

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Sauerland-2. Änderung: Westlich der Nordstrander Straße"
in Wiesbaden-Dotzheim

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

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Dotzheim. Nördlichster Grenzpunkt des Flurstückes 4889, Flur 57. Nordostseiten der Flurstücke 4889, 4890, 4891, 4893, 4894, 4895, 4896, 4897, 4898, 4900, 4901/1, 4901/2, 4902, Flur 57 in Verlängerung bis zur Südostseite der Föhrer Straße (Flurstück 4956/1, Flur 57). Teilstrecke der südöstlichen und nordöstlichen Seite der Föhrer Straße bis zur Einmündung in die Nordstrander Straße (Flurstück 44, Flur 86), Südost- und Südwestseite der Nordstrander Straße (Flurstück 46, Flur 86). Südwestseite des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebietes (Verlängerung der Südwestseite des Flurstückes 46, Flur 86, in nordwestliche Richtung; dabei das Flurstück 45, Flur 86 und die Flurstücke 4944/2, 4944/1, 4953, 4896, 4895, 4894, 4893, 4892, 4890, Flur 57 schneidend). Nordwestseite des geplanten Wirtschaftsweges, Rad- und Fußweg (Flurstücke 4890 und 4889, Flur 57) in nordöstlicher Richtung bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 4889, Flur 57.

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 Nordstrander Straße" im Ortsbezirk Wiesbaden - Dotzheim teilweise geändert werden. Die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" bleiben bestehen.

Aufgrund der Umlegungsverhandlungen und der Zuteilungswünsche ergeben sich Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Baugebiet soll von Norden von der Föhrer Straße und von Süden von der Nordstrander Straße her angebunden werden. Die innere Erschließung erfolgt dann über Stichstraßen von der Nordstrander Straße und der Föhrer Straße aus, die wiederum miteinander verbunden sind.

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

Das Zentrum Sauerland mit Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte, Gemeindezentrum, Läden, wohnbezogenen Dienstleistungen und Restaurants wurde 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.

Im geplanten Änderungsbereich sind ca. 60 Wohneinheiten vorgesehen. Die Bebauung soll mit 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erfolgen. Der Freiflächenverbrauch für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen wird aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gering gehalten.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Ein Teil der Stellplätze werden entlang der Wohnstraßen und im Reihenhausbereich planungsrechtlich festgesetzt. Zur Eingrünung der Stellplätze sind textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Dotzheim 1991/1 getroffen. Im übrigen gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im Sinne von § 13 BauGB durchgeführt. Da der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für die Erfüllung des dringenden Wohnbedarfs dient, werden hier neben den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB und der BauNVO das BauGB-Maßnahmengesetz angewendet.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

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

Verbindliche Bauleitpläne

Verbindlicher Bauleitplan für den Änderungsbereich "Westlich der Nordstrander 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,35 zurückgesetzt; die Erschließung des Reinen Wohngebietes erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen. Die neuen Festsetzungen führen im Vergleich zu den alten Festsetzungen zu keinen größeren Versiegelungen und somit 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 Nordstrander Straße sind Gemeinschaftsstellplatzflächen festgesetzt, die als Flächenanteil im Sinne von § 19 (3) BauNVO dem Reinen Wohngebiet - Block 2 - östlich des Planbereiches zugeordnet sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Für das geplante Wohngebiet wird eine GRZ/GFZ von 0,35/0,70 festgesetzt. Mit dieser Herabstufung der Ausnutzung gegenüber der Geschosßbebauung im Bereich östlich der Nordstrander Straße (hier: GRZ/GFZ von 0,4/1,0) soll ein abgestufter Übergang von der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung zu der westlich angrenzenden freien Landschaft erreicht werden.

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

Im gesamten Planungsbereich ist eine 2-geschossige, offene Bauweise, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan, festgesetzt. Hierdurch soll ein abgestufter Übergang von der 3-geschossigen Bebauung östlich der Nordstrander Straße in die westlich angrenzende freie Landschaft geschaffen werden.

- 0 -
+ -

Innerhalb der offenen Bauweise werden Einzel-, Doppel- und Hausgruppen festgesetzt. Dies geschieht einerseits aus städtebaulichen und ökologischen Gründen und andererseits um einen Übergang in die nach Westen offene Landschaft zu erreichen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planungsreich durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser Baugrenzen soll eine klare Gliederung des überbaubaren Bereiches geschaffen werden. Durch die sich hieraus 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 Nordstrander Straße, die nach Norden hin in die Föhrer Straße mündet. Der Einmündungsbereich der Nordstrander Straße in die Föhrer Straße ist bereits weitestgehend ausgebaut.

Der gesamte Planungsbereich wird von den beiden vorhandenen Straßen und nach Westen hin durch drei Erschließungsstraßen erschlossen, die wiederum miteinander verbunden sind.

4.5.2 Bustrasse

Am südlichsten Bereich der im Planungsbereich liegenden Nordstrander Straße mündet die im Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" eingetragene Bustrasse ein. Die Bustrasse dient ausschließlich dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

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

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

4.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Im Bereich der zwischen Straßenmühlweg und verlängertem Veilchenweg liegenden Wasserversorgungsleitung DN 600 ist ein 4,0 m breiter Schutzstreifen von der Bebauung sowie von der Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten (siehe Textteil Ziffer A.8.2 des Bebauungsplanes Dotzheim 1991/1).

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 "Camp Lindsey" errichtet wird.

4.6.4 Abwasserbeseitigung

Der Gesamtbereich "Wohngebiet Sauerland" 1991/1, zu dem auch der Planungsbereich "Westlich der Nordstrander 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 das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.6.6 Flächen für die Abfallentsorgung

Dafür ist ein gesonderter Bereich festgesetzt, auf dem bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter aufgestellt werden. Der Benutzerkreis der Container geht über den Planbereich dieser Änderung hinaus.

4.6.7 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Wiesbaden, Postfach 24 40, in 65187 Wiesbaden, Dienststelle PLL, Telefon (0611) 800-6120, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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 Straßenbegleitgrün

Entlang der "Nordstrander Straße" und im Einmündungsbereich der "Föhrer Straße" wird Straßenbegleitgrün mit Bäumen festgesetzt.

In den Streifen entlang der Bustrasse sind schmale Streifen für das Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen.

4.7.2 Privates Grün

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1991/1 ist der Randstreifen in einer Breite von 5 m als private Grünfläche festgesetzt und kann damit nicht dem Bauland zugerechnet werden. Da diese Fläche für die Ausnutzungsberechnung dringend benötigt werden, wird dieser 5 m breite Streifen als "Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Ökologisch ergibt sich hierbei die gleiche Wirkung, so daß die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung hiervon nicht berührt wird.

4.8 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Angeichts 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 erreichen (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

Die Kosten für den Straßenausbau u.a. im Wohngebiet Sauerland sind in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" (Dotzheim 1991/1) aufgeführt. Auf Grund der Änderung wird das Baugebiet durch eine öffentliche Straße erschlossen. Hierfür sind folgende Kosten zu erwarten:

6.1 Straßenverkehrsfläche (im Wohngebiet)

ca. 645 200 DM

10% Stadtanteil ca. 64 520 DM

6.2 Bäume und Begrünung der Baumflächen

Im Planungsbereich werden 29 Bäume gepflanzt. Die Kosten pro Baum nebst 2-jähriger Pflege betragen ca. 1 500 DM. Darin enthalten sind: die Baumgrube, Substrat, Baumnebenarbeiten, Flächenherstellung, Begrünung und Bewässerung. Bei 29 Bäumen ergeben sich somit Gesamtkosten von

ca. 43 500 DM

10% Stadtanteil ca. 4 350 DM

6.3 Kanalbau

Die Gesamtlänge der zu verlegenden Kanäle wird im Planungsbereich etwa 250 Meter betragen. Bei zu erwartenden Kosten von etwa 1 200 DM für den Kanalmeter ergeben sich hier Gesamtkosten von

ca. 300 000 DM

Finanzierung aus dem Kanalbeitragsfonds.

Die zusätzlichen Gesamtkosten (Ziffer 6.1 bis 6.3), die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Dotzheim 1991/1" nicht nachgewiesen wurden, belaufen sich hiermit auf

Gesamtkosten (Stadtanteil) ca. 68 870 DM

Die weiteren anfallenden Kosten sind im einzelnen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" 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.

E h l i n g
Vermessungsobererrat