

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 3. Dezember 1997

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Heide - 2. Änderung" in
Wiesbaden-Dotzheim

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

Der 1. Bereich betrifft ausschließlich das Flurstück 34, Flur 51
in der Gemarkung Dotzheim.

Der 2. Bereich wird wie folgt begrenzt:
Ostgrenze der Flurstücke 54 und 57, Südostgrenze und Südwestseite
des Flurstückes 60, Südwestseite des Flurstückes 59, Ostseite der
Flurstücke 59, 58, 57, 55, 56 und 53 alle Flur 51, Gemarkung Dotz-
heim.

2. Allgemeines

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-
planes "Auf der Heide" (Dotzheim 1996/3) werden in 2 Planungsberei-
chen geändert.

Im nordöstlichen 1. Bereich ist durch die Planung eines Schwestern-
wohnhauses eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze aus städte-
baulichen Gründen erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan
Dotzheim 1996/3 im östlichen Bereich wird durch eine Drehung der
Reihenhäuser eine Änderung der offenen in abweichende Bauweise not-
wendig. Durch die Änderung der Bauweise sind Hausgruppen bis zu 90 m
Länge möglich.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist durch
diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Heide" in
Wiesbaden-Dotzheim (Dotzheim 1996/3) sowie des Bebauungsplanes "Auf
der Heide - 1. Änderung" (Dotzheim 1997/2) ist erforderlich.

3.3 Landschaftsplanung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf der Heide" Dotzheim 1996/3
ist der Landschaftsplan integriert, durch die geringfügige Änderung
des Bebauungsplanes ist kein neuer Landschaftsplan aufzustellen.

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

4.1 1. Bereich

Im Nordwestbereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Baugrenze geringfügig geändert. Diese Änderung wird ausgelöst durch den Neubau eines Schwesternwohnheimes, das einen Teil der bestehenden Altbausubstanz ersetzt.

Das Schwesternwohnheim dient der Unterbringung der in unmittelbarer Nähe beschäftigten Schwestern in den Horst-Schmidt-Kliniken. Um eine ausreichende Größe des Gebäudes und eine ausreichende Anzahl an Zimmern zu erhalten überschreitet die Neubauplanung die Baugrenze und ist entsprechend zu ändern.

4.2 2. Bereich

Die Änderung in diesem Bereich betrifft nur die Bauweise. Es erfolgt eine Änderung von offener in abweichende Bauweise (Hausgruppenlänge von über 50 m bis max. 90 m zulässig).

Die städtebauliche Konzeption die hierzu geführt hat, ist nach der Erklärung eines für diesen Bereich durchgeführten kombinierten Architekten- und Gutachterverfahrens vom 12.5.1997 (Preisgericht) folgende:

"Häuser in der Reihe" unterscheiden sich von "normalen" Reihenhäusern durch die größere strassenseitige Hauslänge im Zusammenhang mit dem herausgezogenen Treppenhaus als Gliederungselement und machen daher Zusammenhänge von mehr als 50 m möglich, ohne daß ein Monotonie-Effekt auftritt.

Ganz im Gegenteil würde dadurch der Gartenstadtcharakter als räumlich geplanter Stadtraum stärker hervortreten.

Auch durch die "sichtbar" geringere Anzahl der Häuser an der Straße - also durch die Stärkung des Begriffs "Haus" anstelle des Begriffs "Reihe" wird eine größere Geschlossenheit (> 50m) möglich. Die Aufwertung des "sichtbaren Hauses" ist psychologisch für die zukünftigen Bewohner als Identifikationselement nicht zu unterschätzen.

Die getrennten Treppenhäuser und die gute Belichtbarkeit der Untergeschosse begünstigen ein geschoßweises Zusammenlegen und Trennen einzelner Wohnbereiche unter vollem Einbezug des Untergeschosses (Mehrgenerationenhaus).

5. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Heide" (Dotzheim 1996/3) bleiben bestehen:

6. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Für beide Bereiche ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten wurden.

Im Auftrag

Ehling
Vermessungsobererrat