

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Sauerland-3. Änderung: Westlich der Amrumer Straße"
in Wiesbaden-Dotzheim

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

Südostseite der Amrumer Straße (3440) bis zur Sylter Straße (3401). Nordostseite der Sylter Straße in nordwestlicher Richtung bis zur Nordwestseite der Norderneyer Straße (3439). Nordwestseite der Norderneyer Straße in nordöstlicher Richtung bis zur Verlängerung der Südwestseite der Bustrasse in nordwestlicher Richtung. Von dort in südöstlicher Richtung entlang der Südwestseite der Bustrasse bis zur Verlängerung der Südostseite der Amrumer Straße in nordöstlicher Richtung. Von da in südwestlicher Richtung bis zur Südostseite der Amrumer Straße.

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 Amrumer 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. Da der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für die Erfüllung des dringenden Wohnbedarfs dient werden hier neben den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB, der BauNVO, der HBO, das BauGB-Maßnahmengesetz angewendet.

Die Amrumer Straße wird als "Verkehrsberuhigter Bereich", hier: Spielstraße festgesetzt. Im Südwesten bildet die hier verlaufende Sylter Straße die Begrenzung des Änderungsbereiches.

Über die nördlich 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 geplanten Änderungsbereich sind pro Block ca. 60 Wohneinheiten vorgesehen; das ergibt bei den 4 Blöcken in etwa 240 WE. Die Bebauung soll in drei- und viergeschossiger Bauweise erfolgen, zum Teil nebst zusätzlichem Staffelgeschoß. 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: III- und IV-geschossige Bauweise, III-geschossig und Staffelgeschoß sowie IV-geschossig und Staffelgeschoß, alles in offener Bauweise.

Der Freiflächenverbrauch für Nebenanlagen wie Stellplätze und Flächen für Abfallentsorgungsanlagen wird aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gering gehalten. Die Stellplätze sind zum Teil im Bereich der Amrumer Straße und der Norderneyer Straße zwischen Bäumen herzustellen. Zur Eingrünung der Stellplätze sind textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Dotzheim 1991/1 getroffen.

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 Amrumer 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 Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 und die Geschosßzahl 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 dient ausschließlich der Schaffung von Wohnungen. Aus diesem Grund wird das im Geltungsbereich liegende Gebiet als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1991/1. Innerhalb der zwei zum Planbereich gehörenden Straßen sind Gemeinschaftsstellplatzflächen festgesetzt, die als Flächenanteil im Sinne von § 19 (4) BauNVO dem Reinen Wohngebiet zugeordnet sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Für das geplante Wohngebiet wird eine GRZ/GFZ von 0,4/1,2 festgesetzt. Entgegen der Ausweisung im Bebauungsplan Dotzheim 1991/1 wurde lediglich die GFZ von 1,0 auf 1,2 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 Bauweisen werden im Planungsbereich festgesetzt: III-geschossig, IV-geschossig, III und Staffelgeschoß, IV und Staffelgeschoß, alles in offener Bauweise. Von Südwesten nach Nordosten steigt die Bauweise von III-geschossig bis zu IV-geschossig und Staffelgeschoß an. Damit soll ein abgestufter Übergang erreicht werden.

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 Vorhandene und geplante Straßen

Im Geltungsbereich liegen die Amrummer Straße als Spielstraße und die Norderneyer Straße. Die Amrummer Straße ist von Süden her von der Sylter Straße aus angebunden und als Sackgasse ausgewiesen. Die Norderneyer Straße erfährt ebenfalls eine Anbindung von Süden her für den Pkw-Verkehr und endet ebenfalls als Sackgasse. Beide Straßen befinden sich zur Zeit im Ausbauzustand.

4.5.2 Bustrasse

Im nördlichen Bereich der Norderneyer Straße mündet die im Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" eingetragene Bustrasse ein. Diese Bustrasse dient ausschließlich dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Sie wird an den Schnittstellen mit den öffentlichen Verkehrsflächen durch Schranken abgetrennt. Dieser Einmündungsbereich ist eine solche Schnittstelle. Diese Schranken sollen nur für den Bus geöffnet werden, die Benutzung der Bustrasse durch andere Verkehrsteilnehmer ist dadurch ausgeschlossen.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung und ist für jedes Bauvorhaben nachzuweisen. Ein Teil der Stellplätze wird im Bereich der beiden Straßen 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 wird.

4.6.4 Abwasserbeseitigung

Der Gesamtbereich "Wohngebiet Sauerland" 1991/1, zu dem auch der Planungsbereich "Westlich der Amrumer 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.

4.6.6 Flächen für die Abfallentsorgung

Dafür sind zwei gesonderte Bereiche festgesetzt auf denen bewegliche Wertstoffbehälter aufgestellt werden, die über den Benutzerkreis des Planbereiches dieser Änderung hinausgehen.

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 Bebauungsplanteil Ziffer A 13.1.

4.7.1.1 Grünanlagen

Die Grünanlagen entlang der Bustrasse dienen zum einen zur Abpflanzung des geplanten Baugebietes an den Siedlungsrändern und zum anderen als Eingrünungsgürtel entlang der Bustrasse.

4.7.1.2 Straßenbegleitgrün

Längs der "Norderneyer Straße" und innerhalb der Amrummer Straße (Spielstraße) ist Straßenbegleitgrün mit Bäumen festgesetzt. Innerhalb der Grünanlage (Öffentliche Grünfläche) längs der Bustrasse ist das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen.

4.7.2 Privates Grün

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.

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

6.1 Verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße

Die Amrumer Straße ist im rechtskräftigen Plan "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In dieser Änderung wird sie als "Verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße" festgesetzt. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten sind nicht in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" aufgeführt. Sie können nicht auf den Erschließungskostenbeitrag angerechnet werden. Die Kosten sind somit von der Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragen.

Die Kosten betragen ca. 280 000 DM

6.2 Bäume und Begrünung der Baumflächen

Im gesamten Planungsbereich werden 36 Bäume gepflanzt. Die Kosten pro Baum nebst 2-jähriger Pflege betragen ca. 1 500,00 DM. Darin enthalten sind: die Baumgrube, Substrat, Baumnebenarbeiten, Flächenherstellung, Begrünung und Bewässerung.

Bei 36 Bäumen ergeben sich somit Gesamtkosten von ca. 54 000 DM

10% Stadtanteil ca. 5 400 DM

Gesamtkosten (Stadtanteil) ca. 285 400 DM

Die weiteren anfallenden Kosten sind im einzelnen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) aufgeführt.

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

gez. Ehling

Ehling
Vermessungsobererrat