

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Sauerland-4. Änderung: Westlich der Nordmeyer Straße"
in Wiesbaden-Dotzheim

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

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Dotzheim. Südlichster Grenzpunkt des Flurstückes 190, Flur 86. Südostseiten der Flurstücke 190 und 185, Flur 86 und deren Verlängerung in nordöstlicher Richtung bis zum südöstlichen Eckpunkt der Nordstrander Straße, dabei das Flurstück 54/11 schneidend. Von da rechtwinklig abknickend in nordwestlicher Richtung bis zur Nordwestseite des Flurstückes 4890, Flur 57, dabei die Flurstücke 54/11, Flur 86, 4953, 4896, 4895, 4894, 4893, 4892 und 4890, Flur 57 schneidend. Nordwestseite des Flurstückes 4890 bis zum südlichen Grenzpunkt. Von da zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 4794, Flur 56, dabei die Flurstücke 4795 und 4794, Flur 56 schneidend. Nordwestseite der Flurstücke 4953, Flur 57 und 54/16, Flur 86 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Parallele zur Nordwestseite des Flurstückes 181 in 5 m Abstand. Dieser Parallelen in südwestlicher Richtung folgend bis zum Schnittpunkt mit der Südwestseite des Flurstückes 4825/3, Flur 56, dabei die Flurstücke 54/12, Flur 86 und 4825/3, Flur 56 schneidend. Südwestseite des Flurstückes 4825/3 Flur 56 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Südseite des Flurstückes 191 Flur 86. Diese Verlängerung und die Südseiten der Flurstücke 191 und 190 Flur 86 bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 190 Flur 86.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) soll für den Planungsbereich "Westlich der Nordmeyer Straße" im Ortsbezirk Wiesbaden-Dotzheim teilweise geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine einfache Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" bleiben bestehen.

Über die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Bustrasse ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Dadurch soll den Bewohnern des geplanten Wohngebietes der Umstieg vom Privat-Pkw auf öffentliche Verkehrsmittel attraktiv gemacht werden, was wiederum zu einer Beruhigung des Wohnbereiches führen wird.

Im nördlichen Teilbereich sollen ca. 35 Wohnungen als öffentlich geförderte- und als Eigentumswohnungen entstehen. Im südlichen Teilbereich sind 34 Reihenhäuser geplant. Dieses Projekt, das aus einem von der Landeshauptstadt Wiesbaden durchgeführten Wettbewerb hervorgegangen ist, stellt ein preisgünstiges Wohnungsangebot für mittlere Einkommensgruppen im Erwerb eines Einfamilienhauses dar. Dementsprechend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Das Zentrum Sauerland mit Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte, Gemeindezentrum, Läden, wohnbezogenen Dienstleistungen und Restaurants wurden bereits bei der Festsetzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" vom 30.04.1991 berücksichtigt. Von diesen infrastrukturellen Verbesserungen werden nicht nur die künftigen Bewohner, sondern auch die Anwohner in den Randgebieten des Planungsbereiches profitieren.

Die Bebauung soll wie folgt erfolgen: II- und III-geschossige Bauweise sowie II-geschossig und Staffelgeschoß und III-geschossig und Staffelgeschoß.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Flächennutzungsplanänderung ist hier nicht erforderlich, da sich die planungsrechtlichen Inhalte aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln lassen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Verbindlicher Bauleitplan für den Änderungsbereich "Westlich der Norderneyer Straße" ist der Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland", der am 30.04.1991 Rechtskraft erlangte.

3.3 Landschaftsplanung

Für das gesamte Wohngebiet Sauerland wurde ein Landschaftsplan (Plan vom 30.05.1990/Erläuterungsbericht vom 12.06.1990) erstellt. Der vorliegende Teilbebauungsbereich ist dabei ebenfalls landschaftsplanerisch abgehandelt worden.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen für den planerisch vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes wird die Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 0,85 bzw. 1,0 und die Geschoszahl teilweise erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ändert sich nicht.

Die neuen Festsetzungen führen im Vergleich zu den alten Festsetzungen zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) getroffen worden sind. Diese bleiben somit in unveränderter Form bestehen.

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

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

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Der Planungsbereich gilt der Schaffung von Wohnungen und wird daher entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Dotzheim 1991/1 als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Für das geplante Wohngebiet wird eine GRZ/GFZ von 0,4/0,85 bzw. 0,4/1,05 festgesetzt. Entgegen der Ausweisung im Bebauungsplan Dotzheim 1991/1 wurde lediglich die GFZ von 0,8 auf 0,85 bzw. 1,0 angehoben, um den planerischen Vorgaben gerecht zu werden. Dies schlägt sich zum Teil auch in der Staffelgeschoßausweisung nieder.

4.3 Vollgeschosse und Bauweise (§§ 20 und 22 BauNVO)

Folgende Geschößzahlen werden im Planungsbereich festgesetzt: II-geschossig, II und Staffelgeschoß, III-geschossig und III und Staffelgeschoß. Damit soll ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Für den nördlichen Teilbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich werden Hausgruppen mit offener bzw. abweichender Bauweise festgesetzt.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Baugrenzen soll eine klare Gliederung des beplanten Bereiches erreicht werden. Während in den anderen Teilbereichen des "Wohngebietes Sauerland" zum Teil Baulinien festgesetzt sind, werden hier aus gestalterischen Gründen Baugrenzen festgesetzt. Durch die sich ergebende Stellung der Baukörper soll erreicht werden, daß die Frischluftzufuhr und die Durchlüftung des Neubaugebietes erhalten bleibt.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.5.1 Wirtschaftsweg

Der am westlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Wirtschaftsweg dient dem Zugang zur freien Landschaft und als Radwegeverbindung in Richtung Freudenberg und Dotzheim.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung und ist für jedes Bauvorhaben nachzuweisen. Die Stellplätze sind in den Grundstücksbereichen untergebracht. Darüberhinaus sind in den Untergeschossen der Wohnblöcke Tiefgaragen vorgesehen.

4.6 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12-14 BauGB)

4.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.6.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden. Die Standorte der geplanten Transformatorstationen sind in Abstimmung mit den Bauträgern und der Stadtwerke Wiesbaden AG an den geplanten Stichstraßen zu errichten. Es ist beabsichtigt diese in Verbindung mit den baulichen Anlagen (Gebäude oder zulässige Nebenanlagen) zu errichten.

4.6.3 Weitere Energieversorgung/Fernheizung

Für eine leitungsgebundene Energieversorgung ist die Stadtwerke Wiesbaden AG zuständig. Das gesamte Baugebiet wird über eine Fernwärmeleitung an ein gasbetriebenes Heizkraftwerk angeschlossen, das auf dem Gelände des "Europaviertel" errichtet ist.

4.6.4 Abwasserbeseitigung

Der Gesamtbereich "Wohngebiet Sauerland" 1991/1, zu dem auch der Planungsbereich "Westlich der Norderneyer Straße" gehört, wird über ein Mischsystem entwässert. Im übrigen gilt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Dotzheim 1991/1 vom 08.04.1991.

4.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden.

4.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zu den Bepflanzungen der Grünflächen sind Festsetzungen im Textteil unter Ziffer A 13 des Bebauungsplanes Dotzheim 1991/1 getroffen.

4.7.1 Öffentliche Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind extensiv anzulegen. Die Bepflanzungsvorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplantextteil Ziffer A 13.1.

4.7.1.1 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz dient für die Versorgung des gesamten Wohngebietes Sauerland.

4.7.2 Privates Grün

4.7.2.1 Private Grünfläche - Freizeitgärten

Auf Grund des Kleingartenmangels, wird im nördlichen und südwestlichen Teil ein Bereich für Freizeitgärten festgesetzt. Dies ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anlage von Gärten für die in dem benachbarten Block wohnenden Mieter.

4.7.2.2 Grundstücksfreiflächen

In der technischen Welt ist die Verfügbarkeit erlebnisreicher und vielseitig genutzter Freiflächen in Wohnungsnähe unverzichtbar geworden. Die nicht überbaubaren Flächen sollen daher durch Baum-, Strauch- und Wiesenflächen in Beziehung zu den Gebäuden stehen und aufgrund der ihnen zugeschriebenen vielfältigen Aufgaben u. a.

- Orts- und Landschaftsbildgestaltung
- Sicherung des Naturhaushaltes
- Erfüllung der Bedürfnisse am Wohnort und während der Freizeit

entsprechend funktionell gestaltet werden.

4.8 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Angesichts der sich immer mehr verschärfenden Konflikte um Flächen für Siedlung und Natur kommt der Bewertung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes große Bedeutung zu. Ein wesentlicher Konflikt innerhalb der Leistungsfähigkeit ergibt sich in der Flächenbindung für Siedlungsgebiete, indem hier ein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung von Flächen stattfindet. Mit zunehmender Versiegelung der Böden kann das Niederschlagswasser nicht mehr von den Bodenflächen aufgenommen werden.

Durch den Bau von Zisternen und Sickereinrichtungen soll ein praktischer Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden, um eine Minderung des Eingriffs im Hinblick auf die natürliche und lebensnotwendige Ressource "Wasser", die immer knapper wird zu gewährleisten (siehe auch Textteil Ziffer A.14 Dotzheim 1991/1). Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Trinkwassereinsparung und der Grundwasseranreicherung.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches befinden sich zu 90 % im Besitz von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB sind abgeschlossen.

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

Die anfallenden Kosten sind im einzelnen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) aufgeführt. Weitere Kosten entstehen durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

7. Textteil zum Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) bleiben bestehen.

7.1 Der Textteil enthält unter A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

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

7.3 Unter C und D werden Hinweise aufgenommen.

**8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Im Auftrag


Ehling

Vermessungsobererrat