da sie durch das abfallende Gelände mit Treppen und Stützmauern angelegt werden müssten und für den Fußgängerverkehr nur sehr geringe Bedeutung haben.

Durch die schon abgeschlossene Planung des Fernmeldeamtes wird im Zuge des bisherigen Fußweges zwischen den Straßen E 5 und E 7 ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt, festgesetzt.

- 3 -

IV. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt = 7,83 ha = 100 %,
davon sind

a) Reines Wohngebiet	= 4,60 "	=	59 %,
b) Grünfläche Dauerkleingärten	= 0,93 "	=	12 %,
c) Verkehrsflächen	= 2,30 "	=	29 %,
zus.	= 7,83 ha	=	100 %.

2) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Das Baugelände ist im Eigentum der Nass. Heimstätte GmbH Frankfurt /Main.

V. Kosten (§ 9 Abs.6)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Höhe der von der Stadt zu übernehmenden Erschließungskosten nur geringfügig geändert.

VI. Zeichnerische Darstellung und Durchführung des Verfahrens

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Planzeichenerklärung auf dem Plan Auskunft.

Durch die Änderung des Planes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch sind die neuen Festsetzungen für die Nutzung der Grundstücke von nur untergeordneten Bedeutung.

Das Einverständnis der von dieser Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer und Nachbarn liegt vor. Die Träger öffentlicher Belange, deren Interessen berührt werden, haben keine Bedenken erhoben. Demzufolge treffen die Voraussetzungen des § 13 (1) BBauG für den Planbereich zu, wonach ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann.

Sauer
Stadtrat