

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kellerstraße" in Wiesbaden-Alt für das Gebiet zwischen Adlerstraße, Kellerstraße, Alter Friedhof, Johannes-Maaß-Schule und Wilhelminenstraße.

1. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG):

Nordwestliche, nordöstliche und teilweise südöstliche Grenze des Grundstücks Flur 30, Flurstück 45/1. Nordöstliche Grenze der Grundstücke Flur 30, Flurstücke 35/12, 51/50, 31/2 und 222/31, in Verlängerung der nordöstlichen Grenze Kellerstraße 17, die Kellerstraße kreuzend. Teilstrecke der Südostseite der Kellerstraße bis Adlerstraße, Adlerstraße kreuzend, abknickend an der Südwestseite der Adlerstraße entlang bis Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Flur 30, Flurstück 197/17, hier Adlerstraße kreuzend, nordwestliche Grenze der Grundstücke Flur 30, Flurstücke 197/17 und 195/17. Teilstrecke der Südwestseite des Verbindungsweges zwischen Kellerstraße und Johannes-Maaß-Straße bis Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Flur 30, Flurstück 45/1, hier Verbindungsweg kreuzend.

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan soll für die Durchführung der Bauleitplanung und für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes notwendige Maßnahmen die rechtliche Grundlage bilden.

Die für dieses Gebiet vorhandene Bauleitplanung ist für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund soll die bauliche und sonstige Nutzung durch diesen Bebauungsplan nach dem BBauG neu geregelt werden.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Magistratsbeschuß: 08. Juli 1975 Nr. 819

Beschluß der

Stadtverordnetenversammlung: 28. August 1975 Nr. 400

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.70 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grunde ist der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgegangen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

In diesem Gebiet bestehen folgende Fluchtlinienpläne:

3.2.1 Fluchtlinienplan nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz Wiesbaden 1936/3 und Wiesbaden 1922/1.

3.2.2 Fluchtlinienplan nach dem HAG Wiesbaden 1957/5.

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

4.1.1.1 4geschossige, geschlossene Bauweise (g)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,0

4.1.1.2 3 - 5geschossige, geschlossene Bauweise (g)
GRZ = 0,4
GFZ = 1,2

zu 4.1.1.1 Um den städtebaulichen Gesamteindruck zu erhöhen und die starke Hanglage auszunutzen, ist und 4.1.1.2 hier eine Abweichung von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung vorgenommen worden.

Die hier von dem zulässigen Maß (GRZ = 0,4; GFZ = 1,1) der baulichen Nutzung abweichende Festsetzung ist durch die vorhandene Bebauung bedingt (§ 17 (8) BauNVO).

Die Bebauung der Grundstücke Kellerstraße 31-33 erfolgte in der vorhandenen Dichte im Jahre 1905.

Aufgrund der Tatsache, daß für das Sanierungsgebiet Bergkirche Ersatzwohnungen geschaffen werden müssen, wird es erforderlich die Baulücke Kellerstraße 25-29 baulich auszunutzen und zu schließen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte ebenso nicht entgegen, da die Versorgung und Erschließung gesichert ist. (§ 17 (8) BauNVO) Für die Art der baul. Nutzung bestehen textliche Festsetzungen.

4.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

4geschossige, geschlossene Bauweise (g)

GRZ = 0,4

GFZ = 1,5

Die Bebauung der Grundstücke Kellerstraße 17-19 erfolgte in der vorhandenen Dichte im Jahre 1955.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte ebenso nicht entgegen, da die Versorgung und Erschließung gesichert ist. (§ 17 (8) BauNVO)

4.1.3 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Schule

GRZ = 0,25

GFZ 0,5

offene Bauweise (o)

Die Ausweisung dient der Erweiterung der Johannes-Maaß-Schule - Bau einer Turnhalle -

Kindertagesstätte

GRZ = 0,25

GFZ = 0,5

4geschossige, offene Bauweise (o)

Die Errichtung der Kindertagesstätte (KITA) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.04.1975 Nr. 165 beschlossen. Auf den ursprünglich beabsichtigten Bau einer Wohnanlage wurde verzichtet. Die KITA wurde so in das Gelände gebaut, daß die von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt geforderten 75 % von der Breite der vorgesehenen Grünfläche als Frischluftschleuse gewährleistet sind.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) wird die geschlossene Bauweise, für Baugrundstücke für den Gemeinbedarf die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Häuser Kellerstraße 17 und 19 fallen die Baugrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen.

Ebenfalls fällt für die Tiefgarage der Häuser 24-29 die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen.

Damit die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, wird unter der Wohnbebauung eine Tiefgarage als Gemeinschaftsgarage errichtet, die 86 Gemeinschaftsstellplätze (GSF) umfaßt.

Da für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nur 24 Einstellplätze erforderlich sind, werden hier gleichzeitig 62 Gemeinschaftsstellplätze für die Grundstückseigentümer des Sanierungsgebietes "Bergkirche Block 11" bereitgestellt.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 8 BBauG)

4.2.1 Grünfläche - öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz

Der seit Kriegsende mit Zuschüssen des Landes Hessen angelegte Kinderspielplatz für Kinder von 6 bis 9 Jahren, liegt am Rande des dichtbesiedelten Bergkirchengebietes.

Dieses Gebiet ist nach den Richtwerten des Hess. Ministers des Innern mit Spielflächen weit unterversorgt. Die bestehende Kinderspielplatzfläche wird nach Norden um eine kleine Fläche erweitert.

4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 15, 16 BBauG)

Die Baugrundstücke für Gemeinbedarf sollen auf den dafür vorgesehenen Flächenstreifen mit Sträuchern oder bodendeckenden Pflanzen, vorwiegend immergrüner Art, bepflanzt und unterhalten werden.

Die Anpflanzung wird insbesondere zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes, sowie aus gestalterischen Gründen vorgenommen. Hierzu besteht eine textl. Festsetzung.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

4.4.1 Straßen

4.4.1.1 Erschließungsstraßen und -wege

Kellerstraße

Adlerstraße

Verbindungsweg zwischen Kellerstraße
und Johannes-Maaß-Straße

Die bereits vorhandenen Festsetzungen für die Kellerstraße, Adlerstraße und teilweise für den Verbindungsweg zwischen Kellerstraße und Johannes-Maaß-Straße werden unverändert übernommen. Eine geringfügige Änderung ergibt sich auf der Wegeseite zum Kinderspielplatz.

Von dem Erschließungsweg Kellerstraße - Johannes-Maaß-Straße wird ein Erschließungsweg von 4,0 m Breite festgesetzt, der in den bereits vorhandenen Treppenweg an der Wilhelminenstraße mündet.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Für den Bereich, für den der Bebauungsplan eine Tiefgarage festsetzt, ist die Anzahl der Geschosse oder die Baumasse dieser Tiefgarage nicht auf die zulässige Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse der sonst anders genutzten Gebäude anzurechnen. (21 a (1) BauNVO).

Für die Grundstückseigentümer des Sanierungsgebietes "Bergkirche Block 11" sind zur Erfüllung ihrer Stellplatzpflichten 62 Gemeinschaftsstellplätze in der Tiefgarage vorzusehen.

4.4.3 Höhenlage

Die Höhenlage der bereits vorhandenen Verkehrsfläche ist an Kreuzungspunkten dargestellt.

4.5 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff. 5.u. 7 BBauG)

4.5.1 Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektr. Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wicsbaden AG.

4.5.1.1 Bei der Gas- und Wasserversorgung ist eine Auswechslung zwischen Adlerstraße und Feldstraße notwendig.

Die Kosten der für die Kindertagesstätte notwendigen Gasnetzerweiterung zwischen Feldstraße und Stiftstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) werden in den Gesamtbaukosten aufgeführt.

4.5.1.2 Die Elektrizitätsversorgung ist durch eine Trafostation neben der Zufahrt zur Kindertagesstätte sichergestellt.

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Im Planungsbereich ist von dem Verbindungsweg am Alten Friedhof zur Wilhelminenstraße ein Entwässerungskanal von ca. 130 m Länge und 30 cm \varnothing notwendig.

Alle übrigen Kanäle sind vorhanden.

4.5.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Aufgrund vorgegebener Eigentums- und Besitzverhältnisse sind im Bereich des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Enteignungen nach dem BBauG müßten zu gegebener Zeit eingeleitet werden.

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

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

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

6.1 Die Kosten für Grunderwerb, Erschließung, Gebäude und Außenanlagen der Kindertagesstätte sind in der Magistratsvorlage Nr. 235 vom 10.03.75 des Hochbauamtes genehmigt und werden hier - um eine genauere Darstellung der Kosten zu erreichen - mit angeführt.

Mit Magistratsbeschluß Nr. 429 vom 08.04.1975 und mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 165 vom 24.04.75 belaufen sich die Gesamtkosten der o. a. Maßnahme auf

2.963 000 DM.

Die Abrechnung erfolgt voraussichtlich im Jahre 1978.

6.2 Straßenbau

6.2.1 Erschließungsweg von der Kellerstraße bis zur Johannes-Maaß-Schule (Planungsbereich)

ca. 50.000 DM

6.2.2 Erschließungsweg von der Wilhelminenstraße (Treppenweg) bis zum Weg 6.2.1

ca. 30.000 DM

zusammen

ca. 80.000 DM

Diese Kosten werden aus dem Anliegerbeitragsfonds bestritten.

6.3. Beleuchtung

6.3.1 Erschließungsweg 6.2.1	ca.	31.800 DM
6.3.2 Erschließungsweg 6.2.2	ca.	14.600 DM
zusammen	ca.	46.400 DM

Die Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

6.4. Kanalbau

Der geplante Kanal in dem Erschließungsweg zwischen dem Freizeitgelände "Alter Friedhof" und Wilhelminenstraße beträgt für ca. 130 m

ca. 40.000 DM

Diese Kosten gehen voll zu Lasten des Kanalbeitragsfonds.

6.5. Grünflächen

Grünfläche Kinderspielplatz

6.6.1 Grunderwerb für die Erweiterung der Grünfläche	ca.	200.000 DM
6.6.2 Gestalterische Erweiterung der bestehenden Grünfläche	ca.	60.000 DM
zusammen	ca.	260.000 DM

Von diesen Kosten hat die Stadt 10 %

ca. 26.000 DM zu zahlen.

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

Grunderwerb	ca.	20.000 DM
Kosten für Straßenbau	ca.	80.000 DM
Kosten für den Kanalbau	ca.	40.000 DM
Kosten insgesamt	ca.	140.000 DM

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

Vorhanden in Geschossbauten	ca.	45 WE
Geplant in Geschossbauten	ca.	27 WE

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

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

I. A.

L u f

Alu.