



BEGRÜNDUNG

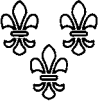
ZUM

BEBAUUNGSPLANENTWURF

**WOLFSFELD 7. ÄNDERUNG
BEREICH KOLBERGER STRAßE
IN WIESBADEN-BIERSTADT**

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: 15.10.2002



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

- 1.1 Gründe für die Änderung und planerische Zielsetzung der Stadt
- 1.2 Verfahrensweise
- 1.3 Lage, Geltungsbereich

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- 2.1 Vorbereitender Bauleitplan
- 2.2 Verbindlicher Bauleitplan

3. PLANINHALTE

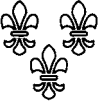
- 3.1 Allgemeine Planungsziele
- 3.2 Begründung der Festsetzungen

4. UMWELTBERICHT

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

BEISPIELSKIZZEN STAFFELGESCHOSS



1. ANLASS DER B-PLAN-ÄNDERUNG

1.1 Gründe für die Änderung und planerische Zielsetzung der Stadt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich 24 zweigeschossige Reihenwohnhäuser in drei Zeilen. Die Gebäude wurden als zeitlich zusammenhängende Baumaßnahme von der „Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 e.G.“ Mitte der 70er Jahre errichtet.

Die Gebäude wurden, wie in dieser Zeit üblich, mit Flachdächern errichtet. Auch wenn diese Gebäude über keine architektonisch herausragenden Merkmale verfügen, stellen sie doch eine städtebaulich geschlossene Einheit dar.

Aufgrund technischer Mängel bezüglich der Dichtigkeit der damaligen Flachdachkonstruktionen wurden in den vergangenen Jahren vermehrt Bauanträge zur Dachsanierung mit geneigten Dächern gestellt.

Da der bestehende Bebauungsplan keine Festsetzungen der Dachform oder -neigung und der Gebäudehöhen enthält, muß damit gerechnet werden, daß gestalterisch nicht aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen in den Reihenhauseinheiten realisiert werden.

Die planerische Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist es zum einen die stadtgestalterische Einheit der Reihenhäuser mit aufeinander abgestimmten Dachformen zu erhalten und zum anderen die Aufstockung und Wohnraumerweiterung in einem verträglichen Maße zu sichern.

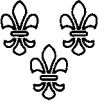
1.2 Verfahrensweise

Um die Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern, wird der bestehende Bebauungsplan Wolfsgeld (Bierstadt 1969/1) in dem unten beschriebenen Teilbereich um entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt.

1.3 Lage, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung, der ausnahmslos in der Gemarkung Bierstadt, Flur 67 liegt, wird wie folgt definiert:

Die Südseite des Straßengrundstücks Flurstück 125 (Dresdener Ring). Die Westseite des Flurstücks 60/29. Die Südseite des Flurstücks 60/30. Die Südseite des Flurstücks 60/39. Die Süd- und Westseite des Flurstücks 60/126. Die Westseite des Flurstücks 60/40. Die Südseite des Flurstücks 60/59 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 60/67. Diese nach Süden bis zur Nordseite des Straßengrundstücks Flurstück 60/3 (Kolberger Straße). Diese Grenze nach Westen bis zur Ostseite des Straßengrundstücks Flurstück 67/1 (Leipziger Straße). Diese nach Norden bis zur Südseite des Straßengrundstücks Flurstück 125 (Dresdener Ring).



2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden weist für den Bereich, in dem der Bebauungsplan ergänzt wird „Wohnbaufläche“ aus. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen der vorbereiteten Bauleitplanung.

2.2 Verbindlicher Bauleitplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan „Wolfsfeld“ (Bierstadt 1969/1) vor.

Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

3. PLANINHALT

3.1 Allgemeine Planungsziele

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen die Errichtung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss und einer Wohnraumerweiterung im Rahmen der festgesetzten Geschossflächenzahl.

Hiermit wird den steigenden Wohnraumbedarfen von Familien entsprochen und die Chance eröffnet, daß dieses Reihenhausbereich bei Generationswechsel wieder erneut von Familien mit Kindern bewohnt werden kann.

Damit gelingt es durch einfache städtebauliche Maßnahmen langfristig die Vitalität dieses Bereiches genauso zu gewährleisten wie die stadtgestalterischen Mindestbelange zu sichern.

3.2 Begründung der Festsetzungen

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im bestehenden Bebauungsplan „Wolfsfeld“ durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Sie betragen für diesen Geltungsbereich GRZ 0,35, GFZ 0,7, Zahl der Vollgeschosse II.

Diese Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung „Wolfsfeld 7. Änderung – Bereich Kolberger Straße“ bezüglich der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten ergänzt.

Die maximale Traufhöhe wird auf 7,80 m festgesetzt, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dieses Maß begrenzt die sichtbare Wandhöhe auf die für die Errichtung eines Staffelgeschosses erforderliche Höhe und sichert eine einheitliche Gebäudehöhe der einzelnen Zeilen unabhängig vom Geländeverlauf.



Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit festgesetzt. Damit wird die Erweiterung der Wohnfläche durch das Staffelgeschoss nur für die bereits bestehende Wohneinheit zugelassen.

Für die Reihenhäuser existieren Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die flächenmäßig begrenzt sind. Durch die Errichtung einer zweiten Wohneinheit im Gebäude entstünde ein neuer Stellplatzbedarf der in unmittelbarer Nähe nicht gedeckt werden kann.

Dadurch entsteht die Gefahr einer zusätzlichen Belastung des öffentlichen Straßenraums durch ruhenden Verkehr.

3.2.2 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Neigungsrichtung gewährleisten die einheitliche Erscheinungsform der Staffelgeschosse. Auf der Eingangsseite entsteht durch diese Festsetzung in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe eine gewollt variantenarme Situation.

Im Bereich des Gartens ist es offengelassen, ob im Dachgeschoss eine Dachterrasse oder eine geneigte Dachfläche ausgebildet wird.

Die Festsetzung der Materialien für die Außenbekleidung der Dachgeschoße verfolgt das Ziel, die Aufstockung als neuer Eingriff gegenüber den verputzten Geschossen gestalterisch deutlich ablesbar zu machen und den Eindruck einer ununterbrochen Dreigeschossigkeit im Eingangsbereich zu verhindern. Eine Fassadenbekleidung aus Holz ist in den Grenzwandbereichen aus Brandschutzgründen nicht möglich. (§ 30 HBO)

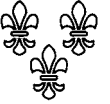
4. UMWELTBERICHT

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) (Stand 27.07.2001) legt fest, für welche Vorhaben im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist bzw. ob eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt weder vom Flächeninhalt noch vom planerischen Inhalt her die Kriterien, die eine UVP erforderlich machen. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch die Errichtung eines Staffelgeschosses wird die bestehende Versiegelung der Flächen nicht erhöht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht überschritten.

Aus diesen Gründen kann bei dieser Bebauungsplanänderung auf einen landschaftsplanerischen Begleitbeitrag und auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt gemäß der Klimaanalyse als Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden in einem Überwärmungsgebiet. Klimaökologische Sanierungsmaßnahmen wie z.B. Dachbegrünung werden für diese Gebiete empfohlen.

Darüber hinaus erfüllen begrünte Dächer die Funktion von Trittsteinbiotopen insbesondere für die Insektenfauna im Rahmen eines großräumigen innerstädtischen Biotopverbundsystems.

Aus diesem Grund wurde die Dachbegrünung der Staffelgeschosse als Hinweis in den Textteil der Bebauungsplanänderung übernommen.

Wiesbaden,
Der Magistrat – Stadtplanungsamt
In Vertretung

Schwendler
Baudirektor

Anlage
Beispielskizzen zum Staffelgeschoss



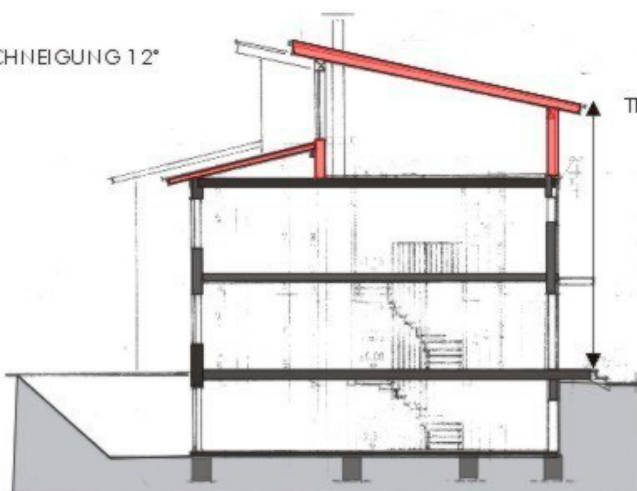
ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN

DACHNEIGUNG 12°

TRAUFHÖHE 7,80m



QUERSCHNITT

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes „Wolfsfeld 7. Änderung – Bereich Kolberger Straße“ in Wiesbaden-Bierstadt