

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„TENNELBACHTAL – 2. ÄNDERUNG – BEREICH NÖRDLICH DER
HÖHENSTRASSE“**

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Tennelbachtal“ wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Hausgrundstückes Tennelbachstrasse 39, östliche Grenze des Straßengrundstückes der Tennelbachstrasse, nördliche Grenze des Hausgrundstückes Tennelbachstrasse 49, östliche Grenze des Hausgrundstückes Tennelbachstrasse 49 verlängert bis zur nördlichen Grenze des Hausgrundstückes Tennelbachstrasse 49.

2. **Gründe für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Tennelbachtal“**

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (HVGH) für den Bereich des Grundstücks Flur 17, Flurstück 406/4 festgestellt, dass die dort vorgesehene bauliche Ausnutzung (GRZ 0,15) in Kombination mit einer 2-Wohnungsklausel und zusätzlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen und von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht umsetzbar und damit abwägungsfehlerhaft ist.

Im Rahmen einer Überprüfung hat sich herausgestellt, dass die Feststellungen des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs inhaltlich auf die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens übertragbar sind.

Obwohl der Bebauungsplan „Tennelbachtal“ in dem von der Änderung betroffenen Bereich bereits rechtsverbindlich und unangreifbar ist, sollen durch diese Änderung unter Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes materiell rechtmäßige Verhältnisse herbeigeführt werden.

3. **Planungsziele**

Um die o. g. Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern, wird der bestehende Bebauungsplan „Tennelbachtal“ innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereichs durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen geändert.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen die Ausschöpfung der durch die Grundflächenzahl festgelegten Maximalausnutzung. Des Weiteren wird die Möglichkeit der Errichtung mehrerer Wohngebäude eingeräumt.

4. **Übergeordnete Planungen**

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden weist den Bereich, in dem der Bebauungsplan geändert wird, als „Wohnbaufläche“ aus. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.

4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Tennelbachtal“ (Sonnenberg 1995/1) vor. Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

Aufgrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.04.2003 wurde der o. g. Bebauungsplan lediglich für den Bereich des Grundstücks Flur 17, Flurstück 406/4 aufgrund eines Abwägungsfehlers für unwirksam erklärt.

5. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden vom Bebauungsplan „Tennelbachtal“ unverändert übernommen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen –

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird in dem Maße vergrößert, dass eine Umsetzung der unveränderten maximalen Ausnutzung – festgesetzt durch die Grundflächenzahl – ermöglicht wird. Damit ist eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke, bei Berücksichtigung der hohen ökologischen Wertigkeit, gegeben.

6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerische Festsetzung soll sicherstellen, dass trotz der baulichen Nutzung im Plangebiet eine sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht wünschenswerte Begrünung erzielt wird.

Die Verkleinerung der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen, resultierend aus der Vergrößerung der Bauflächen, ist aus städtebaulicher Sicht insofern vernachlässigbar, als es sich bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Tennelbachtal“, nur um eine kleine Teilfläche handelt und der weitaus größere Teil des Bebauungsplanes mit seinen grünordnerischen Festsetzungen, weiterhin rechtskräftig bleibt.

6.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tennelbachtal“ in Wiesbaden-Sonnenberg (Sonnenberg 1995/1) wurden nach klarstellender Überarbeitung übernommen.

7. Naturschutzrechtliche Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Vergrößerung der überbaubaren Flächen bei unverändertem Maß der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden Verkleinerung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Sonnenberg 1995/1, in dem auch die Fläche des hier betroffenen Grundstückes liegt, wurde bereits ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Da der Geltungsbereich der Änderung im Hinblick auf die Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes sehr klein ist und die Vergrößerungen der überbaubaren Flächen geringfügig sind, kann auf einen neuen landschaftsplanerischen Fachbeitrag und auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

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

Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

9. Statistische Angaben

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können auf dem Grundstück Tannelbachstrasse 41 / 43 maximal 6 Wohneinheiten entstehen.