

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
"Wolfssfeld" in Wiesbaden-Bierstadt

1. Allgemeines

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan "Wolfssfeld" in Wiesbaden-Bierstadt, der am 04.03.1969 rechtsverbindlich wurde. Die 1. Änderung hierzu wurde am 2. Juli 1971 rechtsverbindlich. Die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes erfolgt in 3 Teilbereichen.

Die Änderungen in dem Geltungsbereich 1 ergeben sich durch eine geplante Geschoßerhöhung eines Gebäudes des Genossenschaftsverlages. Der Grund für die Geschoßerhöhung ist darin zu sehen, daß im deutschen Genossenschaftswesen eine Fusion stattfand, so daß dem Deutschen Genossenschaftsverlag künftig die Aufgabe zufällt, die gewerblichen und die ländlichen Genossenschaften im Bundesgebiet mit Formularen, Fachliteratur und Werbemitteln zu beliefern sowie durch betriebsorganisatorische Beratung zu betreuen. Für die Erledigung der neugestellten Aufgaben wird es erforderlich, daß eine entsprechend große Bürofläche angeboten wird. Ein Produktionsbetrieb ist hier nicht angegliedert.

Die Änderungen in dem Geltungsbereich 2 entstehen durch eine geänderte Anordnung der Pkw-Einstellplätze im nördlich angrenzenden Baubereich (WR) an die Kolberger Straße. Dadurch ändert sich die Straßenbegrenzungslinie dieser Straße.

In dem Geltungsbereich 3 wird die Festsetzung des früher geplanten Straßenanschlusses der Beuthener Straße im Bereich der Häuser 9 - 13 aufgehoben und in eine Grünfläche - öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz und Altenruheplatz - umgewandelt festgesetzt. Die öffentliche Grünanlage wird von einem öffentlichen Fußweg erschlossen.

Die städtischen Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Magistrat : 30. 4. 1974 Nr. 506

Stadtverordnetenversammlung : 22. 5. 1974 Nr. 192

2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Die einzelnen Geltungsbereiche sind wie folgt begrenzt:

2.1. Geltungsbereich 1:

Ostseite der Nauroder Straße, Südseite des Feldweges Flurstück 15 der Flur 12, Ostseite des Flurstücks 98/7 der Flur 18 und des Flurstücks 4 der Flur 67, Nordseite der Leipziger Straße bis zur Ostseite der Nauroder Straße.

2.2. Geltungsbereich 2:

West- und Nordseite des Flurstücks 61 der Flur 67, Nord-, Ost-, Süd-, West- und Nordseiten des Flurstücks 63 der Flur 67 (Kolberger Straße)

2.3. Geltungsbereich 3:

Ostseite der Nauroder Straße, Nordseite und Ostseite des Flurstücks 124/5 der Flur 18, Nordseite und Ostseite des Flurstücks 98 der Flur 67, Ost- und Südseite des Flurstücks 99 der Flur 67 bis zur Ostseite der Nauroder Straße.

3.1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan n.d. BBauG)

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie sind geringer Art und können aus den Darstellungen entwickelt werden.

3.2. Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne n.d. BBauG)

Die Änderungen der rechtsverbindlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Bierstadt 1969/1 und 1971/1 erfolgt durch diesen Bebauungsplan.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1. Geltungsbereich 1:

Mischgebiet (MI), (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,2

Es wird die abweichende Bauweise (h) festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Hausgruppen mit einer Länge auch über 50 m errichtet werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie staffelt sich von der 3 - über die 8 - bis zur 10 - geschossigen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr werden eine Tiefgarage und Stellplatzflächen festgesetzt.

Die Tiefgarage wird so festgesetzt, daß sie am südlichen Rand der Schutzfläche der Gashochdruckleitung liegt. Mit den Stadtwerken Wiesbaden ist diese Anordnung abgestimmt. Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen sind nur von der Leipziger Straße möglich.

Die Stellplatzflächen und Baukörper wurden durch Festsetzungen über das Pflanzen von Bäumen zur Nauroder Straße und Leipziger Straße hin optisch abgegrenzt.

Damit die künftigen Arbeitnehmer in diesem geplanten Bürobereich nicht übermäßig den Lärmbelastigungen durch den Verkehr ausgesetzt sind wird folgender Hinweis aufgenommen:

"Gemäß § 1 (4) BBauG werden Schallschutzmaßnahmen für den Bau der Bürohäuser und Wohnhäuser wegen eventueller Lärmbelastigungen durch den Verkehr der Bundesstraße 455 im Bereich dieses Verkehrsweges empfohlen (z.B. Doppelfenster u.ä.)

Die Schallschutzmaßnahmen sind unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu stellen".

Die Höhe des geplanten 10- geschossigen Gebäudes wird die Höhe des gegenüberliegenden Heizhauses nicht übersteigen, da das geplante Gebäude geländemäßig tiefer liegt.

Die schlanke Gestaltung der Baukörper und ihre Stellung in Nord-Süd-Richtung (Festsetzung der Gebäuderichtung) werden die Luftzufuhr nach Wiesbaden nicht beeinträchtigen.

4.2. Geltungsbereich 2:

Die frühere Gehweg und Stellplatzfläche der Flurstücke 61 und 62 der Flur 67 wird als reines Wohngebiet (WR) mit 2-geschossiger- offener Bebauung mit der GRZ = 0,35 und GFZ = 0,7 für Familienheime festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie der Kolberger Straße wird entsprechend verschoben festgesetzt.

4.3. Geltungsbereich 3:

4.3.1. öffentlicher Fußweg als Verbindung der öffentlichen Verkehrsflächen Beuthener Straße und Nauroder Straße.

4.3.2. Grünfläche, öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz. Eine mögliche Anordnung für Bänke zum Verweilen für ältere Menschen wird in die öffentliche Grünanlage bei Bedarf eingefügt.

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

Für den Siedlungsbereich Wolfsfeld wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, in dem die Straßenflächen der Stadt zugeteilt werden. So befindet sich auch die geplante öffentliche Grünanlage im Eigentum der Stadt.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt nur Kosten für die Anlage der Grünfläche - öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz und dem Ausbau des öffentlichen Fußweges.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen

ca. 60.000,-- DM

Inwieweit die Kosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgedeckt werden können, muß überprüft werden.

7. Ausweisungen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen
(§ 9 (4) BBauG)

- 7.1. Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden - Erbenheim nach dem Luftverkehrsgesetz i.d. Fassung vom 04.11.68 (BGBl. I, 1968, Seite 1113)

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich Radius 4,0-6,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes Wiesb.-Erbenheim. Die maximale zulässige Bauhöhe entwickelt sich von 183,3 m - bis 238,3 m ü.NN geradlinig ansteigend.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung v. 19.01.1965.

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

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor