Landeshauptstadt Wiesbaden Wiesbaden, den 26.04.2005

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

Begründung zum Bebauungsplan

„Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule - 1. Änderung - Bereich: Schönbergstraße/Lujastraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

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

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die Panoramastraße, im Osten durch die Schönbergstraße, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Hausgrundstücke entlang der Wiesbadener Straße und im Westen entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges und weiter entlang der Helen-Keller-Straße (3619).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen Panoramastraße, Schönbergstraße und der Helen-Keller-Straße wird der Bebauungsplan „Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule“ (1975/1) geändert.

Die Grundstücke der ehem. Landgrabenschule sollen überwiegend als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule“ soll geändert werden, um Flächen, die sich im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) bzw. Privatpersonen befinden, städtebaulich neu zu ordnen.

Die Neuordnung wird notwendig, da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung: „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Schule –„ nicht mehr weiter verfolgt wird.

Folgende Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht bzw. gesichert werden:

- Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet entlang der Helen-Keller-Straße, vorher Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
- Allgemeines Wohngebiet entlang der Schönbergstraße,
- Sicherung der vorhandenen, aber nicht gewidmeten Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg und Straße),
- Sicherung des vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes entlang der Panoramastraße

3. Allgemeines

Änderung des Planungskonzeptes

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Gebietes als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ wurde für den Geltungsbereich bereits schon vor Jahren aufgegeben.

Der Aufstellungsbeschluss vom Januar 1997 hat zum einen die Bebauung von Wohnhäusern entlang der Schönbergstraße und die Legalisierung der Wohnbebauung entlang der Panoramastraße vorgesehen. Der weitere Inhalt dieses Konzeptes sah jedoch auch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Kindergarten bzw. einer Kindertagesstätte vor.

Der Bau einer solchen öffentlichen Einrichtung ist nicht mehr geplant, so dass diese öffentliche Fläche im Süden der so genannten Lujastraße anderer Nutzung zugeführt werden kann.

Geplant ist der Bau einer behindertengerechten Wohnanlage. Zu diesem Zweck soll die städtische Fläche an die Interessensgemeinschaft für Behinderte e. V. verkauft werden. Da die künftige Nutzung mit dem zurzeit festgesetzten Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule - nicht zu vereinbaren ist, wird die Änderung im Bebauungsplanentwurf erforderlich.

Eine planungsrechtliche Änderung ist auch für die weitere geplante Nutzung in diesem Bereich notwendig. Dabei handelt es sich um die Bebauung der Schönbergstraße 10; das Grundstück wurde früher von einem Bauunternehmen genutzt. Das Grundstück liegt seit Jahren brach, eine Neu- und Umnutzung ist städtebaulich sehr wünschenswert und ist bereits nach § 33 (1) BauGB umgesetzt.

Auf diesem Grundstück sieht die Neuplanung die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern vor. Diese Vorhaben fügen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung in der Schönbergstraße und der Wiesbadener Straße ein. Dabei sind auch andere wohnbauliche Nutzungen denkbar. Wichtig ist nur, dass durch die Planänderung eine solche Nutzung ermöglicht wird.

Grundsätzlich war auch bei der Änderung des Bebauungsplanes eine Aufhebung dieses Teilbereiches mit in Erwägung gezogen worden, da die Beurteilung nach § 34 BauGB, für die noch mögliche Bebauung, eine ausreichende Bestimmung gibt.

Die Überplanung des Gebietes mit einem einfachen Bebauungsplan, wie er sich nun darstellt, ist das Ergebnis von Verhandlungen insbesondere mit dem Liegenschafts- und dem Tiefbauamt. Hauptüberlegung war dabei die Sicherung vorhandener Erschließungsstraßen, wie die so genannte Lujastraße, jetzt Helen-Keller-Straße, aber auch die Sicherung des vorhandenen Wirtschaftsweges, der die fußläufige Verbindung zwischen Wiesbadener Straße und Panoramastraße darstellt.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem am 18.06.2003 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten Flächennutzungsplan.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinienpläne („Dotzheim 1936/1“ und „Dotzheim 1958/1“) und des Bebauungsplanes („Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule (1975/1“) bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Im Bereich der Wiesbadener Straße, Panoramastraße und der Schönbergstraße sind mehrgeschossige Wohnhäuser die typische Bebauung.

Der Bebauungsplan „Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule“ (1975/1) hat keine textlichen Festsetzungen.

Die Bebauungsplanänderung sieht nunmehr die Festlegung der Art der Nutzung nach § 9(1)1 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 6 BauNVO sowie die Verkehrsflächen gem. § 9(1)11 BauGB vor. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30(3) BauGB.

6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	9513 m²
Gemischte Baufläche	3244 m²
Verkehrsflächen	7025 m²
Davon:	
Straßenverkehrsfläche	6527 m²
Wegefläche	498 m²

7. Kosten, die der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich entstehen

Der Stadt Wiesbaden entstehen durch die vorliegende Bauleitplanung mittelbar keine Kosten.

Die Bauleitplanung dient auch dazu, die im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke dem Markt zur Bebauung zuführen zu können.

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2005 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den 08.11.2005
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Stadtplanungsamt –
Im Auftrag

Gez. Thomas Metz

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor