

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 23.03.1995

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Weglache - 1. Änderung" im Bereich Moabiter Straße in Wiesbaden-Erbenheim

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Nr. 5514/2, 5517/3 und 5517/2 in der Flur Nr. 47 der Gemarkung Wiesbaden-Erbenheim.

2. Allgemeines

Für das Gebiet, das zur Änderung vorgesehen ist, besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1963, wonach die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 5514/2 und 5517/3 als nicht bebaubare Flächen festgesetzt sind.

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und um eine effektivere Nutzung dieser Flächen zu gewährleisten, soll der v. g. Bebauungsplan teilweise geändert werden.

Insgesamt werden 12 neue Wohneinheiten geschaffen. Beim Wohnungsamt der Stadt Wiesbaden waren im Frühjahr 1995 immer noch ca. 3 600 Haushalte als wohnungssuchend gemeldet.

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vor.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich schon Einzel- und Doppelhäuser.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Erbenheim 1963/1, im Bereich der Charlottenburger Straße und der Straße Weglache der danach durchgeführten Bebauung angepaßt (GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bei zweigeschossiger, offener Bauweise).

Die Erschließung des Baugrundstückes Flurstück 5514/2 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 21 BauGB zu Gunsten der Versorgungsträger und der zurückliegenden Grundstücke gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, weil die Festsetzungsänderungen geringfügig sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 finden hierbei Anwendung, wonach der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Berliner Straße und westlich der Bierstädter Straße in den Distrikten "Weglache, Hundshof 1. bis 4. und 6. Gewinn, Im Herzen, 8. Gewinn und Allee" in Wiesbaden-Erbenheim aus dem Jahre 1963. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Erbenheim 1963/1 teilweise geändert und ergänzt.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Bebauungsplanänderungsverfahren ist zur Festsetzung vorgesehen:

WA; GRZ = 0,3; GFZ = 0,6; zweigeschossige, offene Bauweise.

Die künftigen Bauflächen sind nur mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaubar.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA), sowie die offene Bauweise (o) werden teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und orientieren sich im wesentlichen an der Nutzung der angrenzenden Bebauung.

Für die äußere Gestaltung sowie für die Höhenlage der Baukörper werden im Bebauungsplantextteil textliche Festsetzungen getroffen, die die städtebauliche Einfügung der neuen Gebäude in das Ortsbild gewährleisten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Um die Erschließung der künftigen rückwärtigen Wohngebäude zu sichern, wird von der Moabiter Straße aus ein "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 21 BauGB zu Gunsten der Versorgungsträger und für die Anlieger der zurückliegenden Grundstücke" im Bebauungsplan festgesetzt.

Die auf den Baugrundstücken herzustellenden privaten Stellplatzflächen können unmittelbar von der Erschließungsfläche angefahren werden.

Die Moabiter Straße und die Straße "Weglache" sind bereits ausgebaut. In beiden Straßen verläuft ein städtischer Abwasserkanal.

6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Ausgangssituation:

Der zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehene Teil des Planungsbereiches wird zur Zeit gärtnerisch genutzt. Die Gärten weisen einen nicht unerheblichen Bestand an Obstbäumen und Sträuchern auf, die im Rahmen einer örtlichen Bestandsanalyse ermittelt wurden.

Eingriff in die Stadtökologie:

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine bauliche Nutzung vorbereitet, deren Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigen können.

Da die Baumaßnahmen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen, stellen die Eingriffe unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft dar, die gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind.

Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage einer Bilanzierung (Bestand in Bezug zur Planung) wurden vom Umweltamt in Abstimmung mit dem Vermessungsamt zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizites folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden sollen:

1. Begrünung der Grundstücksfreiflächen:

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 80 % als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten. Diese Maßnahme dient der Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Grünflächen sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

2. Befestigung der Grundstücksfreiflächen:

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Befestigungen von Grundstücksfreiflächen nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Wasserdurchlässige Beläge sind zu bevorzugen.

3. Fassadenbegrünung

Fensterlose Flächen über 20 m² Größe, Wände ohne Fenster, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.

4. Stellplätze der Abfallbehälter

Zur Einbindung dieser Anlagen in das Ortsbild wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die Stellplätze der Abfallbehälter mit Hecken, Pergolen, Holzgitter oder Montagegitter optisch abzuschirmen und zusätzlich mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Pflanzgebotsflächen

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind Laubbäume und eine zweireihige Strauchreihe anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Umfang der Bepflanzungen sind geregelt.

Diese Pflanzmaßnahmen gewährleisten die visuelle Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung. Darüberhinaus sind diese Anpflanzungen erforderlich, um im Sinne des § 6 HENatG den Verlust an Gehölzen und krautiger Vegetation zu kompensieren sowie die klimatologischen Funktionen (Kleinklima) zu erhalten.

Zur Hilfestellung der Bauherren und Architekten bei der Wahl der Pflanzenarten sind die grünordnerischen Festsetzungen in Pflanzlisten konkretisiert.

Die v. g. Festsetzungen zu Gunsten des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sind geeignet, nach der Umsetzung des Bebauungsplanes eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu vermeiden und ein landschaftsgerechtes Landschaftsbild zu gewährleisten.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

An den Grundstücken im Planungsbereich bestehen privatrechtliche Eigentumsverhältnisse.

8. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Der Landeshauptstadt Wiesbaden entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

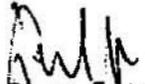
9. Textteil zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen werden im Bebauungsplantextteil getroffen bzgl. Dachform, Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Dachgauben, Drempel, Höhenlage der Gebäude und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen.

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag



Luett

Ltd. Vermessungsdirektor