

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes " Im Herzen – 6. Änderung " in Wiesbaden- Erbenheim

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Im Herzen – 6. Änderung " in Wiesbaden - Erbenheim umfaßt das Flurstück Nr. 62/1, Flur 99, in der Gemarkung Erbenheim mit einer Fläche von insgesamt 12.261 m².

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der westliche Bereich des Planungsgebietes wurde im Jahre 1998 auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes " Im Herzen " mit acht 4- geschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 124 Wohnungen bebaut. Der östliche Bereich, mit einer Größe von rd. 4500 m², wurde als Grünfläche hergestellt und steht überwiegend den Bewohnern der v.g. Wohngebäude als Parkanlage zur Verfügung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes " Im Herzen " ist notwendig, um einerseits die Eigentumsverhältnisse innerhalb des neuen Wohnbaugrundstückes (wird durch Grundstücksteilung noch gebildet) abschließend regeln zu können und andererseits die Freifläche als private Grünfläche festzusetzen. Die private Grünfläche soll dabei mit öffentlichen Wegebeziehungen belegt werden, um die fußläufige Erschließung des Blockinnenbereiches zu verbessern.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Das neue Planungsrecht läßt sich aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplan) ableiten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der gesamte Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplanes " Im Herzen- 6. Änderung " liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes " Im Herzen " aus dem Jahre 1982. Mit dem Änderungsverfahren wird das bisherige Planungsrecht ersetzt; für die verbleibenden Flächen außerhalb des neuen Bebauungsplanes bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin gültig.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1990)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Geltungsbereiches soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung des Mischgebietes im Innenbereich des Kreuzberger Rings. Es besteht weiterhin die Zielsetzung, dort eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu sichern.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 bei maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht der heute bereits vorhanden baulichen Dichte auf dem Baugrundstück.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung hält die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ein.

4.1.3 Bauweise

Die Wohngebäude wurden in offener Bauweise errichtet, um eine gute Besonnung und Belüftung zu gewährleisten. In Anlehnung an den Bestand wird die offene Bauweise auch weiterhin festgesetzt.

4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Frischwasser und Abwasser, Informationsmedien u.a.m. ist über das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem gewährleistet.

4.3 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 62/1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Parkanlage " festgesetzt. Die Parkanlage soll eine lockere in Gruppen zusammengefaßte Baumbepflanzung aufweisen mit Rasenflächen, die zum Verweilen bestimmt sind. Diese Grünfläche dient überwiegend den Bewohnern der westlich angrenzenden Geschoßwohnungsbauten als gestaltete und nutzbare Freifläche und stellt insgesamt den Ausgleich für die verdichtete Wohnbebauung dar.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Um die fußläufige Erschließung des Blockinnenbereiches im Kreuzberger Ring insgesamt zu verbessern, ist die private Grünfläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt, die die direkte Verbindung zur Berliner Straße als auch zum Bandkeramikerweg eröffnen.

Ausbaustandard, Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung der Wege sind zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

5. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser:

Gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es sowenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben.

Nach den, durch Stadtverordnetenbeschluss vom 13.09.1990, festgesetzten Umweltqualitätszielen, ist die Versiegelung der Freiflächen, und damit der Flächenverbrauch, zu minimieren.

Die private Grünfläche soll mit öffentlichen Wegebeziehungen belegt werden. Wasserdurchlässige Bodenbeläge ermöglichen es, einen Teil des anfallenden Regenwassers dem Grundwasser wieder zuzuführen, was aus wasserökologischer Sicht zu befürworten ist.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über den Kreuzberger Ring gesichert.

7. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch das Busnetz der Wiesbadener Stadtwerke sichergestellt. In der Berliner Straße befinden sich im zumutbaren Einzugsbereich Haltestellen.

8. Umweltbericht

§ 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ordnet an, daß die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen ist, wenn Bebauungspläne i. S. des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, daß im Hinblick auf die Rechtswirkung des § 30 BauGB den Erfordernissen einer UVP bereits im Bebauungsplan selbst, soweit dies für Vorhaben i. S. des UVPG erforderlich ist, Rechnung getragen wird. Im Bebauungsplanverfahren " Im Herzen – 6. Änderung " wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auf einen Umweltbericht verzichtet, da die Änderungen im Planungsbereich nicht unter die Vorhaben fallen, die in der Anlage Nr. 1 zum UVPG aufgeführt sind.

Weitergehende Untersuchungen sind gemäß der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09. 2001 nicht erforderlich.

9. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der privaten Grünfläche wurde zusätzlich zu den Bebauungsplanfestsetzungen ein städtebaulicher Vertrag in Abstimmung mit den Fachämtern und dem Rechtsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgestellt und mit der SAB-HPI Immobilien GmbH abgeschlossen.

Hierin wird die Unterhaltung der Grünfläche durch die SAB HPI Immobiliengesellschaft GmbH, die Nutzung der festgelegten Wege für die Allgemeinheit vertraglich abgesichert und die Grundstücksteilung geregelt.

10. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Es entstehen der Stadt weder Planungs- noch Erschließungskosten.

11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18.12. 1990)

Die Planzeichen sind in der Legende des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL S. 2141)

Im Auftrag

gez.

Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor