

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Parkfeld - Mitte" in Wiesbaden-Biebrich

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BBauG)

Teilstrecke der Nordwestseite der Albert-Schweitzer-Allee (20), Flurstück 7 in der Flur 72, beginnend in der Höhe der Verlängerung der Südwestgrenze des Flurstückes 32/3, in Verlängerung auf die Nordgrenze des Flurstückes 32/3 die Albert-Schweitzer-Allee (20), Flurstück 7 kreuzend, Nordgrenze des Flurstückes 32/3 und 32/7 und in deren Verlängerung die Straße "Am Parkfeld" (71) kreuzend bis zur Ostseite der Straße "Am Parkfeld" (71), Flurstück 38/1, Teilstrecke der Ostseite der Straße "Am Parkfeld" (71), Flurstück 38/1 bis in Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 32/3 die Straße "Am Parkfeld" (71), Flurstück 38/1 kreuzend, Südwest- und Westgrenzen des Flurstückes 32/3, Flur 72, bis zur Nordwestseite der Albert-Schweitzer-Allee (20), Flurstück 7 in der Flur 72 Gemarkung Biebrich.

2. Allgemeines

In dem am 30.11.1970 vom Hessischen Minister des Innern genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Planbereich "Parkfeld - Mitte" als "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau" festgesetzt und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1. Änderung "Parkfeld" in Wiesbaden-Biebrich 1970/1. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau", die bisher von einer Erwerbsgärtnerei genutzt wurde und als Freihaltezone innerhalb des Baugebietes "Parkfeld" galt, wurde zwischenzeitlich von der Stadtgemeinde Wiesbaden erworben. Die sich auf dem Grundstück befindlichen Gewächshäuser sind zwischenzeitlich abgebrochen. Das Gärtnerwohnhaus und der Garagenanbau sind z. Z. noch auf dem Grundstück vorhanden. Die bisher durch die Erwerbsgärtnerei genutzte Freihaltezone soll jetzt als Grünverbindung ausgebaut werden, in der 61 Dauerkleingärten und ein dazugehöriges Vereinshaus sowie auf einer ca. 19.000 m² großen Baulandfläche 49 zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser und 11 dreigeschossige Stadthäuser geplant sind. Die 11 dreigeschossigen Stadthäuser sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden. In der Ortsbeiratssitzung am 27.10.1981 hat der Ortsbeirat von WI-Biebrich der Bauleitplanung für den Planungsbereich "Parkfeld-Mitte" zugestimmt. Es wurde empfohlen, von Flachdächern möglichst abzusehen, was bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurde. Die nach § 2 a BBauG erforderliche Bürgerversammlung fand am 27.10.1981 statt. Am 18.02.1982 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan "Parkfeld - Mitte" beschlossen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht z. Z. für das Gebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1. Änderung "Parkfeld". Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen werden im Teilbereich "Parkfeld - Mitte" aufgehoben.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1) Ziffern 1 und 2 BBauG)

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerkerbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In diesem Bebauungsplanentwurf sind nur Reine Wohngebiete zur Festsetzung vorgesehen, und zwar für 49 zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser und für 11 dreigeschossige Stadthäuser.

4.1.1.1 An der Straße A (3287) und Straße B (3288) sind folgende Festsetzungen beabsichtigt:

2-geschossige, offene Bauweise (o), Häuser mit einer Länge bis 50 m zulässig.

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

4.1.1.2 An der Straße A (3287) und Straße B (3288) sind außerdem Gebiete vorgesehen, in denen Reihenhäuser in der Zeilenbauweise (Z) angewendet werden sollen.

4.1.1.2.1 Festsetzungen: 2-geschossige, abweichende Bauweise (Z)

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

4.1.1.2.2 Festsetzungen: 3-geschossige, abweichende Bauweise (Z)

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,35
GFZ = 1,0

Die 3-geschossigen Stadthäuser sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 7 BBauG).

Unter Ziffer A 4.1 des Textteiles zum Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise textlich definiert.

4.2 Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) Ziffer 7 BBauG)

In diesem Bebauungsplanentwurf ist unter Ziffer 4.1.1.2.2 dieser Begründung ein WR-Gebiet beschrieben, das zusätzlich als Fläche für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt werden soll. Auf dieser Fläche, die durch einen Raster besonders kenntlich gemacht ist, sollen Bauvorhaben durchgeführt werden, die von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, daß ihre Förderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues möglich wäre.

Zulässig sind hier auch solche Wohngebäude, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, demnach also frei finanziert errichtet werden. Ob der Eigentümer (Bauherr), der innerhalb dieser zur Festsetzung vorgesehenen Fläche Grundbesitz hat, derartige Mittel in Anspruch nimmt, unterliegt seiner Entscheidung. Gebunden ist er lediglich insofern, als die zu errichtenden Gebäude die Voraussetzungen erfüllen müssen, die aufgrund geltender Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus an öffentlich geförderte Wohnungen gestellt werden.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

4.3.1 Straßen

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die bereits vorhandene Albert-Schweitzer-Straße (20) und die Straße "Am Parkfeld" (71), die als Haupterschließungsstraßen gelten.

Die neuen Wohngebiete werden durch die Straße A (3287) und Straße B (3288) mit einer Breite von 6,50 m erschlossen, die beide in einem Wendekreis mit 18,00 m Breite enden.

4.3.2 Erschließungswege

Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über 3 m breite Wege, die im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich als Privatwege dargestellt sind.

4.3.3 Ruhender Verkehr

4.3.3.1 Öffentliche Parkplätze (P)

Am Ende der Straße A (3287) sind in dem geplanten Wendekreis 4 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die für Besucher des westlichen Planbereiches eingerichtet werden sollen.

4.3.4 Private KFZ-Stellplätze

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Planungsrechtlich sind bereits Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Garagen (Ga) an den im Bebauungsplanentwurf bezeichneten Stellen ausgewiesen.

4.3.5 Private KFZ-Stellplätze (für kleingärtnerisch genutzte Grundstücke)

Für die im Planbereich liegende "Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung", Gartentyp B, sind innerhalb dieser an der Albert-Schweitzer-Allee (20) und an der Straße "Am Parkfeld" (71) 30 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zur Festsetzung vorgesehen.

4.3.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Neubaugebiet wird durch die im Zuge der Albert-Schweitzer-Allee verkehrende ESWE-Omnibuslinie 14 bedient.

4.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BBauG)

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen vorgesehen.

4.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die ESWE sichergestellt.

4.4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die ESWE sichergestellt.

4.4.3 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die ESWE sichergestellt.

An der Albert-Schweitzer-Allee (20) kurz vor der Einmündung der Straße A (3287) wird eine "Fläche für Versorgungsanlage" - Trafostation - im Bebauungsplan festgesetzt, die zur Versorgung des Neubaugebietes dienen soll.

4.4.4 Abwasserbeseitigung

Die den Planungsbereich tangierenden Straßen "Albert-Schweitzer-Allee" (20) und Straße "Am Parkfeld" (71) enthalten Entwässerungsleitungen, die als Vorfluter zur Verfügung stehen. Die noch zu verlegenden öffentlichen Kanäle in der Straße A (3287) und Straße B (3288) werden an die vorgenannten bestehenden Entwässerungsleitungen angeschlossen.

4.4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4.4.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die oben genannten Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u.a. angesehen werden: "Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen".

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

4.5.1 Private Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B

In dem Plangebiet sind 61 Kleingärten in der Größe von ca. 300 m² und ein Vereinshaus im Zentrum der Kleingartenanlage vorgesehen.

Mit dieser Festsetzung soll der dringenden Nachfrage nach Kleingärten teilweise abgeholfen werden und die Wohnbebauung für das Gebiet "Parkfeld" durch die private Grünfläche unterbrochen werden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs. 8 und §§ 45, 46 BBauG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich bis auf ein Grundstück (Flurstück 32/7 - Domänenverwaltung) im städteigenen Besitz. Ein Bodenordnungsverfahren ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

6.1 Verkehrsanlagen

Nach Angaben des Amtes für Verkehrswesen entstehen für den Ausbau der öffentlichen Straßen Straße A (3287) und Straße B (3288), die als Erschließungswege in einer Breite von 6,0 m für das Wohngebiet gelten, Kosten in Höhe von

	ca. = 160.000,-- DM
Stadtanteil davon 10 %	= 16.000,-- DM

6.2 Entwässerungsanlagen

Nach Angaben des Entwässerungsamtes belaufen sich die Baukosten für die Kanäle in den beiden Straßen A (3287) und B (3288) auf ca. 100.000,-- DM.
Die Kosten werden aus dem Anliegerfond finanziert.

Angaben über evtl. weitere Erschließungskosten sind erst möglich, wenn die Bauträgerschaft und das Abrechnungssystem bekannt sind.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten (WE)

Im Neubaugebiet geplant ca. 70 WE

7.2 Einwohner

Im Neubaugebiet zu erwarten = ca. 200 E.

7.3 Flächen

7.3.1 Bauflächen	ca. 19.000 m ²
7.3.2 Verkehrsflächen	ca. 5.400 m ²
7.3.3 Private Grünflächen	ca. 21.600 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	<hr/> = 46.000 m ²

8. Textteil

Der Textteil ist gegliedert in: Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Hessische Bauordnung (HBO).

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über die Errichtung von Gebäuden über 50 m Gesamtlänge, der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und über die Nutzung der Privaten Grünflächen - Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp A.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff).

Im Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor