

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf "Weimarer Straße (Wolfsfeld)"
in Wiesbaden-Bierstadt

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG))

Westseiten der Flurstücke 22/2 und 22/1 in der Flur 67, Nordseite des Flurstückes 22/1, Ostseite des Flurstückes 22/1 und deren Verlängerung bis zur Südseite der Weimarer Straße, Teilstrecke der Südseite und Südostseite der Weimarer Straße bis zur Südwestseite des Dresdener Ringes, Südwestseite des Dresdener Ringes bis zur Verlängerung der Westseite des Flurstückes 22/2 in der Flur 67 in der Gemarkung Wiesbaden-Bierstadt.

2. Allgemeines

In dem am 30.11.1970 vom Hessischen Minister des Innern genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Planbereich nördlich des Dresdener Ringes und der Weimarer Straße als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Volksschule" festgesetzt. Nachdem man zu der Erkenntnis gelangte, daß eine Schule in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist lag es nahe, das Gebiet, das sich im Eigentum der Stadt Wiesbaden befindet, dem Wohnungsbau zuzuführen.

Die Festsetzungen sollen insbesondere getroffen werden für die Erschließung eines Wohngebietes für eine Altenwohnanlage - altengerechte Wohnungen -, Reihenhäuser sowie für Geschöbwohnungen, die tlw. mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden sollen. Insgesamt sollen in dem Planbereich 157 Wohneinheiten neu erstellt werden. Weitere Festsetzungen sollen für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Polizeistation", das bereits im Bebauungsplan Wiesbaden-Bierstadt 1980/1 festgesetzt wurde, zur Abrundung des Planbereiches getroffen werden.

Die Wohnbaufläche soll durch eine Stichstraße mit einer Umfahrt von der Weimarer Straße aus erschlossen werden.

Die Planung setzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus.

Der Grundsatzbeschuß über die Aufstellung bzw. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für den Planbereich "Weimarer Straße - Wolfsfeld" wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.1981 Nr. 90 herbeigeführt.

Am 28.01.1982 wurde die Anhörung der Bürger nach § 2a BBauG zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Weimarer Straße - Wolfsfeld" in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Hierbei war der Ortsbeirat Wiesbaden-Bierstadt anwesend. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu einer Änderung des in der

Bürgerversammlung vorgelegten Vorentwurfs. Der geänderte Vorentwurf erhielt am 18.03.1982 in einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung, bei der auch die betreffenden Bürger gehört wurden, die Zustimmung des Ortsbeirates.

Mit Beschluß vom 16.12.1982 Nr. 537 hat die Stadtverordnetenversammlung der Änderung des Bebauungsplanes Wiesbaden-Bierstadt 1969/1 und 1980/1 für die Errichtung von Wohngebäuden tlw. im sozialen Wohnungsbau und einer Altenwohnanlage zugestimmt.

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 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen z.Zt. für das Gebiet die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Bierstadt 1969/1 und 1980/1 nach dem BBauG. Die in diesen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen werden für den Bereich der Weimarer Straße aufgehoben. Da es sich bei dieser Neuplanung um eine Nutzungsänderung mit anderen Erschließungsmaßnahmen handelt, sind neue Festsetzungen hierfür erforderlich.

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

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

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

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

In diesem Bebauungsplanentwurf sind Reine Wohngebiete (WR) zur Festsetzung vorgesehen und zwar nördlich und östlich der vorhandenen Polizeistation für zweigeschossige Einfamilien-Reihenhäuser.

4.1.1.1 An der neuen Straße (3297), (Planstraße A und B) sind folgende Festsetzungen beabsichtigt.

Festsetzungen: 2-geschossige, hausgruppenmäßige Bauweise für Reihenhäuser nach § 22 (4) BauNVO, Häuser mit einer Länge bis 50,00 m zulässig.

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

- 4.1.1.2 Nördlich der Reihenhäuser an der neuen Planstraße B sind Gebäude vorgesehen, die in hausgruppenmäßiger, abweichender Bauweise (a) mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden sollen.

Festsetzungen: 3-geschossige, hausgruppenmäßige Bauweise für sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 7 BBauG mit abweichender Bauweise (a) für Häuser mit einer Gesamtlänge über 50,00 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,4
GFZ = 1,0

- 4.1.1.3 Nordöstlich der Reihenhäuser an der neuen Planstraße A - B (3297) wird eine Altenwohnanlage mit altengerechten Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BBauG in 1- bis 4-geschossiger, hausgruppenmäßiger, abweichender Bauweise (a) für Häuser mit einer Gesamtlänge über 50,00 m gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Festsetzungen: Altenwohnanlage und altengerechte Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BBauG, 1- bis 4-geschossige, hausgruppenmäßige, abweichende Bauweise (a) für Häuser mit einer Gesamtlänge über 50,00 m gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,4
GFZ = 1,0

4.2 Baugrundstück für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 BBauG)

Am Dresdener Ring Hausnummer 67 wird ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf für die bereits vorhandene Polizeistation in 2-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Festsetzungen: 2-geschossige, offene Bauweise.

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

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

4.3.1 Straßen

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die bereits vorhandene Weimarer Straße, die im Anschlußbereich mit der neuen Planstraße A (3297) geringfügig geändert wird.

Das neue Wohngebiet wird durch die Planstraße A (3297), die Anschluß an die Weimarer Straße hat, erschlossen. Die Straße hat verschiedene Ausbaubreiten, um eine gewisse Verkehrsberuhigung zu erhalten. Der hintere Teil des neuen Wohngebietes wird durch die Planstraße B erschlossen, die von der Planstraße A (3297) eine Umfahrt erhält und in diese wieder einmündet. Die Straße hat unterschiedliche Ausbaubreiten, da Garagenausfahrten zu dieser Straße vorgesehen sind.

4.3.2 Erschließungswege

Im nördlichen Planbereich wird das neue Wohngebiet durch einen 2,5 m breiten Erschließungsweg, der von der Planstraße B abgeht und in einen Wirtschaftsweg endet, erschlossen. Er soll den ungehinderten Zugang zur Feldlage für Fußgänger ermöglichen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

4.3.3.1 Öffentliche Parkplätze (P)

Entlang der Erschließungsstraße A (3297) sind auf beiden Straßenseiten öffentliche Parkplätze vorgesehen, desgleichen für ein Teilstück auf der Nordseite der Weimarer Straße, die für Besucher der Wohnsiedlung und der Altenwohnanlage eingerichtet werden sollen.

4.3.4 Private Parkplätze

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen. Der überwiegende Teil der privaten Parkplätze ist jedoch in Sammel- und Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

An der Weimarer Straße werden 3 KFZ-Stellplätze für die bestehende Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Stellplätze sind z.Zt. schon provisorisch ausgebaut und werden von den Angestellten der Kindertagesstätte als KFZ-Stellplätze benutzt.

4.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Neubaugebiet wird durch die im Zuge der Straße "Dresdener Ring" verkehrende ESWE - Omnibuslinie 7 - bedient.

Die Entfernung der Altenwohnanlage von der nächsten Haltestelle beträgt ca. 300 m.

4.3.6 Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenfläche angegeben sind, gekennzeichnet.

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 Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen vorgesehen.

4.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die ESWE sichergestellt.

4.4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die ESWE sichergestellt.

Östlich des geplanten Wohngebietes an dem bestehenden Wirtschaftsweg wird eine "Fläche für Versorgungsanlagen - Gasreglerstation" festgesetzt.

In den nördlich und östlich des geplanten Wohngebietes verlaufenden Wirtschaftswegen sind bereits Gashochdruckleitungen verlegt, die durch einen Schutzstreifen, der eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern nicht zulässt, gesichert wird.

4.4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die ESWE sichergestellt. An der Planstraße A (3297) an der Ostseite der "Fläche für den Gemeinbedarf - Polizeistation" wird eine "Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation" für die Versorgung des Neubaugebietes festgesetzt.

4.4.4 Abwasserbeseitigung

Die noch zu verlegenden öffentlichen Straßenkanäle in der Planstraße A (3297) und der Planstraße B werden an die bestehenden Entwässerungsanlagen der Weimarer Straße 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 Begrünung

4.5.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Das Baugebiet soll weitgehend begrünt werden. Deshalb wird an den im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Stellen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b sichergestellt und im Bebauungsplan - Textteil Teil A unter Ziffer 2 näher erläutert.

4.5.2 Begrünung der Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße A (3297) und für ein Teilstück der Weimarer Straße erfolgen Baumpflanzungen in unterschiedlichen Abständen.

4.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG)

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird für die Einlegung einer Wasserleitung zugunsten der ESWE ein Leitungsrecht festgesetzt. Sie soll als Verbindungsleitung von der Eisenacher Straße her die Wasserversorgung für das neue Plangebiet sicherstellen.

Desgleichen wird an der Südgrenze der Altenwohnanlage ein Leitungsrecht zugunsten der ESWE für die Einlegung einer Gashochdruckleitung festgesetzt. Sie soll von der vorhandenen Gashochdruckleitung im Wirtschaftsweg an der Ostseite des Planbereiches die Gasversorgung für das Plangebiet sicherstellen.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der gesamte Planbereich des Reinen Wohngebietes (WR) (Flurstück 22/1) befindet sich im städtischen Besitz. Die Fläche für den "Gemeinbedarf - Polizeistation" (Flurstück 22/2) ist im Besitz des Landes Hessen. Ein Bodenordnungsverfahren ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

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

6.1 Verkehrsanlagen

Nach Angaben des Amtes für Verkehrswesen entstehen für den Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen und Straßenbegleitgrün - Planstraße A (3297) und Planstraße B - und den Erschließungsweg Kosten in Höhe von

	ca.	340.000,-- DM
Stadtanteil davon 10 %	=	34.000,-- DM

6.2 Entwässerungsanlagen

Nach Angaben des Entwässerungsamtes belaufen sich die

Baukosten für die Kanäle in den beiden Planstraßen A und B auf

ca. 140.000,-- DM

Die Kosten werden aus dem Anliegerfond finanziert.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten (WE)

Altenwohnanlage	66 WE
Altengerechte Wohnungen	32 WE
Sozialer Wohnungsbau	35 WE
Reihenhäuser	<u>24 WE</u>
zusammen ca.	157 WE

7.2 Einwohner

Altenwohnanlage	70 E
Altengerechte Wohnungen	60 E
Sozialer Wohnungsbau	100 E
Reihenhäuser	<u>80 E</u>
zusammen ca.	310 E

7.3 Flächen

7.3.1 Reines Wohngebiet (WR)	15.339 m ²
7.3.2 Fläche für den Gemeinbedarf (Polizeistation)	3.321 m ²
7.3.3 Verkehrsflächen	ca. 4.900 m ²
7.3.4 Versorgungsflächen	<u>ca. 40 m²</u>
Gesamtfläche des Plangebietes zusammen ca.	23.600 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).

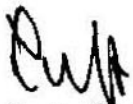
Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über die Errichtung von Gebäuden über 50,00 m Gesamtlänge, über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG und über die Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Hess. Bauordnung (HBO).

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 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff).

Im Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor

(W)

Bestätigung der öffentlichen Auslegung

Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung nach dem § 5 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, am 30.05.1983 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 2a 16) des Bundesbaugesetzes v. 18. 8. 1976 in der Zeit vom 13.06.83 bis 13.07.83 im Raum für öffentliche Auslegung des Verwaltungsgebäudes in Wiesbaden, Gutenbergstraße 15.

Wiesbaden, den 18.10.1983
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Vermessungsamt
I.A.



