

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 10.12.1993

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Burglindenstraße" in Wiesbaden-Frauenstein.

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

Teilstrecke der Nordseite der Burglindenstraße, Flurstück 176/8 (Teilstück) von Hausnummer 42 der Burglindenstraße bis Hausnummer 39 der Kirschblütenstraße in der Flur 5, Westseite der Burglindenstraße, Flurstück 176/8 (Teilstück), von hier aus Überquerung der Kirschblütenstraße, Teilstrecke der Nordseite der Kirschblütenstraße, von der Einmündung der Alfred-Delp-Straße in die Kirschblütenstraße bis Hausnummer 34 der Kirschblütenstraße in der Flur 8, von hier aus die Kirschblütenstraße überquerend bis zur Einmündung des Wegeflurstücks 234/1 (Ostseite), Ostseite des Wegeflurstücks 234/1, Westseite des Wegeflurstücks 421/4, Südost- bzw. Südgrenzen der Flurstücke 229/1, 500/228, 226/1, 498/225, 462/223, 444/222, 443/222, 453/221, 219/1, 217/1, 492/215, 215/2, 214/2; Westgrenze des Flurstückes 214/2, Südostgrenzen der Flurstücke 198/11, 503/198, 198/4, 198/5 und 517/198, Südwestgrenze des Flurstückes 517/198, Süd- und Westgrenzen des Flurstückes 198/13, in der Flur 7 Süd und Westseiten der 3 Stellplätze innerhalb des Straßenflurstückes der Burglindenstraße in der Flur 5, Flurstück 176/8, von hieraus Überquerung der Burglindenstraße von der Nordspitze der Stellplätze bis zum Haus Burglindenstraße Nr. 42 in der Flur 5 in der Gemarkung Wiesbaden-Frauenstein.

2. Allgemeines

Die Stadtverordneten-Versammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 06.02.1991 mit Beschluß Nr. 41 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Frauenstein-Mitte" im Planungsbereich "Burglindenstraße" im Grundsatz beschlossen.

Frauenstein hat auch heute noch einen dörflichen Charakter. Der behutsame Übergang von Bebauung zur Vegetation entsprechend der Topographie sorgt gemeinsam mit Gestalt und Lage der Burg und der kath. Dorfkirche für die Unverwechselbarkeit von Frauenstein und prägt den Charakter des Ortsbildes.

Das Planungsgebiet selbst gehört zu dem östlich angrenzenden Talraum des Lippbaches, der einerseits geprägt ist durch die Bebauung, die sich in diesem Bereich weitgehend auf die Talsohle beschränkt, und andererseits durch die Hanglagen, die zunächst gärtnerisch und nach oben hin obstbaulich genutzt werden. Diese Nutzungsstrukturen, insbesondere die Kirschenanbauflächen bestimmen maßgeblich die Landschaftsstruktur der Ortsrandlagen.

Die Gärten des Planungsgebietes mit ihren teils intensiven, hangaufwärts überwiegend extensiven Nutzungsstrukturen prägen den ländlichen Ortsrand und bilden einen reizvollen Übergang zu den angrenzenden extensiven Kirschengebieten. Der Anteil an landschaftsfremden Koniferen in den Vegetationsbeständen hält sich in Grenzen und wird daher nur als geringfügige Störung des Landschaftsbildes bewertet.

Deutlich raumbildend wirkt das Eichengehölz, welches teilweise den südlich angrenzenden Weg begleitet. Der weitgehend bewaldete Spitze Stein mit der Burgruine an seinem Fuß bildet eine starke räumliche Begrenzung des Planungsgebietes nach Westen hin.

Dieser Abschnitt des Lippbachtals bildet, bedingt durch die Biegungen des Baches, einen relativ geschlossenen Raum. Daher wirkt sich die Bebauung, die sich an den entfernteren Ortsrändern teilweise die Hänge hinauszieht, nicht auf diesen Planungsraum aus und kann nicht als Argumentation für gleiche Baustrukturen herangezogen werden. Aus diesem Grund stellt das Wohngebäude Burglindenstraße 33 a einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Zwar ist das Gebäude nur von wenigen Stellen des Ortskernes sichtbar, aber von den Spazierwegen aus, die sich an den Hängen rings um den Ort entlangziehen, tritt es deutlich störend in Erscheinung, weil es sich in voller Höhe über die Dachlandschaft in der Talaue erhebt.

Verstärkt wird die Landschaftsbild-Störung noch durch Gebäudeform und -farbe, die sich in keiner Weise dieser exponierten Landschaftssituation anpassen. Das Wohnhaus erreicht nahezu die Höhe des Burgruinenturmes und beeinträchtigt dessen landschaftsbildtragende Wirkung in erheblichem Maße.

Entlang der Burglindenstraße bilden die Gebäude, die fast ausnahmslos ohne Vorgarten direkt an die Straße grenzen, einen engen Straßenraum. Die Geschlossenheit des Straßenraumes wird verstärkt durch zahlreiche hohe, undurchsichtige Tore zwischen den engstehenden Gebäuden. Daher ist der Blick in die Höfe und Gärten teilweise verwehrt. Wo er doch möglich ist, zeigen sich versiegelte Hofflächen und teils unschöne Nebengebäude, Stützmauern und Treppenanlagen sowie teilweise dichte Pflanzungen. Nur an wenigen Stellen ist die ungehinderte Einsicht in die extensiveren Hanggärten möglich.

"Städtebauliche Zielsetzung ist es, das landschaftlich sensible Hanggelände am Ortsrand südlich der Burglindenstraße von einer weiteren Bebauung in zweiter Reihe freizuhalten. Deshalb soll durch Festsetzung der hinteren Baugrenze eine Hangbebauung verhindert werden. Innerhalb der Baugrenzen ist noch ausreichende Bebauungsmöglichkeit gewährleistet. Die im Hang gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Hausgärten genutzt werden. Die bestehenden Gärten innerhalb der

Festsetzung "Private Grünfläche" Haus- und Freizeitgärten passen sich der Festsetzung an. Vorhandene Hütten genießen Bestandsschutz. Neue Hütten sind nach der textlichen Festsetzung A 6 nicht mehr zulässig.

Die geplanten Nutzungen orientieren sich in den Grundzügen am heutigen Nutzungsbestand. Die rechtsgültigen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzungen werden von GRZ/GFZ 0.3/0.6 ~~auf~~ 0.4/0.8 angehoben.

Zur Durchsetzung des Zieles, den Hangbereich von einer Bebauung freizuhalten, war im Landschaftsplan vorgesehen, eine hintere Bau- grenze im Abstand von 12,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Burglindenstraße künftig festzusetzen.

Diese geringe Bautiefe von nur 12,00 m stieß in der am 23.03.1993 durchgeführten Bürgerversammlung auf heftigen Widerstand der Bürger.

Aus der Diskussion in der Bürgerversammlung ergaben sich mehrere Änderungswünsche in den beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.

1. Verlegung der hinteren Baugrenze mit parallel von 18,00 m bzw. 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Burglindenstraße.

Begründung:

Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung unter Beachtung daß die hinteren Gebäude, die bereits im Hangbereich liegen, die Vordergebäude in ihrer Firsthöhe nicht überragen.

Innerhalb der bebaubaren Fläche ist eine unterschiedliche Abgrenzung der Firsthöhen durch eine Nutzungsartgrenze (Perlschnur) in einem Abstand von 10,00 m parallel zur Burglindenstraße beabsichtigt.

2. Umwandlung der im Landschaftsplan dargestellten offenen Bauweise in eine geschlossene Bauweise.

Begründung:

Die geschlossene Bauweise entspricht bereits der örtlichen Bebauung und läßt zusätzlich eine Grenzbebauung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche zu.

Da die Baugebietsgrenze durch die Grundstücke verläuft, ist für die hangaufwärts liegenden Grundstücke die Festsetzung als "Private Grünfläche, Haus und Freizeitgärten" erforderlich. Die rechtsgültige Festsetzung als "Fläche für die Landwirtschaft" entfällt. Im Bereich des Straßenraumes sind keine Veränderungen geplant. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Frauenstein dargestellt, muß nach Auskunft der Oberen Naturschutzbehörde beibehalten werden. Die Grenze verläuft zwischen dem Baugebiet und der "Privaten Grünfläche".

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Aus diesem Grunde muß mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes einhergehen.

Es handelt sich um folgende Änderung:

Das bisher als "Fläche für die Landwirtschaft - Acker- und Obstbau" dargestellte Hanggelände südöstlich der Wohnbebauung an der Burglindenstraße wird seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als "Grünfläche - Haus- und Freizeitgärten ausgewiesen.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte Grenze der Landschaftsschutzverordnung L 2 (L 2 = Erste Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 31.12.1966) wird hier vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Burglindenstraße" teilweise - im Bereich der Gärten - überlagert. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt - Obere Naturschutzbehörde ist eine Änderung der Landschaftsschutzgrenze nicht erforderlich.

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung paßt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) an. Diese sind in dem am 09.12.1986 von der Hessischen Landesregierung festgestellten Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) dargestellt.

Im übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Stadtbezirke AKK) vom 30.11.1970.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Durch den Bebauungsplan "Burglindenstraße" wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan - Frauenstein Mitte - 1971/1 geändert.

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burglindenstraße" zum Teil übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt. Im Überschneidungsbereich gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burglindenstraße".

3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Von der Landschaftsarchitektin BDLA Angelika Meyer wurde in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Landschaftsplan gemäß § 4 HeNatG erstellt. Die vorgesehenen Darstellungen dieses Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Hinsicht weitestgehend berücksichtigt und werden entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB festgesetzt.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

4.1.1 Bauland

4.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Bereich südlich der Burglindenstraße wurde die Bebauung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem Bereich bestehen neben Wohnungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und eine Gaststätte. Dieses Mischgebiet wurde auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan "Frauenstein-Mitte" 1971/1 festgesetzt. In dem Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entlang der Burglindenstraße wird mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 festgesetzt. Die Erhöhung für das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Frauenstein-Mitte" 1971/1 der eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 vorsieht, entspricht der vorhandenen Bebauung. Außerdem soll die Erhöhung der GRZ und GFZ eine Verdichtung der Bebaubarkeit für die Grundstücke schaffen, um nach städtebaulichen Gründen die überbaubare Fläche in einer Breite von 10 m bzw. 20 m besser nutzen zu können.

Die max. Firsthöhen über Normal Null (NN) bezogen auf die Burglindenstraße sowie die Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude werden im Bebauungsplan festgesetzt. Unterschiedliche Gebäudehöhen zwischen Vorderhäusern und Nebenanlage werden durch eine Perlschnur getrennt und im Bebauungsplan festgesetzt.

4.1.4 Vollgeschoss und Bauweise (§ 20, 22 BauNVO)

Für den bereits bebauten Bereich entlang der Burglindenstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine zweigeschossige Bauweise festgeschrieben. Abweichend von dem Bebauungsplan "Frauenstein-Mitte" 1971/1 wird die offene Bauweise in eine geschlossene Bauweise umgewandelt und festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise (g) können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

4.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Baugrundstücke § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Baugrundstücke werden bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb

der Baugrenzen sind Grenzbebauungen zulässig. Die nicht überbaubaren Baugrundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind entsprechend den textlichen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.1.6 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nach § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widerspricht. Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich zwischen Burglindenstraße und der hinteren Baugrenze zulässig (siehe textliche Festsetzung).

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.2.1 Vorhandene Straße

Die Burglindenstraße ist als vorhandene Straße ausgebaut.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach der Wiesbadener Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die Stellplätze dienen vorrangig der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

4.3 Fläche für die Versorgung und Abfallbeseitigung

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch den Gaswerksverband Rheingau AG sichergestellt.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbereitung wird durch die Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt.

4.3.5 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.4.1 Private Grünflächen - Hausgärten/Freizeitgärten

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung. Die Mehrzahl der Gärten werden im Zusammenhang mit den hangabwärts liegenden Baugrundstücken als Hausgärten genutzt. Die Einrichtung von Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig; entsprechende textliche Festsetzungen sind unter A 6 des Textteils vorgesehen.

4.4.2 Flächen zum Anpflanzen und Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gesamten Grundstücksteilflächen sind - mit Ausnahme von max. 0,6 m breiten Gartenerschließungswegen - gärtnerisch anzulegen oder der sich von selbst einfindenden Vegetation zu überlassen. Im Bebauungsplan - Textteil werden unter A. 8 weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

4.4.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (2) Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan dargestellten landschaftsprägenden Einzelgehölze und Gehölzstände mit herausragendem Habitus und besonderem Biotopwert sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten, da sie wesentlich zur ökologischen Stabilität dieses Bereiches beitragen. Im Bebauungsplan - Textteil wurden unter A. 9 planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsbietes befinden sich im privaten Besitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Frauenstein-Mitte" im Bereich "Burglindenstraße" entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

7.1 Umgrenzung von Schutzflächen

Nach § 8 Abs. 16 HBO sind zwischen baulichen Anlagen und Wäldern ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren. Bei den bestehenden Bauten sind bei Umbauten besondere technische Maßnahmen - wie verstärkte Statik, besondere Feuerschutzvorkehrungen - zu berücksichtigen. Ein Hinweis ist unter D 4 des Textteils aufgenommen worden.

8. Textteil zum Bebauungsplan

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstabe A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

8.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 118 HBO werden unter Buchstabe B getroffen.

8.3 Unter Buchstabe C und D werden Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Statistische Angaben

Vorhandene Wohnungseinheiten	ca. 50 WE = ca. 125 Einwohner
geplante Wohnungseinheiten	ca. 12 WE = ca. 30 Einwohner
Summe	ca. 62 WE = ca. 155 Einwohner

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 01. April 1991)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert. Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986.



Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

