

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Heide - 4. Änderung" in Wiesbaden-Dotzheim

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

Der Planungsbereich betrifft die Flurstücke 89, 90, 91, 98, 99, 100, 101, 102, und 103, Flur 51, alle in der Gemarkung Dotzheim.

2. Allgemeines

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Heide" (Dotzheim 1996/3) werden teilweise geändert. Die Baugrenze wurde im vorderen Bereich von 5m auf 3m verschoben, im östlichen Bereich (zum Klinikgelände) bis auf 5m an die Grundstücksgrenze herangeschoben. Außerdem wurde ein Erschließungsweg festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde offen gelassen (siehe auch Anlage 3). Durch diese geänderten Festsetzungen können die Grundstücke besser genutzt werden und die Einschränkungen der Bauweise werden gelockert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, deshalb kann eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Durch das Verändern der Baugrenze und die Festsetzung eines Erschließungsweges ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Heide" in Wiesbaden-Dotzheim (Dotzheim 1996/3) erforderlich geworden.

3.3 Landschaftsplanung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf der Heide" Dotzheim 1996/3 ist der Landschaftsplan integriert, durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes ist kein neuer Landschaftsplan aufzustellen.

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

Der neu festzusetzende Weg soll das Neubaugebiet "Auf der Heide" mit den Dr. Horst-Schmitt-Kliniken und der Siedlung Freudenberg verbinden; außerdem zur Erschließung der hinteren, an das Klinikgelände angrenzenden Grundstücke im Planungsbereich selbst.

Um eine sinnvolle Bebauung zu verwirklichen, wird die Baugrenze, wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, verschoben.

Die Baugrenze zur Freudenbergstraße ist im gesamten Bereich 8 m parallel festgesetzt. Außerdem wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der zusätzlich zu einer Verbesserung der Geräuschsituation beitragen soll, festgesetzt.

Um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes an der Freudenbergstraße zu erreichen, wird die Baugrenze in diesem Bereich von 5 m auf 3 m parallel zur Flurstücksgrenze festgesetzt.

5. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Heide" (Dotzheim 1996/3) bleiben bestehen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Für diese geringfügige Änderung ist eine erneute Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten wurden.

Im Auftrag

Ehling