

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan „Auf der Heide - 3. Änderung - „, in  
Wiesbaden-Dotzheim

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

Der Planungsbereich bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück 63 (Flur 3, Gemarkung Dotzheim).

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

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1996/3 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB im südlichen Planungsgebiet ist nicht zum Ausgleich der Eingriffe für den Bebauungsplan "Auf der Heide" in Wiesbaden-Dotzheim erforderlich und kann somit der Wohnbebauung zugeführt werden.

Der städtebauliche Grund, für die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche, ist das Zusammenwachsen der bestehenden Siedlung „Freudenberg“ mit der neuen Wohnsiedlung „Auf der Heide“. Durch die aufgelockerte Bebauung und die Begrenzung der Geschoßhöhe auf II Geschosse ist ein Übergang zur südlichen Bebauung gegeben. Zudem kann die Ausweisung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern, dazu beitragen, den bestehenden Bedarf in Wiesbaden zu decken.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

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

Der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ Dotzheim 1996/3 muß eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen, da im Flächennutzungsplan diese Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB ausgewiesen ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Die vorgesehene Änderung liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Heide“ in Wiesbaden-Dotzheim 1996/3.

##### **3.2.1 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Im Osten grenzt das Gelände der Städtischen Kliniken an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das Klinikgelände liegt im rechtskräftigen Beb. Plan Dotzheim 1979/1. Im Süden grenzt das Kleinsiedlungsgebiet „Freudenberg“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Westen wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Freudenbergstraße mit dem anschließenden Gelände von Schloß Freudenberg, die Tennisplätze Freudenberg sowie die Flächen für Acker- und Obstbau.

### **3.2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der seit 20.12.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf der Heide“ setzt bisher für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB fest. Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes „Auf der Heide - 3. Änderung“ abgeändert und neu festgesetzt.

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

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

Die im südlichen Planungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ liegende Fläche für Maßnahmen soll nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und ausreichenden Grundstücksfreiflächen.

Wie im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan (Dotzheim 1996/3), der unmittelbar an diesen Planungsbereich angrenzt, wird der Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist. Zugelassen sind der Versorgung des Gebietes zugelassene Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Der Wohncharakter des Gebietes muß insgesamt jedoch "eindeutig erkennbar" sein, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll das Zusammenwachsen durch die Ausweisung dieser Bauflächen der alten Siedlung Freudenberg mit der neuen Siedlung Auf der Heide zu fördern und zu betonen. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entwickeln sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Dotzheim 1996/3) und runden den Entwicklungsbereich ab.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zulässig ist. An der Freudenbergstraße wird von einer Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern abgesehen. Hier kann auch eine Reihenhauszeile entstehen. Die Grundflächenzahl wird mit 0.4, die Geschößflächenzahl mit 0.8 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten und ausreichend Grundstücksfreiflächen zu schaffen. In beiden Fällen werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten; bei der GFZ sogar um 0.4 unterschritten.

#### **4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern II. Der Planungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Wiesbadens in exponierter Hanglage. Eine Begrenzung der Bauhöhe der künftigen Gebäude ist erforderlich, um eine Einbindung des Neubaubereiches in die besten henden Baugebiete und die angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten.

#### **4.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. In Ausnahmefällen können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1 Stellplatz im Vorgartenbereich) hergestellt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

#### **4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude bzw. separatem Eingang auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Diese Einschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

In dem Planungsbereich „Auf der Heide - 3.Änderung“ soll verhindert werden, daß es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen pro Gebäude (unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens) zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion dieses Gebietes kommt. Eine übermäßige Verdichtung dieses Bereiches würde mit der steigenden Einwohnerzahl auch das Problem der Stellplatzfrage aufwerfen.

#### **4.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Stichstraße mit Wendehammer von der Freudenbergstraße dient der Erschließung des Planungsgebietes. Die Freudenbergstraße bildet die westliche Grenze des Planungsgebietes und verbindet die Stadtteile Wiesbaden-Dotzheim und Wiesbaden-Schierstein miteinander.

#### **4.7 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind (§ 9 (1a) 5 BauGB)**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan "Auf der Heide" wurde eine punktuelle Überschreitung des Parameters KWH 18 im Boden bei Anwendung der Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" nachgewiesen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist jedoch nicht erforderlich. Bei nicht gekennzeichneten Flächen ist aber nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit im Sinne anderer Rechtsvorschriften bspw. des Abfallrechtes zu schließen.

#### **4.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Auf ehemaligen Konversionsflächen ist kein Ausgleich zu erbringen, siehe hierzu § 1a (3) 4 BauGB. Auf Seite 112 des Kommentars "Battis/Krautzberger/Löhr" ist nach §1a (3) 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung hat im wesentlichen klarstellende Bedeutung. Sie soll nach dem Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Entwurf eines Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 z.B. für nicht mehr genutzte Industriebranchen und Konversionsstandorte Bedeutung haben, weil hier ein Ausgleich dann nicht erforderlich wird, wenn anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll. Diese Feststellung trifft für diesen Planbereich zu, da die Fläche vor der planerischen Entstehung mit Betonplatten versiegelt war.

#### **4.9 Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die Wohngebiete entnommen und werden dementsprechend zur Festsetzung vorgeschlagen.

Wiesbaden, den 7.1.1999

Im Auftrag

Ehling