

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Tannenring - 2. Änderung" in
Wiesbaden-Auringen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BaUGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Auringen. Er verläuft entlang der Nordseite des Flurstückes 24/288 in der Flur 4. In der westlichen Verlängerung dieser Flurstücksgrenze das Straßenflurstück 24/284, Flur 4 (Tannenring (3094)) schneidend. Dem Straßenbogen in südwestlicher Richtung folgend bis zum Grenzpunkt am Bogenende der Flurstücksgrenze des Straßenflurstückes 24/284. Das Straßenflurstück 24/46 (Tannenring) rechtwinklig überquerend. Von da entlang der Südwestseite des Straßenflurstückes 24/46, Flur 4 in südöstlicher Richtung folgend. In Verlängerung dieser Grenze in südöstlicher Richtung die Straßenflurstücke 24/46 in der Flur 4 und 1/3 in der Flur 5 schneidend bis zur südlichen Seite des Straßenflurstückes 1/3 in der Flur 5 (Aubachtal (2653)). Von da in östlicher Richtung, in gerader Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Straßenflurstückes 1/3 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Straßenflurstückes 1/3, dabei dieses Flurstück schneidend. Ostseite des Flurstückes 1/3 in der Flur 5. Weiter in nördlicher Richtung entlang der Ostseiten der Flurstücke 24/301; 24/300; 24/299; 24/298; 24/297 und 24/296 in der Flur 4 (Teilstück der Westseite der Straße "Am Wellinger" (L 3028)). Entlang der Nordseite des Flurstückes 24/296 bis zum Flurstück 24/295. Östliche Grenzen der Flurstücke 24/295; 24/294; 24/289 und 24/288 bis zur Nordseite des Flurstückes 24/288 in der Flur 4.

2. Allgemeines

Die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße" (jetzt "Tannenring - 2. Änderung") wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen der bereits vollzogenen baulichen Entwicklung anzupassen und die künftige Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Es soll im Straßeneckbereich eine öffentliche Grünfläche für eine naturnahe Grünanlage festgesetzt werden.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des von der ehemals selbständigen Gemeinde Auringen aufgestellten Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße" vom 22.03.1973 und ist danach als Baufläche ausgewiesen. Die umliegenden Grundstücke sind weitgehend bebaut. Die Bebauung hat sich jedoch abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen vollzogen; sie wurde nach einem geänderten Bebauungsplan genehmigt, der jedoch keine Rechtskraft erlangt hat.

Die Fläche ist nach heutigem stadtgestaltierschen Verständnis aufgrund ihrer dominanten Lage im unmittelbaren Bereich zweier Straßenmündungen und ihrer Insellage in einem vorhandenen städtebaulichen Raum für eine Bebauung ungeeignet.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

In dem Planungsbereich besteht der Bebauungsplan "Raiffeisenstraße" vom 22.03.1973. Durch die jetzt vorliegende Planung wird dieser in einem Teilbereich geändert.

3.3 Landschaftsplanung

Da durch die Planänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in landschaftspflegerischer Hinsicht eine Verbesserung erreicht wird und eine Nutzungsänderung gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht beabsichtigt ist, hat die Untere Naturschutzbehörde (810304) im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat auf eine Landschaftsplanung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 5 HENatG verzichtet.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) -----

4.1 Bauland (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) -----

4.1.1 Art der baulichen Nutzung -----

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) -----

Die "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Bestand.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 20 BauNVO) -----

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO) -----

1. Bauweise (§ 22 BauNVO) -----

Für das Allgemeine Wohngebiet sind innerhalb der offenen Bauweise nur Hausgruppen zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen -----

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) -----

4.2.1 Straßen -----

Teilstrecke des Tannenringes und der Straße "Aubachtal". Diese sind bereits entsprechend der bestehenden Festsetzung ausgebaut.

4.2.2 Erschließungswege -----

Zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Hausgrundstücken Tannenring 220 - 230 wird ein Erschließungsweg festgesetzt.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Private Parkplätze (Garagen)

Die Flächen für Garagen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Im übrigen ist die Anzahl der Kfz-Stellplätze für jedes Bauvorhaben, nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung, nachzuweisen.

4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12-14 BauGB)

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Main-Kraftwerke AG sichergestellt.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das vorhandene Kanalnetz sichergestellt.

4.3.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.4.1 Öffentliche Grünflächen - Naturnahe Grünanlage

Aus landschaftspflegerischen und stadtgestalterischen Gründen ist die Festsetzung einer naturnahen Grünanlage vorgesehen.

Das hierfür vorgesehene Grundstück hat sich als Grünfläche entwickelt und soll als solche entsprechend der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung des Bereiches erhalten bleiben.

Durch diese naturnahe Grünanlage soll auch ein Ausgleich für die durch die Bebauung Inanspruch genommenen Flächen und deren Versiegelung geschaffen und gesichert werden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich überwiegend im Privateigentum.

Der Ankauf der zur Realisierung der öffentlichen Grünfläche notwendigen Grundstücksfläche ist vom Amt für Wirtschaft und Liegenschaften zu veranlassen.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

6.1 Grunderwerbskosten für die öffentliche Grünfläche

Pro qm öffentliche Grünfläche 25,00 DM x 668 qm = 16 700,00 DM
(Pro qm "Allgemeines Wohngebiet" 480,00 DM)

6.2 Herstellungskosten für die öffentliche Grünfläche

Pro qm öffentliche Grünfläche 20,00 DM ca. = 13 360,00 DM

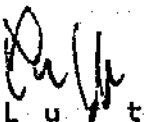
7. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt geäß § 2 und 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Im Auftrag



L u t
Ltd. Vermessungsdirektor

E r g ä n z u n g z u r B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Tannenring - 2. Änderung" in Wiesbaden-Auringen

Die Mobilisierung aller Baulandreserven war bereits zum Zeitpunkt der grundsätzlichen Beschlußfassung zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes im Jahre 1990, d. h. vor dem Maßnahmengesetz, ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden. Gleichzeitig war und ist es unumgänglich, eine städtebauliche Entwicklung und die Belange des Umweltschutzes bzw. der Landschaftspflege zu sichern.

Bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes führte die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu folgendem Ergebnis:

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1973 setzt flächendeckend, bis auf einen Kinderspielplatz, der später allerdings auch bebaut wurde, Wohnbauland fest. Die Ausnutzungen entsprechen den damals maximal zulässigen Werten. Zusätzliche Grünflächen wurden nicht festgesetzt. Um trotzdem ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern, wurde in dem jetzigen Geltungsbereich die bebaute Fläche auf 14 % der Gesamtfläche begrenzt.

Mit der Baugenehmigung der vorhandenen, gedrehten Reihenhausszeile wurde das Ziel verfolgt, mehr realisieren zu können als im Bebauungsplan festgesetzt war. Es wurden somit real 22 % der Gesamtfläche bebaut.

Nach heutigem stadtgestalterischem Verständnis ist diese Fläche, aufgrund ihrer dominanten Lage am unmittelbaren Schnittpunkt von 3 Straßenzügen und ihrer Insellage in einem vorhandenen städtebaulichen Raum, für eine Bebauung ungeeignet.

Darüberhinaus läßt sich der Mangel an öffentlicher Grünfläche und fehlender Ausgleichsbemühungen für Natur und Landschaft mit der neu festgesetzten Grünfläche nicht beheben, aber doch geringfügig verbessern.

Diese Fakten führten dazu, die aufgrund der 1976 genehmigten Bebauungsplanänderung gegebenen Bebauungsmöglichkeiten, für gewerbliche Zwecke, wie Gaststätten oder Läden, was auch schon im Hinblick auf die Insellage erfolgte, nicht weiterzuverfolgen oder im Hinblick auf den Wohnraumbedarf als Wohnbauflächen festzusetzen.

Zu planungsrechtlichen Zulässigkeit der genehmigten Reihenhauszeile:

Der Bebauungsplan "Raiffeisenstraße - 1. Änderung" (Gemeinde Auringen) wurde entsprechend dem Schreiben des Regierungspräsidenten von Darmstadt vom 19.05.1976 mit Auflage genehmigt.

Gegen die Auflage der Genehmigung wurde von der Gemeinde Auringen am 08.06.1976 Widerspruch eingelegt. Danach ist der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht worden, da über diesen Widerspruch bis heute nicht entschieden ist.

Die Baugenehmigung für die Häuser Tannenring 220 - 230 wurde mit Bauschein vom 24.06.1976 von der Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises mit Zustimmung der Gemeinde Auringen entsprechend der Bebauungsplanänderung im Mai 1976 erteilt.

Wiesbaden, 19.10.1993

Im Auftrag



L u f t