Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Südlich des Kirchenhügels“
in
Wiesbaden-Auringen

1. Ziel und Anlaß der Planung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Wiesbaden-Auringen dienen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück z.Z. im Außenbereich.

Die vorgesehene Bebauung wurde weder nach § 35 BauGB noch nach §§ 30, 31, 33 und 34 BauGB als genehmigungsfähig festgestellt.

Somit sind die Voraussetzungen gem. § 12 BauGB für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben.

Folgende Gründe sprechen für die Bebauung des Grundstückes :

- Die Durchführung des Vorhabens dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Gerade im Bereich von Reihenhäusern und Doppelhäusern besteht in den ländlichen Vororten Wiesbadens großer Bedarf.
- Die Vorhaltung der Fläche als private Wassergewinnungsanlage ist aufgehoben, ein an die damalige Molkerei gebundener Bedarf besteht nicht mehr. Die Fläche ist somit als bebaubare Fläche verfügbar.
- Die geplante Baufläche wird aus städtebaulichen Gründen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und dient der sinnvollen Ortsrandabrundung. Somit ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 1-6 BauGB vereinbar.

Die Bebaubarkeit der Fläche wurde in verschiedenen Gesprächen im Stadtplanungsamt und Umweltamt der Stadt als grundsätzlich gegeben festgestellt.

Den Belangen des Naturschutzes wird im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsplanung und Bilanzierung Rechnung getragen. Im 2. Geltungsbereich werden die für den Ausgleich des 1.

Geltungsbereiches (Flur 3, Flurstück 119) erforderlichen Flächen zugeordnet und festgesetzt. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt ist im Vorfeld erfolgt.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Bei dem Planungsgebiet 1 handelt es sich um die bisherigen Flurstücke 191 und 192, Flur 1, in der Gemarkung Auringen mit einer Größe von 2205 qm, die momentan landwirtschaftlich brach liegen (Wiese). Die Brunnenanlage wird nicht mehr genutzt.

Das Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrand von Wiesbaden-Auringen zwischen der Straße „Kirchenhügel“ und der „Christdorfer Straße“.

Die östlich angrenzende Bebauung besteht aus überwiegend 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit verschiedenen Nebengebäuden.

3. Übergeordnete Planungsbelange

Im zum Teil noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auringen von 1973 (Rechtskraft mit Datum vom 22.09.1973) sind u.a. die Flurstücke 191 und 192 als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ eingetragen. Ein entsprechendes Nutzungsrecht bestand seitens des Eigentümers bis Ende 1999 in Form eines privaten Wasserrechtes; Brunnen und Brunnenhaus bestehen noch, ihr Betrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben, ein Antrag wurde beim Staatl. Umweltamt Wiesbaden zum Rückbau gestellt und genehmigt. Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem am 18.06.2003 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung ist am 15.11.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Veröffentlichung ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, dem örtlichen Charakter sowie der umgebenden Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden die nach § 4.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 in 2-geschossiger Bauweise wird sowohl der angrenzenden Bebauung, als auch der Ortsrandlage Rechnung getragen. Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß gem. § 2,3 HBO müssen dabei nicht auf die GFZ angerechnet werden.

4.2.1. Anzahl der Wohnungen

Um eine zu dichte Bebauung am Ortsrand zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäudeeinheit festgelegt auf max. 1 WE/DH-Hälfte.

4.2.2. Höhenlage der baulichen Anlage

Das Plangebiet weist im nördlichen Teil ein Nord-Süd-Gefälle von bis zu 5,00 m auf. Die Höhendifferenz in der Grundstücksbreite beträgt ca. 1,50 m.

Zur Regelung und Sicherung der baulichen Höhenentwicklung wird für das einzelne Gebäude eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf die mittlere Höhe der Erschließungsfläche (Straßenhöhe) festgesetzt (s. zeichnerischer Teil).

Die festgesetzte Firsthöhe soll eine dem baulichen Bestand und der bestehenden Geländesituation angepaßte Bebauung sicherstellen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, eine Bebauung bindend festzulegen, die die vorhandene bauliche Struktur fortsetzt. Dies wird durch eine Doppelhausbebauung in offener Bauweise erreicht. Die Lage der Gebäude im Grundstück ist durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

5. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; die rückwärtigen Bereiche beider Hausreihen sollen als zusammenhängende Grünbereiche erhalten werden.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Wiesbadener Gestaltungssatzung. Sie sollen für eine ortsgerechte Einpassung und Angliederung an die bestehende Bebauung sorgen.

Um eine einheitlich bauliche und landschaftsbezogene Gliederung zu erzielen, wird die Dachform mit Firstrichtung und Dachneigung festgesetzt.

Für eine farbliche Einfügung der geplanten Dachlandschaft sorgt die Festsetzung der Farbe des Dachdeckungsmaterials.

7. Abhandlung der Umweltbelange

- Erläuterung der Ausgleichsmassnahmen
- Biotopwertermittlungen Baugrundstück + Ausgleichsfläche -Anlage 1-
- Lageplan Baugrundstück + Ausgleichsmassnahme M. 1:1000 -Anlage 2-
- Ausgleichsmassnahme M. 1:500 -Anlage 3-
- Bestandsplan Baugrundstück M. 1:200 -Anlage 4-
- Freiflächenplan Baugrundstück M. 1:200 -Anlage 5-

Erläuterung der Ausgleichsmassnahmen

Auf den Grundstücken 191 (alt) und 192 (alt), Flur 1, Gemarkung Auringen, in 65207 Wiesbaden, ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) eine Wohnbebauung geplant. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass die auf dem geplanten Baugrundstück befindliche Feuchtwiese den Tatbestand eines geschützten Lebensraumes nach § 15d HNatG. erfüllt und außerdem größer ist, als im Bestandsplan dargestellt. Der Bestandsplan (im Anhang) wurde nach erneuter örtlicher Begehung entsprechend korrigiert. Dies führte zu einer Neuberechnung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit einem Ausgleichsdefizit von nunmehr 59.611 Wertpunkten (statt ursprünglich 36.211 WP), welches nicht auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden kann.

Hiermit wird die Befreiung von der Erhaltung des geschützten Biotops nach § 15d HNatG beantragt.

Begründung: Zum einen wird mit der Baumaßnahme neuer Wohnraum in Auringen geschaffen, zum anderen wird die Befreiung von der Unteren Naturschutzbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt und dem RP Darmstadt in Aussicht gestellt, da das benachbarte Grundstück (Flurst. 119, Flur 3) als Ausgleichsfläche bzw. Ersatzfläche für das zu erhaltende Biotop herangezogen werden kann.

Bei dem Grundstück Nr. 119, Flur 3, handelt es sich um eine Frischwiese auf einer ca. 1m hohen Aufschüttung. Durch ein bereichsweises Entfernen der Aufschüttung auf das ursprüngliche Auenniveau kann ein neuer Feuchtbereich in etwa gleicher Flächenausdehnung geschaffen werden. Der vorhandene Bewuchs auf den Flurstücken 191 + 192 (Flur 1) wird als Initialpflanzung umgesiedelt und bleibt somit in größeren Teilen erhalten.

Mit dieser Abgrabung wird gleichzeitig neuer Retentionsraum für den Wickerbach geschaffen.

Durch eine Extensivierung der verbleibenden Wiesenflächen werden diese zusätzlich ökologisch aufgewertet.

Gemäß beigefügter Biotopwertbilanzierung ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen ein Ausgleichsüberschuss von 59.204 Wertpunkten (WP).

Unter Berücksichtigung des Ausgleichsbedarfes der geplanten Wohnbebauung "Südlich Kirchenhügel" von 59.611 WP verbleibt ein (vernachlässigbares) Restdefizit von 407 WP. Die Maßnahme kann als ausgeglichen betrachtet werden.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist zu beachten, dass diese "vorlaufen" muss, d. h. vor der eigentlichen Baumaßnahme auf den Grundstücken 191 + 192 (Flur 1) abgeschlossen sein muss. Aufgrund der Vegetationspause muss die Maßnahme bis zum 15. März 2004 abgeschlossen sein, ansonsten müsste die Maßnahme auf den Herbst 2004 verschoben werden.

Die Ausformung der Feuchtmulde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und alle sonstigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Mit einem Muldenausläufer (Graben) Richtung Straße kann das Oberflächenwasser der Straßen „Kirchenhügel“ und „Am Rebenhang“ abgeführt werden. Hierzu ist jedoch eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt Wiesbaden und der Straßenbehörde zu treffen.

Vorgesehen ist die Ausbildung als Heckenpflanzung neben Bäumen 2. Ordnung.

8. Erschließung des Grundstückes

8.1. Verkehr

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die allseits angrenzenden öffentlichen Straßenflurstücke 194/1, 193 und 179, bzw. den gemäß Veränderungsnachweis geänderten Nachfolgeflurstücke, d.h. die Straßen „Kirchenhügel“ und „Christdorfer Straße“ sowie die Verlängerung der Straße „Rebenhang“ in südlicher Richtung bis zur „Christdorfer Straße“.

8.2. Elektrizität

Die zukünftige Stromversorgung ist grundsätzlich über das bestehende Ortsleitungsnetz in der Straße „Kirchenhügel“ sichergestellt.

Die vorhandene Straßenbeleuchtung genügt auch weiterhin den Anforderungen.

8.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist mit den vorhandenen Leitungen in der an das Planungsgebiet grenzenden Straße „Kirchenhügel“ gesichert.

8.4. Entwässerung

Abwasserleitungen bestehen in allen drei, das Plangebiet umgrenzenden Straßen.

Die geplante Entwässerung erfolgt über einen Anschluß an den bestehenden Kanal DN 600 in der Parzelle 193 sowie der „Christdorfer“ Straße.

Die Leitungen sind für den zusätzlichen Bedarf dimensioniert.

9. Kosten und Realisierung

Sämtliche Kosten für Planungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll mittels Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden.

Die Abwicklung und Realisierung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt.

Wiesbaden, den
i.A.

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Anlagen:

1. Biotopwertermittlungen Baugrundstück + Ausgleichsfläche
2. Lageplan Baugrundstück + Ausgleichsmassnahme M. 1:1000
3. Ausgleichsmassnahme M. 1:500
4. Bestandsplan Baugrundstück M. 1:200
5. Freiflächenplan Baugrundstück M. 1:200