

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes 7. Änderung Klarenthal
"Oberstufengymnasium - West" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG i.d. Neufassung 1976)

Südseite der Flachstraße (Flur 14, Flurstück 128/3) von der Ostseite der Daimlerstraße bis zum Schnitt der Verlängerung der Westseite des Klosterweges mit der Südseite der Flachstraße, Westseite des Klosterweges (Flur 169, Flurstück 193), Süd- und Westseite der Ernst-von-Harnack-Straße, Nordseite der Ernst-von-Harnack-Straße (Flur 169, Flurstück 176) bis zur Einmündung in die Anne-Frank-Straße, Ostseite der Anne-Frank-Straße (Flur 169, Flurstück 201) bis zur Südseite der Flachstraße.

2. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr dem Stand der städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere sind durch den Bau des Oberstufengymnasiums Maßnahmen erforderlich, die eine Änderung der Bauleitpläne zur Folge haben.

Die Änderungen wirken sich in folgenden Punkten aus:

- a) Verlegung der für das Oberstufengymnasium vorgesehenen Sporthalle an die Flachstraße, und damit Verlegung der Fläche "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule" auch in die Fläche, die ursprünglich als "Grünfläche - öffentliche Grünanlage - Tummelplatz" vorgesehen war.
- b) Festsetzung von Stellplätzen innerhalb der Fläche "Baugrundstück für Gemeinbedarf - Schule" westlich der geplanten Sporthalle, in die ursprünglich als "Grünfläche - öffentliche Grünanlage - Tummelplatz" ausgewiesene Fläche.
- c) Verlegung der Grünflächen in den mittleren Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und zwar mit Neufestsetzungen, die der Neufassung des Bundesbaugesetzes 1976 angepaßt sind. Ostwärts des Klosterweges "Öffentliche Grünfläche - Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre einschließlich".

- Daran anschließend: "Öffentliche Grünfläche - Schulsportanlage".
- d) Einplanung eines Verbindungsweges in der Fläche "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule", um die Verbindung der Schulgebäude mit der Sporthalle herzustellen.
 - e) Abschirmung der Gemeinbedarfsflächen und der öffentlichen Grünflächen (Schulsportanlagen, Spielplätze) gegen die Wohnbebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen durch Festsetzungen wie "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a und b", sowie "Abschirmfläche für Lärmschutzpflanzung und -anlagen".

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. Dezember 1977 Beschluß-Nr. 608 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7. Änderung Klarenthal "Oberstufengymnasium - West" in Wiesbaden beschlossen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Bundesbaugesetz erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 25. Januar 1978.

Die nach dem Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 vorgeschriebene Bürgerbeteiligung ist abgeschlossen. Sie fand in Form einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Stadtbezirkes Wiesbaden-Klarenthal am 25. Januar 1978 statt. Aus dieser Bürgeranhörung ergaben sich keine Änderungswünsche zu dem Bebauungsplanentwurf.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus dem für diesen Planbereich zu ändernden Flächennutzungsplan.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für diesen Planbereich bestehen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4. Änderung "Wiesbaden-Klarenthal" Südteil 1971/7, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 7. Änderung Klarenthal "Oberstufengymnasium - West" in Wiesbaden durch die Neufestsetzungen ersetzt werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1 Bauland

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

4-geschossige, abweichende Bauweise (h)

GRZ = 0,25

GFZ = 1,0

Für dieses Wohngebiet wird festgesetzt, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge auch über 50 m errichtet werden können.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Textteil unter Ziffer Nr. 1.1 des Bebauungsplanes getroffen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Die Flächen für Stellplätze und Garagen die im Reinen Wohngebiet (WR) liegen, sind bereits im Bebauungsplan 4. Änderung "Wiesbaden-Klarenthal (Südteil)" 1971/7 festgesetzt worden und werden in diesen Bebauungsplan erneut übernommen.

Neufestgesetzt werden die Stellplätze in der Gemeinbedarfsfläche - Schule an der Südseite der Ernst-von-Harnack-Straße und für das Gebiet westlich der Anne-Frank-Straße und nördlich der Flachstraße.

Damit würden ca. 85 neue Stellplätze geschaffen.

Entsprechende textliche Festsetzungen wurden unter Ziff. 3 des Textteils zum Bebauungsplan getroffen.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule

GRZ = 0,35

GFZ = 0,7

für den Bau des Oberstufengymnasiums mit Sporthalle und den dazugehörigen Kfz-Stellplätzen. Der Verbindungsweg zwischen den Stellplätzen, der Schule und der Sporthalle erfolgt zwischen den Spielplätzen und der zukünftigen Schulsportanlage, parallel zum Klosterweg.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

4.5.1 Straßen

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Straßen, Flachstraße (Nr. 390), Anne-Frank-Straße (Nr. 112), Ernst-von-Harnack-Straße (Nr. 1655), sind bereits in früheren Bebauungsplänen festgesetzt worden.

4.5.2 Erschließungsweg - Fußweg -

Der Klosterweg (Nr. 747) ist bereits im Bebauungsplan 4. Änderung "Wiesbaden-Klarenthal (Südteil)" 1971/7 festgesetzt worden.

4.6 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BBauG 1976)

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.6.1 Gasversorgung für die Wohnbauten ist nicht vorgesehen.

4.6.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

4.6.3 Elektrische Stromversorgung

Der Standort der Trafo-Station südlich des Wendehammers an der Anne-Frank-Straße wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.6.4 Die Wärmeversorgung ist gewährleistet.

4.6.5 Abwasserbeseitigung

Die Kanäle sind bereits vorhanden. Die Lage ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

4.6.6 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das städt. | Fuhr- und Reinigungsamt.

4.7 Öffentliche Grünflächen

4.7.1 Spielplätze

Der öffentliche Spielplatz für Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre einschließlich, soll entsprechend der verschiedenen Altersgruppen unterteilt werden. Vorgesehen ist, im südlichen Teil einen "Bolzplatz", im östlichen Teil eine "Tummelwiese" und im westlichen Teil der Grünfläche einen Bereich mit Spielgeräten zu schaffen.

Die Abschirmung dieser öffentlichen Grünfläche soll gegen die Wohnbebauung zum Klosterweg hin durch Festsetzungen wie "Abschirmfläche für Lärmschutzpflanzung und -anlagen" erfolgen. Die textlichen Festsetzungen dazu sind unter Ziffer 2 des Textteils zum Bebauungsplan getroffen.

4.7.2 Schulsportanlage

Die Schulsportanlage soll gegliedert werden in: einen Ballplatz, ein Kleinspielfeld und einen Bereich für Leichtathletik wie Kugelstoßen, Hochsprung, Laufen und Weitsprung.

Auch hier werden nach Osten und Süden hin gegen die Wohnbebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen Festsetzungen getroffen, die Abschirmmaßnahmen durch Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG sowie Lärmschutzpflanzungen und -anlagen enthalten.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG 1976)

4.8.1 Leitungsrecht

Um die Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom sicherzustellen, ist zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG ein Leitungsrecht festgesetzt worden. Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wiesbaden 1971/7 übernommen.

4.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG 1976)

Zur Sicherung eines wirksamen Lärmschutzes wird auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Anpflanzung soll hainartig erfolgen und zwar je qm ein Strauch und je 100 qm ein Baum, der Arten Birke, Erle, Weide, Feuerdorn, Wildrose oder Waldkiefer.

Die Abschirmflächen im östlichen Bereich der Schulsportanlage und der südlich gelegenen Stellplätze sollen wallartig angelegt werden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BBauG 1976)

Die Baulandumlegung ist abgeschlossen.

Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

6. Textteil

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

Die textlichen Festsetzungen werden erforderlich, um das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen näher zu bestimmen, Regelungen zu treffen für Kfz-Stellplätze und Garagen, sowie die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Die textlichen Hinweise enthalten u. a. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen.

7. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

8. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

8.1 Die Erschließungskosten sind bereits im Bebauungsplan 4. Änderung "Wiesbaden-Klarenthal" (Südteil) 1971/7 ermittelt.

8.2 Kosten, die durch den Bau der Schule, die Herstellung der Sportanlagen und Grünflächen voraussichtlich entstehen sind folgende:

8.2.1 Grundstückskosten (Erwerb, Freimachung)	ca. 3.200.000,— DM
8.2.2 Bau des Oberstufengymnasiums (einschl. Erschließung, Bau- konstruktion, Geräte, Außen- anlagen, Stellplätze)	ca. 14.923.000,— DM
Baukosten Sporthalle	ca. 2.200.000,— DM
8.2.3 Erstellung der Außenanlagen (Spielplätze, Schulsportanlage, Grünplanung)	ca. 2.500.000,— DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel hierfür kann aus dem Haushalt erwartet werden.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrage



L u b t
Vermessungsdirektor

Anlage:

Eigentümergeverzeichnis