

Erläuterungsbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Gartenstraße" im Ortsbezirk Sonnenberg

1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern Sonnenberg" im Ortsbezirk Sonnenberg werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nur teilweise aus dem genehmigten neuen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muß gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern Sonnenberg" und der Änderung des genehmigten Flächennutzungsplans im Planbereich "Gartenstraße" sollen die vorhandenen historischen Baustrukturen und die bestehenden und künftigen Nutzungen und Funktionen des Stadtteilzentrums planungsrechtlich gesichert und unter städtebaulichen Gesichtspunkten in Einklang gebracht werden.

3. Erläuterung

Der Planbereich "Gartenstraße" wird im Westen durch die Gartenstraße, im Norden durch den Fußweg zwischen Garten- und Schuppstraße, im Nordosten durch die Schuppstraße, im Südosten durch den Promenadenweg und im Süden durch die in östliche Richtung gedachte Verlängerung der Straße "An der Hofwiese" begrenzt.

Im Flächennutzungsplan wurden die Ortskerne vorwiegend als "Gemischte Bauflächen" – Bestand dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, die sich im Planbereich von einer Mischnutzung in Richtung Wohnen entwickelt hat, und der topografischen Situation wird für diesen Bereich die Wohnnutzung als maßgeblich betrachtet. Innerhalb des Planbereiches wird daher die bisher als "Gemischte Baufläche" – Bestand vorgesehene Fläche – geringfügig in östliche Richtung erweitert – als "Wohnbaufläche" – Bestand dargestellt. Die geplante Erweiterung liegt unterhalb der darstellungsrelevanten Grenze von 5.000qm, die als Mindestgröße für flächenhafte Darstellungen im Innenbereich des Flächennutzungsplanes herangezogen wurde. Diese Erweiterung wird im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung als "Wohnbaufläche" – Bestand dargestellt.

Dieser Bereich südwestlich der Schuppstraße und nördlich des Kindergartens in der König-Adolf-Straße liegt nicht im Planbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Sonnenberg". Für diesen Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Diese sind in dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2 000 in Form eines Siedlungsbereiches - Bestand dargestellt.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt:

Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 02.09.2005

6102 6473 lg

gez.

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor