

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf "Am Friedhof - 1. Änderung" mit integriertem Landschaftsplan in Wiesbaden-Breckenheim

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

Teilstrecke der Nordseite Alte Dorfstraße (L 3039); Ostgrenze der Hausgrundstücke Bergwiesenstraße 2, 4 und 6; Teilstrecke der Ostseite des Wegeflurstückes 151/2 (Flur 31); Südgrenze des Flurstückes 147 (Flur 31); Teilstrecke der Westseite der L 3017.

2. Allgemeines

Die Änderung und Ergänzung des Breckenheimer Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die Erweiterung des Friedhofes in Wiesbaden-Breckenheim die erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen. Die grundsätzliche Beschlußfassung erfolgte am 05. Juli 1984 durch die Stadtverordnetenversammlung. Die landschaftspflegerischen Erfordernisse werden unmittelbar in den Bebauungsplan integriert.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)

Der vorhandene Friedhofsbereich und die geplante Wohnflächenausweisung sind gemäß RROPS als Siedlungsfläche - Bestand - ausgewiesen.

Die geplante Friedhofserweiterung liegt in einem Gebiet für "Landschaftsnutzung- und pflege".

Es bestehen gemäß Schreiben des RP vom 25.09.1990 aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Wiesbaden-Breckenheim besitzt aus der Zeit der Selbständigkeit einen Flächennutzungsplan, der durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 22.06.1973 genehmigt wurde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Ausnahme ist die Nutzung des Flurstückes 156/3, das teilweise als Wohnbaufläche und Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt werden soll. Die notwendige Modifizierung wird gemeinsam mit anderen erforderlichen Änderungen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan stellt eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am Friedhof" vom 10.06.1968 (Wiesbaden-Breckenheim 1968/2) dar.

3.4 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung.

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind die landschaftsökologischen und grünplanerischen Forderungen des Landschaftsplanes im Bebauungsplan überwiegend berücksichtigt und zur Festsetzung vorgesehen.

Die Abweichungen zwischen den Forderungen im Landschaftsplan und Bebauungsplan sind nachfolgend dargestellt.

Abweichend vom Landschaftsplan der im Süden der Friedhofserweiterung eine ca. 4 m breite Sichtschutzbepflanzung mit Hecken und Feldgehölzen vorsieht, ist im Bebauungsplanentwurf eine 10 m breite Fläche für das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zur Festsetzung vorgesehen.

Hierdurch soll eine bessere Abschirmung in Bezug auf Lärm- und Staubimmissionen der Bundesautobahn (BAB) A 3 erreicht werden.

Gemäß Bestandsaufnahme (im Landschaftsplan) befindet sich auf dem Flurstück 156/3 eine Wiese (artenarmer Ausbildung) mit jungen Obstbäumen. Die Ligusterhecke bildet zwischen der derzeitigen Landwirtschaftsfläche und der Friedhofsfläche eine Abschirmung. Der Landschaftsplan sieht vor, die Ligusterhecke zu erhalten und weiter zu entwickeln, die Streuobstwiese soll ebenfalls erhalten bleiben.

Im Bebauungsplanentwurf kann die Ligusterhecke nicht vollständig festgesetzt und damit nicht erhalten werden. Lediglich zur neu festzusetzenden WA-Fläche (Flurstück 156/3 teilweise) kann die Ligusterhecke als Abgrenzung erhalten werden, durch die Festsetzung "Erhalten von Sträuchern, mit Einzelbaumfestsetzungen". Für den Bereich der Friedhofserweiterung kann die Ligusterhecke jedoch nicht erhalten werden, weil sie der Friedhofsplanung zu- widerläuft.

Für die wegfallende Hecke ist entlang der Flurstücke 157/1 und 156/2 eine Ersatzfläche mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) 25 a BauGB vorgesehen.

Der Ausgleich für den Verlust von Streuobstflächen im nördlichen Geltungsbereich wird dadurch erbracht, daß im südlichen Randbereich des Bebauungsplanentwurfes ein Streifen von 5,0 m (innerhalb der 10,0 m breiten Flächenstreifens "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") parallel zum Wirtschaftsweg ausgewiesen wird. Innerhalb dieser Fläche kann eine Streuobstwiese angelegt werden. Diese Festsetzung entspricht auch der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.02.1992.

Mit dieser, vom Landschaftsplan abweichenden Regelung, ist sowohl die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 27.11.1990 und das Umweltamt mit Schreiben vom 21.09.1990 einverstanden.

Gemäß Erlaß des Hessischen Ministers des Innern ist ein Abstand von 35 m zwischen Wohnbebauung und Friedhof erforderlich.

Aufgrund dringend erforderlicher Grabflächen wird dieser Abstand hier unterschritten. Aus der Stellungnahme des Gesundheitsamtes bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geht jedoch hervor, daß ein ausreichender Sichtschutz die hygienischen Belange ausreichend erfüllt.

Durch das Erhaltungsgebot vorhandener Pflanzen sowie die großzügig bemessenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Südteil des Geltungsbereich sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch angegliche Festsetzungen der vorhandenen Hauptwege mit Pflanzgeboten (in nordsüdlicher und ostwestlicher Richtung) landschaftsgerecht erhalten und weitergeführt.

Durch die Festsetzung einer Fläche für Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein stufenweiser Übergang von offener Landschaft zur geschlossenen Dorfbebauung geschaffen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1-15 sowie §§ 16-21 a BauNVO)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke an der Bergwiesenstraße, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Friedhof" Wiesbaden-Breckenheim 1968/2 als "Reines Wohngebiet" festgesetzt sind, werden in "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt.

Zur Arrondierung des dörflichen Charakters des Breckenheimer Siedlungsraumes wird im nördlichen Teil des Flurstückes 156/3 an der Alten Dorfstraße ein zusätzliches Wohnbaugrundstück festgesetzt.

Die Festsetzungen einer max. 2-geschossigen offenen Bauweise, mit einer GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 entsprechen der weitgehend vorhandenen Bebauung.

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

4.2.1 Straßen

Die Straßen "Karl-Albert-Straße (L 3017), Alte Dorfstraße (L 3036) und Bergwiesenstraße sind vorhanden. Eine Vorbehaltsfläche für die Ortsumgehung Wallau unter Berücksichtigung der geplanten ICE Trasse ist im Bebauungsplan ausgewiesen und wird für den Bau der Umgehungsstraße freigehalten. Diese Fläche wird im weiteren Verlauf der Planung und der Abstimmung der beiden Verkehrsprojekte auf das tatsächliche Maß reduziert.

4.2.2 Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege sind zum Teil neu anzulegen. Der im südlichen Geltungsbereich festzusetzende Weg ersetzt den durch die Friedhofserweiterung entfallenden Weg, Flurstück 150, Flur 31.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind im Bereich des Friedhofes bereits vorhanden.

4.2.4 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sind weder bestehende noch geplante Versorgungsanlagen- und -leitungen betroffen.

4.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.3.1 Öffentliche Grünfläche "Friedhof"

Der Vergleich der vorhandenen Bestattungszahlen mit statistischen Erfahrungswerten ließ die Notwendigkeit einer größeren Friedhofserweiterung erkennen. Die Erweiterung soll sich nach Süden an den heutigen Friedhof anschließen. Eine Teilfläche des Flurstückes 156/3 wird zur kurzfristigen Erweiterung ebenfalls herangezogen.

Die Friedhofsruhe ist durch die 5,0 m breite Anpflanzung gewährleistet. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Planungsbereich der Friedhofserweiterung wurden gutachtlich durch das Hess. Landesamt für Bodenforschung (Az. 326-133/91 Rei/K) untersucht; mit Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Seitens des zuständigen Gesundheitsamtes und der zuständigen Wasserbehörde wurden angesichts des positiven Gutachtens keine Einwände gegen die Friedhofserweiterung vorgebracht.

4.4.2 Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die vorhandenen Anpflanzungen werden erhalten und entsprechend ihrer Breite im Bebauungsplan festgesetzt. Im Erweiterungsteil des Friedhofes werden Pflanzstreifen von 3,0 m; 5,0 m und 10,0 m Breite weitergeführt und festgesetzt.

Gemäß Erlaß des Hessischen Ministers des Innern ist ein Abstand von 35 m zwischen Wohnbebauung und Friedhof erforderlich.

Aufgrund dringend erforderlicher Grabflächen wird dieser Abstand hier unterschritten.

Aus der Stellungnahme des Gesundheitsamtes bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geht hervor, daß ein ausreichender Sichtschutz die hygienischen Belange ausreichend erfüllt.

5. Landschaftsschutz

Nach der "Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Landkreisen Gießen etc. und dem Stadtkreis Wiesbaden im Regierungsbezirk Darmstadt "Landschaftsschutzgebiet Taunus vom 26.02.1991" liegen die Flurstücke im Erweiterungsteil des Friedhofes nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Das Wasserwirtschaftsamt bittet mit Schreiben vom 25.02.1992 um Überprüfung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen auf Altlastenverdacht. Das Umweltamt teilt am 16.03.1992 schriftlich mit, daß für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes keine Erkenntnisse über altlastenverdächtige Flächen vorliegen. Es bestünden auch keine Verdachtsmomente aufgrund von Vornutzungen.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 und §§ 45 und 46 BauGB)

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile zur Friedhofserweiterung und für die neuen Wirtschaftswege befinden sich im Privatbesitz und müssen somit durch die LH Wiesbaden erworben werden.

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

7.1 Grunderwerbskosten für Friedhofserweiterung und Wirtschaftsweg

| | |
|--|---------------|
| 1. Öffentliche Grünfläche "Friedhof" ca. 9 500 qm a 15,00 DM/qm | 142.500,00 DM |
| 2. Wirtschaftsweg ca. 110 qm x 15,00 DM/qm | 1.650,00 DM |
| | ----- |
| | 144.150,00 DM |
| | ===== |

| | |
|--------------------|---------------|
| + 10 % Nebenkosten | 15.000,00 DM |
| | ----- |
| | 159.150,00 DM |
| | ===== |

8. Statistische Angaben

8.1 Flächenanteile

| | |
|---|----------|
| - Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet | 0,425 ha |
| - Verkehrsflächen | 0,295 ha |
| - Grünfläche Friedhof | 1,78 ha |
| | ----- |
| Gesamtfläche | 2,5 ha |
| | ===== |

8.2 Wohneinheiten

| | |
|--------------|-----------|
| WE vorhanden | ca. 15 WE |
| WE geplant | ca. 5 WE |
| | ----- |
| gesamt | ca. 20 WE |
| | ===== |

9. Textteil zum Bebauungsplan

9.1

Durch die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand einer- seits von baulicher, und sonstiger Nutzung und optimaler Begrünung andererseits entsteht.

9.2

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

9.3

Unter Buchstabe B werden Regelungen getroffen über: Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.



L u f t
Ltd. Vermessungsdirektor