

- Stadtplanungsamt -

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg – 1. Änderung“ in Wiesbaden-Dotzheim**

#### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch – BauGB)**

Der Geltungsbereich der Änderung, der ausnahmslos in der Gemarkung Dotzheim liegt, wird wie folgt definiert:

Die Südseite des Straßengrundstückes Flur 59 Flurstück 5254/7 (Sporkhorststraße) und die Südseite des Straßengrundstückes Flur 59, Flurstück 5528/12 (Oberer Wingertsweg). Die Nordseite des im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1996/2 festgesetzten Wirtschaftsweges, der nördlich parallel zur Ludwig-Erhard-Straße verläuft, und dabei die Flurstücke 5392/1, 5391/1, 5384/2, 5383, 5382, 5381, 5378, 5345/1, 5531/3, 5273, 5272, 5235/2, 5236, 5237, 5238, 5339, 5240, 5210/1, 5225/2, 5225/3, 5224, 5223, 5217/7 sowie 5140/1 (alle in der Flur 59) schneidet.

Die Ostseite des im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1996/2 festgesetzten Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße (Flur 59, Flurstück 5140/10) bis zur Südseite der Sporkhorststraße.

#### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Für den Teilbereich Wilhelm-Leuschner-Straße, Wiesbadener Straße, Eisenbahn von Wiesbaden nach Bad Schwalbach und Ludwig-Erhard-Straße des Bebauungsplanes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg“ ist das Baulandumlegungsverfahren eingeleitet worden.

Beim Umlegungsverfahren wurde festgestellt, dass die südlich der Sporkhorststraße und des Oberen Wingertsweges festgesetzte Baufläche aufgrund ihrer Größe nur schwer veräußerbar ist.

Daraufhin wurde zwischen dem Vermessungsamt und dem Stadtplanungsamt eine Bebauungsplanänderung für diesen Bereich vereinbart.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2000 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen.

#### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Eine Flächennutzungsplanänderung ist hier nicht erforderlich, da sich die planungsrechtlichen Inhalte aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln lassen.

### **3.2 Verbindliche Bauleitpläne**

Im Geltungsbereich des Vorentwurfes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg – 1. Änderung“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg“.

Die in diesem Bauleitplan enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg – 1. Änderung“ zum Teil übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt.

Im Überschneidungsbereich (Geltungsbereich) gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg – 1. Änderung“.

### **3.3 Landschaftsplanung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Für das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg“ wurde von dem Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Schwarz in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Landschaftsplan erstellt. Der vorliegende Teilbebauungsbereich ist dabei ebenfalls landschaftsplanerisch abgehandelt worden.

Durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die neuen Festsetzungen führen im Vergleich zu den alten Festsetzungen zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen ändern sich nur dahingehend, dass sich die Lage der Grünflächen und die Flächen mit Anpflanzen von Bäumen verschiebt, die Dimensionierung dabei aber die gleiche bleibt.

Aufgrund dieser Tatsache bedarf es keiner neuen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und keines neuen landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

## **4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (9 BauGB)**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Der Planungsbereich gilt der Schaffung von Wohnungen und wird daher entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Für die geplanten Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet wird nach der Art der Bebauung (ob Reihenhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser) unterschieden. Die Ausnutzungsziffer für diesen Bereich wird mit GRZ/GFZ 0,3/0,6 festgesetzt. Die Festsetzung wird in Angleichung an das Gebiet Oberer Wingertsweg Haus Nr. 14-24 getroffen.

Mit der Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird den besonderen planerischen Absichten Rechnung getragen.

#### **4.3 Vollgeschosse und Bauweise (§§ 20 und 22 BauNVO)**

Das Baugebiet wird als offene Bauweise, 2 geschossig festgesetzt. Zusätzlich wird teilweise festgesetzt, dass in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden dürfen. In dem hängigen Gelände wird eine Traufhöhe von maximal 6,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzept wurde die Geschosszahl des Baugebietes festgesetzt. Da das Gelände Richtung Umgehungsstraße und Belzbachtal abfällt, soll die Frischluftzufuhr Richtung Belzbachtal nicht blockiert werden.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen durch Baum-, Strauch- und Wiesenflächen in Beziehung zu den Gebäuden stehen und aufgrund der ihnen zugeschriebenen vielfältigen Aufgaben der Orts- und Landschaftsbildgestaltung, der Sicherung des Naturhaushaltes sowie der Erfüllung der Bedürfnisse am Wohnort und während der Freizeit, entsprechend funktionell gestaltet werden.

#### **4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

##### **4.5.1 Wirtschaftsweg / Fußweg**

Der am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Wirtschaftsweg dient dem Zugang der nördlich angrenzenden Freizeitgärten. Der Weg kann nicht als Wirtschaftsweg bis zur Wilhelm-Leuschner-Straße durchgängig ausgebaut werden, da dies aufgrund der Topografie nicht möglich ist. Daher wird er als Fußweg mit Treppenanlage bis zur Wilhelm-Leuschner-Straße weitergeführt, um so eine fußläufige Verbindung zu schaffen.

##### **4.5.2 Ruhender Verkehr**

Die Anzahl der PKW-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden und ist für jedes Bauvorhaben nachzuweisen. Die Stellplätze und Garagen sind in den Grundstücksbereichen untergebracht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGA) sind den westlich dieser Festsetzung liegenden mit Nr. 1 und Nr. 2 beschriebenen Gebäuden zugeordnet.

##### **4.5.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch Buslinien an das ÖPVN-Netz der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 150 m nördlich des Bereiches an der Ecke Wilhelm-Leuschner-Straße/Wiesbadener Straße.

## **4.6 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**

### **4.6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

### **4.6.2 Elektrizitätsversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

### **4.6.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

### **4.6.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt und erfolgt im Mischsystem.

### **4.6.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden.

## **4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **4.7.1 Öffentliche Grünflächen - Grünanlage**

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Verlust an Obstbäumen und sonstigen Gehölzbeständen ist zum Teil durch die Anlage öffentlicher Grünflächen auszugleichen. Öffentliche Grünflächen sind ein wesentlicher Bestandteil in einem Wohngebiet. Die Anordnung entlang der Fußwege gewährleistet ein Grundgerüst für das angestrebte System der inneren Grünvernetzung (hierzu zählen auch die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die Festsetzungen auf privaten Flächen).

Parallel zur Wilhelm-Leuschner-Straße ist eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Grünanlage befindet sich in einer weitgehend natürlichen Sukzession. Pflegeeingriffe sind so vorzunehmen, dass der derzeitige Charakter als Nist- und Nährgehölz für Vögel erhalten bleibt. Die Vorschriften nach § 22 HE-NatG bleiben unberührt. Die öffentliche Grünfläche dient der Verbesserung des Kleinklimas.

### **4.7.2 Private Grünfläche - Freizeitgärten**

Die Inanspruchnahme bisher privatgärtnerisch genutzter Grundstücke zum Zweck der Bebauung bedarf einer Ausgleichung.

Zwischen der Sporkhorststraße / Oberem Wingertsweg und der südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches werden parallel zur Ludwig-Erhard-Straße Freizeitgärten festgesetzt.

Die Gartenparzellen werden mit einer Grundstücksfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die landschaftliche Einbindung wird über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sichergestellt. Für die Gestaltung der Gartenhütten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Durch die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht überbaubare Grundstücksflächen, die – den einzelnen Häusern zugehörig – als Hausgärten genutzt werden sollen.

#### **4.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Aus Immissionsschutzgründen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird es für erforderlich gehalten, auf privaten Grundstücksflächen Flächen mit Pflanzgeboten festzusetzen.

Als Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Bebauung einschließlich aller Nebenanlagen werden in den Randbereichen der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auf diesen Flächen sind Gehölzanzpflanzungen anzulegen bzw. vorhandene geschlossene Bestände zu erhalten.

#### **4.7.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plan dargestellten landschaftsprägenden Einzelgehölze und Gehölzbestände mit herausragendem Habitus und besonderem Biotopwert sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten, da sie wesentlich zur ökologischen Stabilität im gesamten Bereich betragen.

### **5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Neufestsetzungen sollen die südlich der Sporkhorststraße und des Oberen Wingertsweges festgesetzten Bauflächen aufgrund eines dann neuen Zuschnittes besser veräußert werden können.

Die weiteren Festsetzungen in diesem Bereich, wie Art und Maß der baulichen Nutzung etc., entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg“ (Dotzheim 1996/2). Da die beabsichtigten Eingriffe bereits aufgrund des Bebauungsplanes Dotzheim 1996/2 zulässig waren, ist ein Ausgleich mit dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Somit sind die Vorschriften über die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Baugesetzbuch hier nicht anzuwenden.

### **6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches befinden sich fast vollständig im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Zur Durchführung einer Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## **7. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (9 Abs. 8 BauGB)**

Die anfallenden Kosten sind im einzelnen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Wingertsweg / Belzbachweg“ aufgeführt. Weitere Kosten entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

## **8. Textteil zu Bebauungsplan**

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO) werden unter Ziffer II getroffen.

Unter Ziffer III werden Hinweise aufgenommen.

## **9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 01.04.1991)**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Im Auftrag

Schumacher  
Technischer Oberamtsrat