

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gelände an der Ostseite der Straße "An den Quellen" bis zum Kurplatz in der Gemarkung Wiesbaden.

I Geltungsbereich

Der nach § 9 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:

Westseite des Kurplatzes, Ostgrenze des Flurstücks 72, Ost- bzw. Südostgrenze des Straßenflurstücks 38, Westseite der Straße "An den Quellen," Verbindungslinie zwischen dem Grenzpunkt an der Nordostecke des Flurstücks 64 und der Südostecke des Flurstücks 13/4 sowie Ost- und Nordgrenze des Straßenflurstücks 37 der Flur 167.

II Allgemeines

Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Absicht, die Baulücke an der Ostseite der Straße "An den Quellen" zu schließen bzw. zu bebauen. Das hierfür aufgestellte Bebauungsprojekt macht eine Änderung der bestehenden Festlegungen in den Bebauungsplänen 1957/1 und 1957/5 erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen vom Magistrat am 18. 12. 1961 (Beschluß Nr. 2313) und von der Stadtverordnetenversammlung am 21. 12. 1961 (Beschluß Nr. 520).

III Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitpläne

In den vorbereitenden Bauleitplänen, die noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes aufgestellt wurden, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischtes Gebiet mit geschlossener Bauweise (Bauklasse A 4) ausgewiesen.

IV Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen 1957/1 und 1957/5 ist die Bebauung an der Straße "An den Quellen" festgelegt. Durch die inzwischen errichtete Trafostation und die Auflage, bei der Bebauung auch Einstellplätze bereitzustellen, hat sich aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen die Notwendigkeit ergeben, nach einem Vorprojekt des Stadtplanungsamtes die Bautiefe des südlichen Bauteiles um ca. 3,0 m zu erweitern und die Gesimshöhe dem bestehenden Haus Burgstr. Nr. 1 und 3 anzugleichen. Beim nördlichen Bauteil ist die Bautiefe des Gebäudes auf 14,0 m und die Baugrenze nach Norden um ca. 2,50 m erweitert. Die Gesimshöhe des nördlichen Bauteils soll max. 17,20 m über der Gehweghöhe 114,45 m der Straße "An den Quellen" (am Treppenuß) mit der Höhe 131,65 m über NN. betragen.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, zwecks Bereitstellung von Einstellplätzen ein Garagenkellergeschoß bis zu einer Tiefe von ca. 5,50 m zu errichten, an das sich die öffentliche Treppenanlage zu der Straße "An den Quellen" anlehnt.

Der nördliche Bauteil wird auf Stützen errichtet. Das freibleibende Erdgeschoß mit Treppenanlagen dient dem öffentlichen Fußgängerverkehr, der durch eine Eintragung (Wegerecht) im Grundbuch gesichert wird.

Im Erdgeschoß ist die Errichtung eines Ladeneinbaues vorgesehen, dessen Grundrißfläche im Plan nachrichtlich eingetragen wurde.

Die auf dem südlichen Geländeteil vorhandene Transformatorenstation der Stadtwerke Wiesbaden AG wird in die Bebauung einbezogen und Bestand, Betrieb und Unterhaltung der Anlage ebenfalls grundbuchlich gesichert.

V Sonstige Angaben

Das Gelände ist Eigentum der Stadt und soll an den Eigentümer des Grundstücks "Vierjahreszeiten" für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses verkauft werden, um diesem Grundstück einen baulichen und wirtschaftlichen Abschluß zu geben.

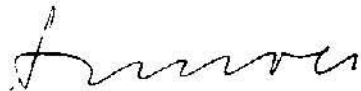
VI Kosten, die der Stadt durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen
Bei der Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen entstehen für die Stadt Straßenausbauposten für den Restausbau der Straße "An den Quellen" und des Kurplatzes, die vom Tiefbauamt auf etwa 230.000,-DM geschätzt werden.

VII Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Die Anfertigung eines Profilplanes ist unterblieben, weil sich an den Höhenlagen der Straßen gegenüber den früheren Festlegungen nichts Wesentliches ändert.

Der Dezernent:



Stadtbaurat