WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Vorhabensbeschreibung

zum Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans „Reitanlage Alte Ziegelei“ im Ortsbezirk Bierstadt

I	VORHABENSBESCHREIBUNG	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Bestand	3
3	Erschließung	3
4	Wohnhaus an der Nauroder Straße	4
5	Reitanlage	4
6	Grünflächen und Bepflanzungen	5

I VORHABENSBESCHREIBUNG

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der 4,3 ha große räumliche Geltungsbereich grenzt östlich unmittelbar an die Bundesstraße B 455 am nördlichen Rand des Ortsbezirks Wiesbaden Bierstadt an und beinhaltet in der Flur 1 die Flurstücke 11, 12/1, 12/2, 12/3, 13/1, 13/2, 14, 16 und Teilfläche aus 15. In der Flur 2 Teilflächen aus den Flurstücken 1, 34 und 50.

Auf dem Gelände der geplanten Reitanlage befinden sich zwei getrennte Bereiche. Im Westen an der Nauroder Straße (B 455) befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohngebäude, das wiedernutzbar gemacht und in seiner Substanz erhalten werden soll. Davon durch ein bestehendes Feldgehölz getrennt befindet sich das Gelände der alten Ziegelei. Um den Erhalt der Anlagen sicherzustellen, beabsichtigt der Vorhabenträger, die technischen Gebäude umzunutzen und plant die Anlage eines Reiterhofes mit Wohnnutzung.

2 Bestand

Im Plangebiet finden sich die leerstehenden und zunehmend im Verfall befindlichen Gebäude der ehemaligen Ziegelei: Ringofen, Trockenanlagen und Trockenhallen, Trafogebäude, Wohnhaus. Die Gebäude sind erheblich beschädigt und zum Teil einsturzgefährdet. Zerschlagene Fenster und eingefallene Dächer bestimmen das Bild. Noch am besten erhalten aber ebenfalls bereits mit deutlichen Nässeschäden ist das Wohnhaus im Westen des Gebiets an der Nauroder Straße.

Die Außenbereiche um die Gebäude unterliegen der fortschreitenden Sukzession durch Wildpflanzenbewuchs. Auf dem Gelände und in den Gebäuden finden sich etliche Ablagerungen (v. a. Reifen, Elektrogeräte).

Erschlossen ist das Gelände der Ziegelei über die die Kreisstraße K 658 sowie über die vorhandenen Wirtschaftswege. Das Wohnhaus an der Nauroder Straße hatte während seiner Nutzungsdauer eine direkte Zufahrt zur stark befahrenen Nauroder Straße bzw. B 455.

Die bestehenden Gebäude sind als Sachgesamtheit im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützt. Bestandsgebäude sind mit einer schwarzen Signatur umrandet und denkmalgeschützte Bestandsgebäude mit einer blauen Signatur.

3 Erschließung

Die Zuwegung folgt dem bestehenden Straßen- und Wegenetz. Ausgehend von der Kreisstraße 658 nach Heßloch führt ein Landwirtschaftsweg von Norden in das Ge-biet der Ziegelei und an das Wohngebäude, der zu einem Anliegerweg umgewidmet wird. Für eine sichere Verkehrsanbindung muss zukünftig der Verkehr so organisiert werden, dass auch der Erschließungsverkehr des Plangebiets über den Knotenpunkt B 455/K 658 geführt wird, die aktuelle direkte Anbindung an die B 455 entfällt.

Die Lage der Anlage im Außenbereich macht einen Anschluss an das städtische Kanalnetz kaum möglich. Vorhabenseitig ist geplant, zur Sicherung der Abwasserentsorgung eine Kleinkläranlage (Pflanzenkläranlage) zu bauen. Anfallender Pferdemist wird in einer überdachten Dunglage am Südrand des Geländes gelagert und regelmäßig (alle 2 Tage) abgefahren und einer Verwertung zugeführt. Beide

Anlagen befinden sich an der südlichen Gebietsgrenze, angrenzend an den Wirtschaftsweg der östlich entlang des Baugebietes führt und in den Anliegerweg mündet.

Über einen befestigten Weg werden alle Gebäude der Reitanlage erschlossen (auch als Hof- und Verkehrsfläche gekennzeichnet, über die auch alle geplanten Stellplätze angebunden sind, ebenso wie die sich im Osten befindlichen einzufriedende Weiden und Koppeln.

4 Wohnhaus an der Nauroder Straße

Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus an der Nauroder Straße bleibt in seiner bisherigen Funktion erhalten und soll, nach Sanierung und Modernisierung, auch zukünftig als Wohnhaus mit bis zu drei Wohneinheiten genutzt werden. Nördlich des Wohnhauses werden drei Stellplätze errichtet. Der umliegende Bereich des Gebäudes soll als strukturreicher Garten gestaltet werden. Auf der Fläche sind neben dem Anpflanzen einheimischer Gehölze vor allem die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze zu erhalten und durch extensive Rasenflächen zu ergänzen.

5 Reitanlage

Das Nutzungskonzept setzt auf die Gleichzeitigkeit der Pferdehaltung und Wohnen. Dabei steht das Wohngebäude und die Pferdehaltung in engem Zusammenhang und soll als Wohnraum für die Betreiber und Nutzer der Reitanlage dienen (maximal fünf Wohneinheiten).
Hierzu werden die bestehenden baulichen Anlagen so weit wie möglich erhalten bzw. saniert und umgebaut. Die Reitanlage können bis zu 28 Pferde gleichzeitig betreut werden.

Im Norden der Reitanlage sollen ein Reitplatz und insgesamt 32 bepflanzte PKW-Stellplätze errichtet werden. Diese sind sowohl von dem Anliegerweg als auch über den Hof anfahrbar. Diese Stellplätze sind hauptsächlich für Gäste der Reitanlage, z. B. bei Besichtigungen der ehemaligen Ziegelei sowie der Ausstellungshalle oder bei gelegentlich stattfindenden Veranstaltungen des Reitsports vorgesehen.

Östlich des Wohngebäudes an der Nauroder Straße wird eine halboffene Führanlage (Es handelt sich um ein ergänzendes Trainingsinstrument für Pferde. Die Pferde laufen angebunden oder frei in runder oder ovaler Laufspur) mit kreisrunder Grundfläche und extensiver Dachbegrünung errichtet.

Südlich des Reitplatzes wird eine Reithalle mit angrenzenden Paddocks/Pferdeboxen errichtet mit südlich angrenzender Containeraufstellfläche für Container zur temporären Zwischenlagerung für Dung.

Westlich der Reithalle befindet sich das ehemalige Trafohaus. Dieses soll erhalten und künftig als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Ebenfalls westlich der Reithalle befinden sich die Gebäude der ehemaligen Trockenanlage, des Ringofens und das ehemalige Maschinen- und Pressenhaus. Trockenanlage und Maschinenunterstand werden zu einem Wohngebäude mit anliegender Terrasse und Garten mit maximal fünf Wohneinheiten umgenutzt. Das Gebäude des Ringofens wird denkmalgerecht saniert und soll künftig als Ausstellungshalle genutzt werden. Nördlich des Wohngebäudes sind 9 Pkw-Stellplätze für die Bewohner vorgesehen.

Südlich der Ausstellungshalle grenzen die Trockenhallen der ehemaligen Ziegelei an. Die nördliche Halle wird als Zwischenlager für Heu-/Stroh mit Lagerflächen für die Pferdebetreuung (Futter, Sättel, etc.) genutzt, während die südlichen Hallen als Offenstall bzw. Maschinenunterstand dienen sollen. Westlich angrenzend werden vier Stellplätze errichtet, die vorwiegend dem Be- und Entladen von Maschinen dienen.

Am südlichen Rand der Reitanlagen befindet sich eine Dunglage und ein Heu-/ Strolager mit extensiver Dachbegrünung sowie die Pflanzenkläranlage.

6 Grünflächen und Bepflanzungen

Im Osten des Plangebietes befindet sich entlang des Wirtschaftsweges die Weiden/Koppeln der Reitanlage. Im Südosten der Weiden/Koppeln befindet sich ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen - mit der der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kompensiert und der Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation gesichert werden soll (Als Eidechsen Areal gekennzeichnet). Dieser Bereich wird mit einem Altgrasstreifen umrandet, der dem Arten- und Biotopschutz dient und als Puffer zum Zauneidechsenareal fungiert.

Zwischen der Reitanlage und den Weiden/Koppeln wird eine einheimische und standortgerechte Hecke entwickelt und dient neben dem Arten- und Biotopschutz primär dem lokalen Kleinklima.

Im Westen des Plangebiets trennt ein Feldgehölz die Reitanlage von dem westlichen Wohngebäude, dessen Erhalt und Entwicklung durch das Vorhaben gesichert werden soll.

Auf dem Gelände der Reitanlage werden hochstämmige Obstbäume und großkronige Laubbäume gepflanzt, die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.