

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Planbereich "Verlängerte Wandersmannstraße" im Ortsbezirk Erbenheim

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen. Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe wurde zusätzlich eine Baumreihe entlang dem Wirtschaftsweg an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs planungsrechtlich festgesetzt. Die Einbindung des geplanten Baugebiets in das Weichbild des Ortsrandes erfolgt durch Eingrünungsmaßnahmen an den äußeren – sichtexponierten – Grenzen seines Geltungsbereichs sowie durch eine verstärkte private Durchgrünung und Anlage einer öffentlichen Quartiers-Freifläche (Parkanlage).

Aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm von der nahe liegenden BAB A66 wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Um besonders belastete Wohnhausgrundstücke zu schützen wurde in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Vereinbarung aufgenommen, dass mit der Errichtung der Wohnhäuser erst dann begonnen werden darf, wenn die Stadt Wiesbaden hierzu ihre ausdrückliche Zustimmung erteilt hat. Sinn dieser Vereinbarung ist es, dass auf den belasteten Grundstücken erst dann Wohngebäude errichtet werden, wenn die jeweiligen Gewerbebauten, die der Wohnbebauung vorgelagert sind und die eine Lärmabschirmwirkung haben sollen, mindestens im Rohbau fertig gestellt sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Ortsbezirk Erbenheim ein Baugebiet für junge Familien mit insgesamt 57 Wohnhäusern als Reihen- bzw. Doppelhäuser entwickelt und erschlossen. Durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage im Herzen des Neubaugebietes wird eine gute Durchgrünung mit hoher Aufenthaltsqualität erreicht.

Die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen wurden berücksichtigt. In einer abschließenden Stellungnahme teilte das Gesundheitsamt mit, dass es aufgrund der zusätzlichen Gutachten und vertraglichen Sicherungen zum Wohle der Bevölkerung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes einverstanden ist.

Mit dieser Planung wird eine Lücke in der Ortrandbebauung im Osten von Erbenheim geschlossen und für ca. 57 junge Familien Wohnraum geschaffen.

Es wurden verschiedene anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Nach Abwägung der verschiedenen Varianten, wurde die Ausweisung als Mischgebiet gewählt, um ein Baugebiet zu entwickeln, das an seiner östlichen Seite (zukünftiger Ortsrand) gewerbliche Nutzungen und in seinem westlichen, der Siedlungsseite zugewandten Teil Wohnnutzungen in Form von Reihen- und Doppelhäusern ermöglicht.

Die gewerbliche Exposition am Ortsrand erfolgt an dieser Stelle als baulicher Riegel, um die bestehende Immissionssituation insbesondere durch die benachbarte BAB A 66 abzuschwächen.

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnnutzungen will der Bauträger Familien mit mittlerem Einkommen ermöglichen, ein Eigenheim zu erwerben.

Für die gewerblichen Flächen stehen noch keine konkreten Nutzungen fest. Sie werden jedoch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen im Mischgebiet eingeschränkt.

Die Planung insgesamt führt zu einer Verbesserung der Umweltsituation im Planbereich.