Landeshauptstadt Wiesbaden 1.11.2001
Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Sonnenhang“ in Wiesbaden - Rambach

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

Das Gebiet „Am Sonnenhang“ - Lage Schinngraben - liegt in der Gemarkung Rambach, Flur 21 und umfasst folgende Flurstücke:

1959/7, 1959/8, 1959/9, 1997, 1998/1, 1999/2, 2000/2, 2001/1 und 2630/25.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 3133 m².

2. Allgemeines

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf den Grundstücken „Schinngraben“ eine Wohnbebauung zu errichten. Hierbei sind vorgesehen: ein Doppelhaus und 5 freistehende Einfamilienhäuser. Bei allen Häusern ist je eine Einliegerwohnung möglich. Die Planung ist mit dem Stadtplanungsamt sowie allen beteiligten Behörden und der ESWE abgestimmt. Der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung am 31.01.1999 grundsätzlich zugestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgenannten Bauvorhaben schaffen. Als Folge des Bebauungsplanes Rambach 1964/1 wurde die Straße „Am Sonnenhang“ ausgebaut. Auf Grund von nicht ausreichendem Wasserdruck bei der Trinkwasserversorgung wurde eine Bebauung im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebaungsplanentwurfes bisher ausgeschlossen. Durch technische Erneuerungen bei der Wasserversorgung ist jetzt der Wasserdruck in Wiesbaden - Rambach für alle Bereiche sichergestellt. Eine Bebauung der Flächen an der Westseite der Straße „Am Sonnenhang“ ist aus städtebaulicher und siedlungspolitischer Sicht sinnvoll. Aufgrund seiner topografisch und naturräumlich sensiblen Lage verfügt Rambach über keinerlei Siedlungszuwachsflächen. Neuer Wohnraum ist lediglich noch durch behutsames Nachverdichten im Bestand zu schaffen. Es besteht ein Bedarf nach neuem Wohnraum in Rambach. Durch die vorgesehene Bebauung der westlichen Seite der Straße „Am Sonnenhang“ kann diesem Bedarf wenigstens teilweise entsprochen werden.
Die Fluglärmsituation stellt sich in Rambach nach der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Umweltamtes wie folgt dar:
Das Umweltamt hat umfangreiche Fluglärmmessungen durchgeführt. Die durch Schallmessungen ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel liegen deutlich unter den Werten die nach dem Fluglärmschutzgesetz die Fluglärmzone (67 dB(A)) begrenzen. Über diese orientierenden Messungen hinaus wurden im vergangenen Jahr im Rahmen der Lärmminderungsplanung Berechnungen des Fluglärmaufkommens für das gesamte Stadtgebiet, ausgehend vom Rhein-Main-Flughafen, durch den TÜV

Rheinland durchgeführt und anhand von Schallimmissionsplänen flächendeckend dargestellt.

Die so gewonnenen Daten haben gezeigt, dass die vom Fluglärm verursachten Schallimmissionen in Wiesbaden-Delkenheim und Wiesbaden-Nordenstadt die höchsten Belastungen verursachten.
Hier lagen die energieäquivalenten Dauerschallpegel bei tags < 60 dB(A).
In Erbenheim, Kloppenheim, Igstadt, Hessloch, **Rambach,** Sonnenberg und in dem westlichen Teil Naurods (Siedlung Erbsenacker), < 55 dB(A).
In Breckenheim, Medenbach, Auringen und in Teilen Naurods < 50 dB(A).
Die von dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie - unter Berücksichtigung neuerer Erkenntnisse der Lärmwirkungsforschung - festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Fluglärm von

tags 62 dB(A)
nachts 52 dB(A)

werden in Wiesbaden allerdings nicht erreicht.
Fazit:
Die von dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Fluglärm von tagsüber

62 dB(A)

werden in Rambach mit weniger als 55 dB(A) nicht erreicht.

3. Ausweisung und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen, deshalb ist eine Änderung in Wohnbaufläche erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schinngraben“ Rambach 1964/1. Eine Änderung ist erforderlich, da die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

3.3 Landschaftsplanung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- das grünordnerische Konzept und die landschaftsplanerischen Festsetzungen - sowie der Durchführungsvertrag (Anlage 5) sind im Rahmen des Verfahrens mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt worden.
Da der Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet liegt, beantragt die Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen des zur Zeit laufenden Anhörungsverfahrens zur einstweiligen Sicherstellung des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden diesen Bereich nicht mit in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen (siehe Ziff. 1.1 Seite 24).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 Bau GB)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, unter

Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Da im Planungsbereich ein störungsarmes und somit hochwertiges Baugebiet entstehen soll, ist der o.g. Ausschluss von Nutzungen gerechtfertigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,6 entspricht der Ausnutzung der südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung der Straße „Am Sonnenhang“.

4.2.1 Anzahl der Wohnungen:

Maximal sind 2 Wohneinheiten pro Haus zulässig, da ein noch höheres Verkehrsaufkommen verhindert werden soll und weitere Parkmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen.

4.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.20 m zwischen Attika bzw. Traufe und Gehweg-oberfläche in der Gebäudeachse. Staffelgeschosse sind hierbei unberücksichtigt.

Die Höhe des Erdgeschosses im Bereich Hauseingangstür darf maximal 1,50 m über Gehwegniveau in der Gebäudeachse oder Hauseingangsfassade betragen. In der Planung ist vorgesehen, bei dem Langhausgebäudetyp im unteren Bereich, sofern möglich, die Garagen für 2 PKW´s im Untergeschoss der Häuser unterzubringen (ausgenommen unterstes Haus). Diese Festsetzung wurde getroffen um eine befahrbare Rampensteigung für die betreffenden Häuser zu ermöglichen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, im südlichen Bereich des Planungsgebietes vier schmale Baukörper anzuordnen, die sich aufgrund der Topographie höhenversetzt staffeln und damit eine der Hangsituation angemessen Bebauung ermöglichen.
Durch die Anordnung der Stellplätze und Zufahrten genau vor den schmalen Gebäudefluchten der vier südlichen Gebäude werden die Grundstücksfreibereiche zwischen den Gebäuden komplett von einer Bebauung von Zufahrten und PKWs freigehalten. Die Unterbringung der Pkws im Untergeschoß der Gebäude reduziert die versiegelte Fläche.
Bei den beiden nördlichen Gebäuden wird die Stellplatzfläche genau andersherum nämlich an den Grundstücksgrenze festgelegt, weil hier eine wirksame breite, begrünte Vorgartenzone vor den Gebäuden entstehen soll.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 Bau GB)

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Sonnenhang“. Die Straße ist einschließlich Gehweg und Straßenbeleuchtung vorhanden. In den Bereichen der Grundstückseinfahrten ist eine Grundstücksabsenkung vorzunehmen.

7. Ver- und Entsorgung: (§ 9 (1) 13 Bau GB)

Die Versorgung mit Trinkwasser/Strom/Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden „ESWE“. Für die Versorgung der geplanten Häuser mit elektrischer Energie bestehen seitens der ESWE keine Bedenken. Das Leitungsnetz hierfür ist vorhanden.

Gegebenenfalls muss das Netz erweitert werden. Ebenso ist seitens der ESWE die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet.
Die zu bauende Kanalisation ist wasserrechtlich genehmigen zu lassen und entsprechende Anträge hierfür sind vorzulegen. Die Kanalleitungen sind hydraulisch nachzuweisen. Die Erweiterungsfläche ist in die Schmutzfrachtberechnung zu übernehmen. Die Berechnung hat ergeben, das das bestehende Kanalnetz den neuen Gegebenheiten gerecht wird und eine Erweiterung nicht erforderlich ist.

8. Eingriffs- und Ausgleichsplanung (§ 9 (1a) Bau GB)

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass im westlichen Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt wird. Dieser Bereich ist nicht Teil der jeweiligen Baugrundstücke. Im Grenzbereich

des Straßenverlaufes der Grundstücke sind Bäume, gemäß zeichnerischem Teil, zu pflanzen. Soweit hierbei ein Verstoß gegen das Hessische Nachbarschaftsgesetz besteht, ist die nachbarschaftliche Duldung gegenseitig zu vereinbaren. Um das Kanalnetz zu entlasten sowie aus umweltschutztechnischen Erwägungen soll eine Oberflächenwasserrückhaltung durchgeführt werden. Das anfallende Regenwasser der Hausdächer ist in Zisternen zu leiten. Hierbei überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück, sofern dieses technisch und seitens der Qualität des Bodens möglich und sinnvoll ist, mit Hilfe von Rigolen dem Boden zuzuführen. Die Rigolen können im Bereich der „Fläche für Maßnahmen“ errichtet werden.

9. Kosten

Sämtliche Kosten für Planungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen übernehmen die Vorhabenträger.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll mittels Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden.
Die Abwicklung und Realisierung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Wiesbaden und den Vorhabenträgern im Durchführungsvertrag genau geregelt.

Wiesbaden, den 01.11.2001
Im Auftrag

Dr. B o h r
Vermessungsdirektor