

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wolkenbruch" in der Gemarkung Wiesbaden für das Gebiet zwischen der Platter Straße und dem Waldrand sowie zwischen der Straße Wolkenbruch und dem Distrikt Untere Hellkund

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan umfasst 2 Planbereiche und zwar:

- 1) Das städt. Gelände am Hellkundweg im Anschluß an die vorhandene Bebauung, auf dem nach dem Magistratsbeschuß vom 2.3.1964 Nr.394 die Errichtung einer Kinderinfektionsstation der städt. Krankenanstalten vorgesehen ist.
- 2) Das Gebiet des ehem. Reitplatzes zwischen der Straße Wolkenbruch, der Bürgelstraße und dem Waldgelände, das von der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH für die Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten erworben worden ist. Nach der im Auftrage dieser Gesellschaft entwickelten Planung sollen 3- und 4-geschossige Hausgruppen und ein 12 geschossiges Wohnhochhaus errichtet werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein Vorentwurf des Stadtplanungsamtes vom 1.6.1964 mit Änderungen vom 10.7. und 20.10.1964 zu Grunde, dem der Magistrat mit Beschluß vom 16.11.1964 Nr.2341 zugestimmt hat und für den die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 17.12.1964 Nr.424 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 (1) Bundesbaugesetz -BBauG- vom 23.6.1960 beschlossen hat.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

1) Nördlicher Planbereich am Hellkundweg

Westseite des Hellkundweges, Flur 1, Flurstück 102/45, von der verlängerten Südgrenze des Grundstücks Flurstück 20/6 bis zur verlängerten Nordgrenze des v.g. Flurstücks, von hier aus entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 20/6 bis zur Westseite des Hellkundweges.

2) Südlicher Planbereich Bürgelstraße /Wolkenbruch

Westseite der Straße Wolkenbruch, Flur 28, Flurstück 8/4, von der verlängerten Ostgrenze des Flurstücks 9/2 bis zur Südwestecke des Flurstücks 11/2, von hier aus entlang der Ostseite der Platter Straße bis zur Südwestecke des Grundstücks Platter Straße Nr.69, Flurst.680/222, Nordseite der Bürgelstraße und des Wendehammes, der durch eine Tiefe von 11,0 m nach Westen und einer Breite von 5,0 m von der Ostgrenze des Flurstücks 677/4 sowie durch Radien von

8,0 m bestimmt ist, bis zur Westgrenze des Flurstücks 1/2, von hier aus in südlicher Richtung entlang der West- und Südgrenze des Flurstücks 1/2 sowie der Ostgrenze der Grundstücke Flurst. 8/5 und 8/2 und deren Verlängerung bis zur Westseite der Straße Wolkenbruch.

III. Ausweisungen früherer und bestehender Bauleitpläne

1) Vorbereitende Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan, Generalbebauungsplan und Baugebietsplan, die am 16.4.1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz vom 25.10.1948 -HAG- aufgestellt und mit Wirkung vom 17.8.1957 durch die Bauleitplanänderung Nr.4 in diesem Bereich abgeändert wurden, ist dieses Gelände größtenteils als Allgemeines Wohngebiet für 2-geschossige, offene Bauweise der Bauklasse C nachgewiesen.

Die Geländeteile unmittelbar nördlich des Wolkenbruches und ostwärts des Hellkundweges sind als Wald ausgewiesen. Die Flächen liegen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.6.1965 im Landschaftsschutzgebiet.

2) Verbindliche Bauleitpläne

Innerhalb der Planbereiche bestehen die Fluchtlinienpläne 1903/8 und 1913/11 nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz.

3) Änderungen der Bauleitpläne

Beim Vergleich der bisherigen Bauleitplanung mit dem Vorschlag von Prof. Dr. Dr. May zum neuen Flächennutzungsplan hat der Magistrat durch Beschluß vom 21.7.1964 Nr. 1415 beschlossen, daß die Planungsbereiche im neuen Flächennutzungsplan nach dem BBauG entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Reines Wohngebiet, Baugrundstück für Gemeinbedarf innerhalb des Baugebiets, im übrigen als forstwirtschaftliche Flächen auszuweisen sind.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

A. Nördlicher Planbereich

- 1) Das Baugebiet umfasst das Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Kinderinfektionsstation im Sinne des § 9 (Abs.1 Ziff. 1f)

Das Grundstück wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

- 2) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3)

Der Planbereich wird im Westen vom bestehenden Hellkundweg tangiert.

Durch die Aufstufung der Platter Straße zur Bundesstraße ist eine verkehrsgerechte Ausbildung des Knotenpunktes Platter Straße, Unter den Eichen und Eingang zum Nordfriedhof notwendig. Hierbei ist auch eine Änderung der Straßenführung des Hellkundweges vorgesehen.

B. Südlicher Planbereich

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

Das Bauland besteht aus dem Reinen Wohngebiet mit 3-, 4- und mehrgeschossiger Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 und der Geschößflächenzahl (GFZ) = 1,0 nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 festgesetzt.

Der Sicherungsabstand von 30,0 m zwischen den Wohngebäuden und dem Waldgelände wird zwar unterschritten, dem Gesetzen zum Schutze der Heiden, Moore und Wälder wird durch die beim Bauantrag durch das Bauaufsichtsamt erteilte Auflage entsprochen, wonach der Hauptkamin im Wohnhochhaus mit einer funkensicheren Anlage versehen werden muss.

2) Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.10)

Die längs der Straße Wolkenbruch stehenden Bäume bleiben als Waldkulisse erhalten. Dieser Waldstreifen verbleibt weiterhin im Landschaftsschutzgebiet.

3) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 3)

a) Bestehende Straßen

Der Planbereich wird im Südwesten von der Straße Wolkenbruch und im Westen von der Platter Straße tangiert.

b) Neue Straßen

Das Wohngebiet wird durch die Bürgerstraße, die in einem Wendehammer endet, an die Platter Straße angeschlossen. Die weitere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Privatstraße.

Die Einmündung der Straße Wolkenbruch wird zur Verbesserung der Verkehrssituation mit der Einmündung der Bürgerstraße in die Platter Straße zusammengelegt.

c) Ruhender Verkehr (§ 9 Abs.1 Ziffer 1e u. 12)

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten auf dem Baugrundstück nachgewiesen, für 78 Wohnheiten = 82 Stellplätze bzw. Garagen.

d) Öffentliche Verkehrsmittel

Im Zuge der Platter Straße verkehrt die Omnibuslinie 13 der Stadtwerke Wiesbaden AG, die am Nordfriedhof endet.

4) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5)

Die Wasserversorgung ist nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden AG gesichert.

Der von den Stadtwerken geforderte Sicherheitsabstand von 4,50 m der vom Neroberg kommenden Wasserleitung zur Kinderinfektionsanstalt ist gewahrt.

Die Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Netz nicht gesichert. Zu diesem Zweck müsste auf einer Länge von rd. 300 m eine neue Zuleitung von der Rembrandtstraße mit einem Kostenaufwand von rd. 40.000.- DM verlegt werden.

Nach Angabe der Stadtwerke soll das neue Baugebiet keine Gasversorgung erhalten.

Die Stromversorgung

ist nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden AG möglich, wenn die auf der gegenüberliegenden Seite der Platter Straße auf dem Grundstück der Stadtwerke vorgesehenen Transformatorstation gebaut ist und die Kabel verlegt sind. Die Kosten hierfür sind mit 108.000.- DM angegeben.

Telefonversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

b) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Ziff.7)

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an den Sammler in der Platter Straße und durch einen neuen Kanal in der Bürgerstraße. Für den Südteil des Baugebietes ergibt sich wegen des Einschnittes Wolkenbruch nur ein möglicher Anschlußpunkt über ein System privater Hausanschlußleitungen.

Die Kinderinfektionsstation im nördlichen Planbereich wird an den vorhandenen Kanal im Hellkundweg angeschlossen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insges.

nördl. Planbereich	= 0,56 ha
südl. "	= <u>1,19 "</u>
	1,75 ha = 100 %,

davon sind:

a) Bauland	0,86 ha	49 %
b) Baugrundstück f. Gemeinbedarf	0,46 "	26 %
c) Verkehrsflächen	0,28 "	16 %
d) Flächen f. Forstwirtschaft	0,15 "	9 %
	<hr/>	<hr/>
	1,75 %	= 100 %.

Wohneinheiten

vorhandene -
geplante 78 WE

Einwohner (E)

vorhandene -
zu erwartende ca. 273 E

2) Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten südl. Planbereich

78 Wohneinheiten 1,19 ha = 65 WE/ha
273 Einwohner 1,19 " = 229 E/ha

Bezogen auf das Wohngebiet

78 Wohneinheiten 0,86 ha = 91 WE/ha
273 Einwohner 0,86 " = 318 E/ha.

3) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnenede Maßnahmen

(§ 9 Abs.6)

Das Gelände des nördl. Planbereiches ist im Eigentum der Stadt.

Das Baugelände des südl. Planbereiches ist bereits von der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH erworben. Die Bebauung wird z.Zt. durchgeführt.

Soweit für die Durchführung des Planes - insbesondere wegen des Erwerbs von Straßenflächen- noch bodenordnenede Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich sind, sollen sie bei Bedarf durchgeführt werden.

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

	Anlieger	Stadtan-	Gesamt-
		teil	kosten
a) Kosten für Grunderwerb Bürgelstr. u. Wolkenbruch	= 18.450.-	2.050.-	20.500.-
b) Kosten für Straßenbau Bürgelstr.u.Wolkenbruch	= 31.000.-	3.400.-	34.400.-
c) Kosten f. Kanalisation Kanalanschlußgebühren	= 4.295.-	9.205	13.500.-
Weitere Kanalanschlußge- bühren ergeben sich bei der weiteren Aufschließung des Baugebietes.	53.745.-	14.655.-	68.400.-

Kosten für die städt. Hochbauten

Die Baukosten für die Kinderin-
fektionsstation betragen

ca. 1.200.000.- DM.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



Stadtbourat