

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„VON LEYDEN STRASSE 25“

IM ORTSBEZIRK BIERSTADT

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen Aukammallee und Von-Leyden-Str. direkt südlich im Anschluss an die Fläche des NH-Hotels.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das aus dem ehem. Flurstück Nr. 75/2 neu herausparzellierte Flurstück Nr. 75/11 in der Flur 56, Gemarkung Bierstadt. Das Grundstück hat eine Fläche von 4.392 m².

Im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze auf einer Grundstücksbreite von ca. 85 m, mit einem Versatz von ca. 15 - 20 m, hinter der bestehenden Hotelanlage.

Im Osten schließt das Plangebiet an das Grundstück der Deutschen Klinik für Diagnostik an.

Im Süden ist der Grenzverlauf durch die Von-Leyden-Straße vorgegeben.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Areal einer bestehenden Wohnanlage auf dem Hausgrundstück Von-Leyden-Straße 27.

2. Projektbeschreibung und Planungsziele

2.1 Historische Situation

Auf dem Grundstück Von-Leyden-Str.25 wurde 1969 die Errichtung eines Personalwohngebäudes genehmigt. Dieses Personalwohngebäude stand im Zusammenhang mit der Deutschen Klinik für Diagnostik in Wiesbaden. Neben dem Personalwohngebäude und der DKD-Klinik ist auch ein Hotelgebäude (Hochhaus) entstanden.

Das Personalwohngebäude sollte den Wohnbedürfnissen der Klinik und teilweise auch den Hotelangestellten dienen. Insgesamt sind ca. 100 Appartements in diesem Personalwohnheim errichtet worden.

2.2 Bestandsnutzung

Seit seiner Errichtung ist das Personalwohngebäude zu Wohnzwecken genutzt worden. Bewohner und Mieter dieses Personalwohngebäudes waren vorrangig Mitarbeiter des Hotels und Angestellte der DKD sowie andere Privatpersonen. Die 100 Appartements konnten jedoch nie vollständig belegt werden, da auch schon zum Zeitpunkt der Errichtung die Ausstattung und Flächengröße der einzelnen Appartements nicht mehr zeitgemäß waren.

Es wurde zwar im Rahmen einer tlw. Nutzungsänderung zum Betrieb von Hotelzimmern versucht eine bessere Auslastung zu erreichen, allerdings führte dies nicht zu einem befriedigenden Ergebnis.

Bereits seit vielen Jahren wird das Personalwohnheim nur noch sehr eingeschränkt genutzt, da das gesamte Gebäude in erheblichem Maße renovierungsbedürftig ist und auch die haustechnischen Anlagen (Nachtspeicherheizung) nicht mehr dem technischen Standard entsprechen und erhebliche Nebenkosten hieraus für die Nutzer resultieren.

Derzeitig werden in dem Gebäude noch 5 Einheiten genutzt.

2.3 Beschreibung der geplanten Nutzung

Die aus dem Jahr 1969 resultierende Aufteilung des Gebäudes in 100 Appartements mit einer durchschnittlichen Größe von jeweils 27-32 m² ist nicht zeitgemäß und die technischen Ausstattungen des Objektes entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind stark sanierungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere die Fassaden- und Balkonanlagen des gesamten Objektes, die bereits als baufällig bezeichnet werden können.

Aufgrund seiner Struktur eignet sich das Bestandsgebäude hervorragend zum Umbau in altersgerechte Wohnungen. Durch die vorhandenen Aufzugsanlagen und den ebenerdigen Zustand lassen sich alle Etagen dieses Gebäudes stufenlos erreichen. Durch Zusammenlegung von 2-4 alten Appartements können Wohnungen entstehen, die neben einer jünge-

ren Mieterklientel auch ein altersgerechtes Wohnen in diesem Gebäude ermöglichen. Zum einen profitieren die Bewohner von der sehr guten Lage im Stadtraum Wiesbaden und können die in unmittelbarer Nähe gelegenen ärztlichen Einrichtungen und Kurbetriebe nutzen. Zum anderen entstehen Wohnungen, die auf Grund ihrer Größe (Staffelung von 60-120 m²) zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen angemietet bzw. erworben werden können.

2.4 Planungsziele

Damit sich das Gebäude in das städtebauliche Umfeld einfügt und um eine moderne Architektur zu ermöglichen, sieht die Konzeption vor, den vorhandenen Baukörper hinsichtlich seiner Höhe um 2 Geschosse zurückzubauen. Auf diese Weise entstehen neben dem Erdgeschoss 4 Obergeschosse und 1 zurückversetztes Staffelgeschoss. Diese Konzeption ermöglicht einen architektonisch ansprechenden horizontalen Gebäudeabschluss und ein behutsames Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Der vorhandene Verbindungsgang zwischen dem Hotel und dem Appartementhaus soll zurückgebaut werden, um auch eine klare architektonische und funktionelle Trennung der beiden Baukörper durchzuführen.

2.5 Realisierung

Bisher standen sowohl das Hotel als auch das alte Personalwohngebäude auf einer Grundstücksparzelle mit einer Größe von 10.123 m². Um eine wirtschaftliche Einheit zu erhalten, wurde dieses Grundstück geteilt. Die neue Grundstücksfläche des Projektes umfasst das neue Flurstück Nr. 75/11 mit einer Größe von 4.392 m².

Die Außenanlagen mit dem gesamten Bewuchs und den beiden Zufahrten zu den östlich und westlich gelegenen Stellplätzen werden unverändert übernommen. Auf Grund des Rückbaus sind keine zusätzlichen PKW-Stellplätze zum Nachweis für die geplante Wohnnutzung notwendig.

Verkehrs-, ver- und entsorgungstechnisch wird das Objekt bereits heute von der Von-Leyden-Straße erschlossen. Diese Situation soll auch für die geplante Umbaumaßnahme beibehalten werden.

Durch den geplanten Abriss des Verbindungsbauwerkes zwischen dem Personalwohnheim und dem Hotel wird der Grad der Grundstücksversiegelung reduziert. Dieser Grundstücksbereich wird dann als Gartenfläche für die im Erdgeschoss geplanten Wohnungen genutzt. Das Gebäude wird gemäß den geltenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) geplant und erhält eine vollständig neue Fassade (Wärmedämmverbundsystem für die geschlossenen Flächen / Isolierverglaste neue Fensteranlagen für die Wohnungen und das Treppenhaus).

Das Staffelgeschoss springt umlaufend gegenüber dem Bestandsbaukörper zurück und somit bilden sich dort Terrassen, die zu den in diesem Geschoss befindlichen Wohnungen gehören.

Auf Grund der Reduzierung der Gebäudehöhe liegen alle Abstandsflächen auf dem herausparzellierten neuen Grundstück.

Städtebaulichen Vorgaben oder eine bestimmte städtebauliche Entwicklung werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Somit werden auch die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen (2000) ist der Planbereich als Siedlungsbereich (Bestand) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Bestand“ mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt. Somit lassen sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, ist nach § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellt. Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ liegt unterhalb der dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden darstellungsrelevanten Größe von 5.000 m² und wird deshalb nicht dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Von-Leyden-Str.25“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 30. Dezember 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Bierstadt 1976/01 „Aukammallee“.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche (WA) in diesem Bereich soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB i. Vbd. mit § 13a BauGB auf der neu parzellierten Fläche des Personalwohngebäudes Baurecht geschaffen werden.

Die Festsetzungen des vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aukammallee“ innerhalb des neuen Geltungsbereiches ersetzen.

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

Die Aussagen des bestehenden Landschaftsplanes werden nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Planung ausschließlich im Bestand handelt und die bestehende Situation nicht verändert wird.

5. Umweltbericht

Auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB zu erwarten sind.

Die Neuplanung bewegt sich nur im Bestand und zieht keinerlei umweltrelevanten Maßnahmen nach sich. Es kommt keine zusätzliche Versiegelung zum Tragen. Sämtliche Grünflächen und der Pflanzbestand bleiben erhalten.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

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

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der Lage im Klinikgürtel innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aukammallee“ und um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen, werden die nach § 4 (2) 2. BauNVO und alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die vorrangige Nutzung des Objektes soll dem Wohnen dienen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,35 und einer Geschossflächenzahl von GFZ 1,0 entspricht das Maß der baulichen Nutzung den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Von-Leyden-Str.25“ und bewegt sich innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Aukammallee“.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Im Zuge der Nachverdichtung kann die GRZ 0,35 des Bebauungsplanes gem. § 19(4) BauNVO um 50% erhöht werden. Unter Einbezug der bestehenden Parkplätze und Zufahrten ist eine GRZ von max. 0,53, bezogen auf das neu parzellierte Grundstück möglich.

Flächen von Aufenthaltsräumen im Staffelgeschoss müssen gem. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 auf die GFZ angerechnet werden.

Durch die Festsetzung mit Baugrenzen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass keine weitere Bebauung und damit verbundene Grenzüberschreitung oder Erhöhung der baulichen Ausnutzung möglich wird.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die vorgeschriebene Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an dem bestehenden Gebäude und der gesamten Bestandssituation. Die Lage des Gebäudes und die Höhenentwicklung werden durch Baugrenzen und Festsetzungen eindeutig bestimmt.

6.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der dafür im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden angegliederten Grünflächen erhalten werden und sich keine ungeordnete Ansammlung von Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen verfestigen kann.

6.5 Festsetzung über die äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Bestandssituation. Sie sollen eine ortsgerechte und städtebaulich homogene Angliederung an die bestehende Bebauung sicherstellen.

7. Erschließung des Grundstückes, Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung des Grundstückes

Die Erschließung des Hausgrundstückes Von-Leyden-Str. 25 erfolgt ausschließlich über die Von-Leyden-Straße. Die bestehenden Zugänge und Zufahrten zum Gebäude und den Parkplätzen bleiben in der bestehenden Form erhalten und werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgeschrieben.

7.2 Elektrizität

Die Stromversorgung des Gebäudes ist über das bestehende Ortsleitungsnetz in der Von-Leyden-Straße sichergestellt und bereits vorhanden.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebäudes ist über das bestehende Ortsleitungsnetz in der Von-Leyden-Straße sichergestellt und bereits vorhanden.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz in der Von-Leyden-Straße sichergestellt.

7.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Entsorgungsleitungen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, da das Gebäude und die Fläche bereits in dem städtischen Entwässerungssystem tiefbautechnisch und hydraulisch erfasst sind. Da im Zuge der Realisierung eine Reduzierung der Geschosse und Wohneinheiten erfolgt, ist mit einer Mehrbelastung des Entwässerungssystems nicht zu rechnen.

7.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestellen der Busverbindungen befinden sich in der Bierstadter Höhe und der Fichestraße. Von der Bierstadter Höhe kann man zur Zeit mit der Buslinie 37 den Hauptbahnhof direkt und ohne umzusteigen erreichen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist somit gewährleistet.

8. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
(siehe auch Pkt. 2.5)

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

Der Wert der vom Stadtplanungsamt zu erbringenden Leistungen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der aktuellen Fassung rund 3.000,00 Euro.

Sämtliche Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind vorhanden. Bauliche Maßnahmen erfolgen nur auf dem Grundstück des Erschließungsträgers. Kosten für die Stadt Wiesbaden fallen nicht an.

10. Statistische Angaben

10.1	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (E)
10.1.1	vorhanden 100 WE (max. 30 m ²)	vorhanden 10 E
10.1.2	geplant 31 WE (60-120 m ²)	zu erwarten 65 E

11. Zeichnerische Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert.

(Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990).