

Anlage 2 zur Magistrats-
vorlage Nr. 99 61 0047

Landeshauptstadt Wiesbaden Wiesbaden, den 14.6.1999

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes „Friedhof - Westteil - 2. Änderung“ in Wiesbaden-Biebrich

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch(BauGB))

Das Planungsgebiet wird begrenzt von den Nordostgrenzen der Baugrundstücke in der Gemarkung Biebrich Flur 21, Flurstücke Nr. 563, 564, 565 und 566 (Wingertstraße, Straßenschlüssel- Nr. 1338, Haus Nr. 17, 19, 25 und 27); von den Südostgrenzen der Baugrundstücke in der Flur 21, Flurstücke Nr. 566 und 567; Nordostseite der Straße „Am Hosenberg“ Straßenschlüssel -Nr. 3257 in der Flur 21, Flurstück Nr. 103/49; Teilstück der Südseite der Straße „Am Hosenberg“; Südgrenzen der Grundstücke in der Flur 21, Flurstücke Nr. 103/40, 103/39, 103/38, 103/37, 103/36 und 103/32 (Teilstück der Nordseite der Bernhard-May-Straße, Straßenschlüssel-Nr. 0170); Teilstücke der Nordost-, Ost- und Südwestseite der Höchster Straße, Straßenschlüssel-Nr. 0592 in der Flur 21, Flurstücke Nr. 585 und in der Flur 66, Flurstück Nr. 4/19 teilweise; in Verlängerung der Nordwestseite der Höchster Straße Straßenschlüssel-Nr. 0592 in der Flur 21, Flurstück Nr. 558/1 in südwestlicher Richtung das Straßengrundstück in der Flur 66, Flurstück Nr. 4/19 überquerend; Nordost- und Nordseite der Höchster Straße Straßenschlüssel-Nr. 0592 in der Flur 21, Flurstück Nr. 558/1 bis zur Westgrenze des Baugrundstückes in der Flur 66, Flurstück Nr. 4/12; Teilstück der Westgrenze des Baugrundstückes in der Flur 66, Flurstück Nr. 4/12; West- und Nordseite des Baugrundstückes in der Flur 66, Flurstück Nr. 4/10 (Wingertstraße, Straßenschlüssel-Nr. 1338, Haus Nr. 11) und Nordostgrenze des Baugrundstückes in der Flur 66, Flurstück Nr. 4/12 (Wingertstraße, Straßenschlüssel-Nr. 1338, Haus Nr. 13).

2. Allgemeines

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhof - Westteil“ in Biebrich (1965/5) festgesetzte Verkehrserschließung entspricht teilweise nicht mehr den Anforderungen an eine verkehrsberuhigte Straßenplanung.

Ausgelöst wurden die Bebauungsplanänderungen insbesondere durch die 1979 auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Biebrich 1965/5 angeordnete Baulandumlegung und die im Zuge dieser Maßnahme vorgebrachten Widersprüche und geänderten Verkehrsvorstellungen von Bürgerinitiativen. Diese wollten insbesondere vermeiden, daß sich die Straße „Am Hohen Stein“ zu einer Durchgangsverkehrsstraße entwickelt. In diesem Zusammenhang sollte die ursprünglich vorgesehene Anbindung an die Kasteler Straße planungsrechtlich aufgehoben werden und entsprechend der neuen Erschließungskonzeption, besonders in dem Gebiet südlich der Wingertstraße, geändert festgesetzt werden. Diese Überlegungen fanden die Zustimmung der

Stadtverordnetenversammlung am 08.11.1984 Beschluß-Nr. 467, mit dem die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhof - Westteil“ zur Verfahrensdurchführung beschlossen wurde. Dieser Änderungsentwurf bildete für die Umlegung Nr. 61 - Distrikt Weinberg - die Grundlage für die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 Baugesetzbuch (BauGB). (Regelung von Eigentums- und Besitzverhältnisse vor Inkrafttreten des Umlegungsplanes). Aufgrund der Vorwegentscheidung sind Bauplätze und die öffentlichen Straßenflächen zugeteilt worden; Grundbuchberichtigung und damit der Eigentumsübergang ist erfolgt. Die Erschließungsstraßen und -wege sind ausgebaut. Außer einem Grundstück ist die Bebauung der zugeteilten Baugrundstücke vollzogen. Das noch unbebaute Grundstück liegt gegenüber der Höchster Str. 7. Im Falle der Bebauung des Grundstückes Flur 66, Flurstück 4/12 und Flur 21, Flurstück 561 hat der Bauherr einen qualifizierten Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagenverordnung i.d.F. vom 17.12.1994 zu erstellen und mit dem Umweltamt abzustimmen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Durch diese Bebauungsplanänderung wird ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhof - Westteil“ in Wiesbaden-Biebrich (1965/5) getroffenen Festsetzungen geändert.

3.3 Landschaftsplanung

Da das Gebiet überwiegend auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Umlegungsplanes bebaut und gut durchgrünt ist und die zu erwartenden Eingriffe, sich voraussichtlich auf nur noch 1 Grundstück beschränken, wobei auf dem Grundstück Höchster Str. 12 das Gebäude im Bau ist, kann auf einen Landschaftsplan im Sinne von § 4 Hessisches Naturschutzgesetz verzichtet werden. Die Eingriffe werden auf den Grundstücken selbst ausgeglichen.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 Baunutzungsverordnung)

Nördlich der Höchster Straße sind die Ausnutzungsziffern unverändert aus dem Bebauungsplan Biebrich 1965/5 übernommen worden. Der Bereich zwischen Eisenbahn und Höchster Straße wird unter Berücksichtigung des neuen Straßenkonzeptes neu geordnet und festgesetzt. Die westlichen und östlichen Eckbereiche bleiben in den Ausnutzungsziffern unverändert festgesetzt. (GRZ = 0,25; GFZ = 0,5; II; offene Bauweise). Im Mittelbereich des genannten Blockes wurden bereits Reihenhäuser erstellt. Um die erforderliche Anzahl von Reihenhäusern unterbringen zu können, was auch im Sinne des dringend zu erbringenden Wohnbedarfs ist, wurden die Ausnutzungswerte erhöht. (GRZ = 0,35; GFZ = 0,7; II; abweichende Bauweise). Für die bereits erstellten Gebäude wurden, soweit die Bauvorhaben von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abwichen, im Vorgriff auf die im Verfahren befindliche Bebauungsplanänderung, Magistratsvorlagen erstellt, die von dem Ortsbeirat und dem Magistrat beschlossen wurden. Um die Lärmentwicklung von der Kasteler Straße zu vermindern, werden die Garagen in Verbindung mit Lärmschutzmauern festgesetzt. Sowohl die Garagen, als auch die Lärmschutzmauern sind überwiegend gebaut. Im östlichen Geltungsbereich der Straße „Am Hosenberg“ werden die Ausnutzungswerte ebenfalls auf GRZ = 0,35; GFZ = 0,7 erhöht, um mehr Wohnraum unterbringen zu können.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.2.1 Straßen

Die „Höchster Straße“ und die Straße „Am Hosenberg“ sind bereits vollständig ausgebaut.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden planungsrechtlich an den dafür geeigneten Stellen Garagen und Stellplätze festgesetzt.

4.3 Ver- und Entsorgung (§9 (1) 13 BauGB)

Gas- und Wasserverteilung sowie die Elektrizitätsversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden durchgeführt und sichergestellt. Von der ESWE war beabsichtigt, einen Teil der Wasserleitung durch die geplante Trasse des Erschließungsweges zwischen der Straße „Am Hohen Stein“ und „Höchster Straße“ zu verlegen. Da von einer Festsetzung des Fußweges abgesehen wird, wird ein Leitungsrecht in 4 m Breite zugunsten der ESWE festgesetzt.

4.4 Private Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

Das überwiegend bebaute Gebiet ist im Rahmen der vollzogenen Bauvorhaben mit Vorgärten und hinteren Hausgärten ausgestattet und mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Da der Bebauungsplan Biebrich 1965/5 keine textlichen Festsetzungen grünordnerischer Art enthält, werden auch in diese Bebauungsplanänderung keine weiteren textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung im Sinne von § 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz i. V. mit §1a (2) 2 BauGB

Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung kann in diesem Fall verzichtet werden, da das Gebiet bis auf ein einziges Grundstück bebaut ist.

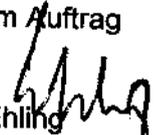
5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (8) BauGB)

Die Eigentums- und Besitzverhältnisse - Geltungsbereich des Bebauungsplanes - sind nach § 76 BauGB (Vorwegnahme der Entscheidung) geregelt.

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

Die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung ist zur Erhebung der Erschließungsbeiträge für den nördlichen Teil der Höchster Straße und den südlichen Bereich zwischen den Häusern Nr. 1a und 27 entlang der Bahnlinie notwendig. Beide Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut, werden aber erst durch diese Bebauungsplan-änderung erstmalig rechtskräftig festgesetzt. An Erschließungsbeiträgen stehen der Stadt insgesamt rund 170.000,00 DM Einnahmen aus. Auf diesen Sachverhalt hat das Tiefbauamt die entsprechenden Fachämter bereits hingewiesen.

Im Auftrag


Ehling

Vermessungsdirektor