Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat

Wiesbaden, den 15. Juni 1970

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wolfsfeld" in W.-Bierstadt

1. Allgemeines

Dieser Bebauungsplan umfasst 6 Teilbereiche, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wolfsfeld" in W.-Bierstadt 1969/1 liegen. Die vorgesehene Bebauung weicht zum Teil von den Festsetzungen ab.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ergab sich aus folgenden Gründen:

Durch eine andere Anordnung der Stellplätze, die zum Teil in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, ergibt sich eine Verschiebung der Straßen- und Baugrenzen.

Die intensivere bauliche Ausnutzung der Grundstücke bewirkt teilweise eine geringe Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Fußweg östlich der Rostocker Straße entfällt, weil er aus verkehrs- und versorgungstechn. Gründen nicht benötigt wird.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die einzelnen Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes umfassen folgende Grundstücke: Flur 67, Flurst.

2.1 Flur 18, Flurstücke 98/2, 98/3, 3/1, 3/2 und/4 an der Nauroder Straße Ecke Leipziger Straße.

2.2 Flur 67, Flurstücke 9 bis 13 und 15 bis 21 westlich der Wittenberger Straße und beiderseits der Eisenacher Straße.

2.3 Flur 67, Flurstücke 69, 70, 72 und 73 zwischen Königsberger Straße, Beuthener Straße und Leipziger Straße.

2.4 Flur 67, Flurstücke 126 bis 132 an der südlichen Einmündung des Dresdener Ringes in die Leipziger Straße.

2.5 Flur 67, Flurstücke 52/1, 53/1 bis 53/4, 54/1 bis 54/3, 55/1 bis 55/50 zwischen Dresdener Ring, Weimarer Straße und Gleiwitzer Straße.

2.6 Flur 67, Flurstücke 27/bis 30, 31/1 und vorgelagerte Straßenfläche der Rostocker Straße.

3. Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Die Änderung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Bierstadt 1969/1 erfolgt durch diesen Bebauungsplan.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan nach dem BBauG)

Die vorgesehenen Änderungen sind geringer Art und ohne Einfluß auf die Darstellungen des mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.69 Nr.405 beschlossenen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan liegt der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vor.

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

Die verbindliche Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung zu geben.

Geltungsbereich 1

Für die Erhöhung der baulichen Nutzung im Mischgebiet an der Ecke Nauroder Straße/Leipziger Straße wird die Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 und 8 Geschosse sowie die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 1,o erhöht.

Die Errichtung eines 8-geschossigen Baukörpers am Fuße der Brückenüberführung der geplanten Verkehrsstraße über die Nauroder Straße und als Dominante am Eingang zum Siedlungsgebiet Wolfsfeld ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Geltungsbereich 2

Durch die intensivere bauliche Nutzung des Reihenhausgebietes und die teilweise Unterbringung der Kfz.-Stellplätze in Tiefgaragen wird die Eisenacher Straße durch die anderweite Anordnung der ebenerdigen Stellplätze nach Westen verschoben und die Baugrenzen entsprechend geändert.

Geltungsbereich 3

Die teilweise Unterbringung der Kfz.-Stellplätze in einer Tiefgarage bedingen eine andere Stellung der Wohnblöcke und damit eine Änderung der Baugrenze an der Leipziger Straße.

Geltungsbereich 4

Durch die Erhöhung der Geschoßzahl von 2 auf 3 und 4 Geschosse im Ostteil des Einkaufszentrums wird eine städtebaulich wünschenswerte Platzwirkung zwischen dem Einkaufszentrum und der benachbarten 4- und 5-geschossigen Blockbebauung erzielt. Die Grundflächenzahl wird von 0,35 auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,7 auf 0,8 für das Einkaufszentrum erhöht.

Geltungsbereich 5

Für die intensivere bauliche Ausnutzung des Reihenhausgebietes zwischen Dresdener Ring und Weimarer Straße wird im Nordteil dieses Gebietes die Baugrenze nach Westen erweitert und durch die Vermehrung der Stellplätze die Straßenführung der Weimarer Straße in ihrer Ost-West-Führung entsprechend geändert.

Geltungsbereich 6

Der öffentliche Weg östlich der Rostocker Straße wird aus verkehrs- und versorgungstechnischen Gründen nicht benötigt und daher dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet.

5. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Für den Siedlungsbereich Wolfsfeld ist ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt worden, in dem die Straßenflächen der Stadt zugeteilt worden sind. Die Korrekturen an den Straßengrenzen sind bzw. werden zwischen der Stadt und den Bauträgern geregelt.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 (6) BBauG)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Die durch den Grundstückstausch im Zuge der Straßenänderung anfallenden Kosten werden von den Bauträgern übernommen.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Sauer
Stadtrat