

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Wohngebiet Sauerland - Änderung an der Föhrer Straße und der Nordstrander Straße"

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

Nordwestgrenze der Nordstrander Straße (3436), Westseite der Einmündung in die Föhrer Straße (3435), Nordwestseite der Föhrer Straße (3435) bis zur Verlängerung der Nordostgrenze des Grundstückes Flur 54, Flurstück 119/8259 nach Nordwesten, entlang der Verlängerung und der Nordostgrenze des Grundstückes Flur 54, Flurstück 119/8259, Teilstück der Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 54, Flurstück 8280/1 bis zur Verlängerung der Nordostgrenze des Grundstückes Flur 54, Flurstück 2/8225 nach Nordwesten, entlang der Verlängerung und der Nordostgrenze des Grundstückes Flur 54, Flurstück 2/8225 bis zur Südostgrenze des Wirtschaftsweges, an der Südostseite der Föhrer Straße (3435) bis zur Wendemöglichkeit vor dem geplanten Zentrum, Nord-, Ost- und Südseite der Wendemöglichkeit, Ostseite des Verbindungsweges zwischen Wendemöglichkeit und Bustrasse, in Verlängerung der Ostseite dieses Verbindungsweges bis zur Südwestgrenze der öffentlichen Grünfläche im Südwesten der Bustrasse, entlang der Südwestgrenze dieser öffentlichen Grünfläche und in deren Verlängerung bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze der Nordstrander Straße (3436) nach Südwesten, entlang dieser Verlängerung und der Nordwestgrenze der Nordstrander Straße (3436). Alle aufgeführten Grundstücke und Straßen liegen in der Gemarkung Dotzheim.

2. Allgemeines

In fast allen Großstädten der Bundesrepublik ist im Laufe der letzten Jahre eine dramatische Situation auf dem Wohnungsmarkt entstanden. Diese allgemeine Tendenz ist in Wiesbaden besonders spürbar und ruft einen dringenden Handlungsbedarf für Kommunalpolitik und öffentliche Wohnungswirtschaft hervor.

1989 waren beim Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden mehr als 6000 Haushalte wohnungssuchend registriert.

Um dem dringenden Wohnungsbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.11.1989 mit Beschluß Nr. 329 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Wohngebiet Sauerland" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.1991 mit Beschluß Nr. 53 als Satzung beschlossen und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 30.04.1991 rechtskräftig.

Da die Zahl der Wohnungssuchenden ständig zunimmt, hat die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1991 die Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" für einen Teilbereich (Nordöstlich der Bustrasse von der Nordstrander Straße bis zur Langgeoger Straße) beschlossen.

Der derzeitige Stand von Haushalten, die eine Sozialwohnung suchen, wird nach Aussage des zuständigen Fachamtes mit ca. 7 000 Wohneinheiten (Stand November 1992), bei steigender Tendenz angegeben.

Die Änderung betrifft nur die Erhöhung der Geschößzahl für die Wohnblocks entlang der Bustrasse, die damit verbundene Erhöhung der GFZ und die durch diese Festsetzung erforderliche Änderung der Baulinien bzw. Baugrenzen.

Durch die geplanten Änderungen werden jedoch nicht die Grundzüge der Planung betroffen, deshalb wird die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB vorgesehen.

Auch in Zukunft soll das Baugebiet von Nordosten her von den vorhandenen Straßen: Erasmusstraße, Wachsacker und dem Straßenmühlweg angebunden werden.

Im Südwesten wird das Baugebiet über eine geplante Straße (Planstraße 3401) von der Saarstraße beginnend, entlang dem verbindlichen Bebauungsplan "Westfriedhof" (Schierstein) und dann bis zur Schönaustraße an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden werden. Die eigentliche Erschließung erfolgt über Stichstraßen. Eine Querverbindung für den Individualverkehr ist zwischen dem Südwest- und dem Nordostbereich der Wohnsiedlung nicht vorgesehen. Eine Durchquerung des Baugebietes von der Schönaustraße oder der geplanten Planstraße 3401 zur Erich-Ollenhauer-Straße ist somit nicht möglich.

Zwischen den Stichstraßen soll von Südosten nach Nordwesten eine Bustrasse nur für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) festgesetzt werden. Durch die Bevorzugung des ÖPNV mittels dieser Trasse soll Bewohnern des geplanten Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung ein Umstieg vom Privat-PKW auf öffentliche Verkehrsmittel attraktiver gemacht werden, was wiederum zu einer Beruhigung des Wohnbereiches führen wird.

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens werden die gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes - WOBauErlG - angewandt.

Für den Bereich der Wohnblöcke entlang der Bustrasse, zwischen Nordstrander und Föhrer Straße wurde in der Zeit vom April bis Juli 1991 ein Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem die geplante Erhöhung der Geschößzahl bereits berücksichtigt wurde. Nach der Änderung der Geschößzahl ergibt sich die Geschößzahl der geplanten Bebauung in einer stufenweisen Staffelung vom Rand her bis zur Bustrasse hin steigend wie folgt:

Am Rand, angrenzend an die vorhandene Bebauung mit 2-geschossigen Reihenhäusern beginnend, über 3-geschossige Wohnblöcke südwestlich der Föhrer Straße, bis zu 4-geschossigen Wohnblöcken mit einem Staffeldeschoß entlang der Bustrasse.

Da die überbaubare Fläche (GRZ) nicht geändert wird, ändern sich die Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch das Baugebiet nicht.

Die im Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" hierfür getroffenen Festsetzungen bleiben bestehen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich in allen Einzelheiten aus der am 18.04.1991 genehmigten Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Wohngebiet Sauerland" entwickeln.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Wohngebiet Sauerland - Änderung an der Föhrer Straße und der Nordstrander Straße" besteht der folgende Bebauungsplan.

- Wohngebiet Sauerland (Dotzheim 1991/1)

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung z. T. übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt.

Im Überschneidungsbereich gelten somit die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

3.3 Landschaftsplanung

Die Bebauungsplanänderung enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Von den Landschaftsarchitekten Götte + Partner wurde in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits ein Landschaftsplan gemäß § 4 LBNatG für den Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" erstellt.

Der Landschaftsplan wurde in Form von Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" integriert.

Diese Festsetzungen werden, mit Ausnahme kleinerer Änderungen und Ergänzungen in dieser Bebauungsplanänderung übernommen und erneut festgesetzt.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

(Allgemein)

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 Hess. Naturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu verpflichten, unvermeidbare ökologische Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Planungsträger hat die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen im Landschaftsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes darzustellen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß des Eingriffsvorhabens keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Diese Maßnahmen stellen einen Ausgleich für nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dar und sind im Gebiet selbst auszuführen.

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes, Erhöhung der Geschößzahl entlang der Bustrasse und der GFZ, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" getroffen worden sind. Diese bleiben somit weiterhin in unveränderter Form bestehen.

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

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

4.1.1 Bauland

4.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Das geplante neue Baugebiet soll überwiegend der Schaffung von Wohnungen dienen. Aus diesem Grund wird das gesamte Neubaugebiet bis auf den Bereich zwischen der Borkumer Straße und der Führer Straße als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

4.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zwischen der Borkumer Straße und der Föhrer Straße wird ein Teilbereich als "Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem Bereich sollen für das geplante Neubaugebiet Läden, wohnbezogene Dienstleistungen und Restaurants sowie die dazugehörigen Nebenräume untergebraucht werden. Entsprechend der textlichen Festsetzungen (Ziffer A 6.) sind die v. g. Einrichtungen für die Bewohner des Neubaugebietes zur Deckung ihrer allgemeinen Lebensbedürfnisse vorgesehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das geplante Wohngebiet wird im WR bei den Geschöbbauteilen südwestlich der Föhrer Straße eine GRZ/GFZ von 0,4; 1,0 festgesetzt. Entlang der Bustrasse wird eine Ausnutzung der GRZ/GFZ von 0,4; 1,2 festgesetzt. Durch die höhere GFZ soll die Möglichkeit geschaffen werden, mehr Wohneinheiten im Bereich des Geschöbwohnungsbaues unterzubringen.

Für die Randbebauung mit Reihenhäusern wird einheitlich eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4; 0,8 vorgesehen. Mit dieser Herabstufung der Ausnutzung gegenüber der Geschöbbebauung soll ein abgestufter Übergang in die angrenzende vorhandene Bebauung erreicht werden.

Für das WA-Gebiet zwischen Föhrer Straße und Borkumer Straße wird eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4; 1,2 vorgesehen. Diese erhöhte GFZ ist erforderlich da im WA-Gebiet in den Kellergeschossen z. T. Läden, wohnbezogene Dienstleistungen und Restaurants ermöglicht werden sollen.

Unter Punkt A 4.1 und A 4.2 der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist verbindlich geregelt, daß bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung für diejenigen Bauquartiere, auf denen der Geschöbwohnungsbaubau vorgesehen ist, bei Errichtung von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen Vergünstigungen anzuwenden sind. Unter die vorgenannten Vergünstigungsregelungen fallen nur Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze; andere Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB sind hiervon ausgeschlossen. Mit der Anwendung der textlichen Festsetzungen A 4.1 und A 4.2 wird eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche vom ruhenden Verkehr, durch den Bau von Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) auf den Baugrundstücken, erwartet.

Eine Gemeinschaftsanlage ist Einzelstellplätzen wegen des Freiflächenverbrauches vorzuziehen; daher ist es gerechtfertigt, die Flächenanteile der den Baublöcken zugeordneten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die Vergünstigung gem. A 4.2 ist auf die notwendigen unterirdischen Gemeinschaftsgaragen beschränkt.

4.1.3 Vollgeschosse und Bauweise (§ 20, 22 BauNVO)

Im Bereich der Geschoßbauten werden südwestlich der Föhrer Straße 3 Geschosse zur Festsetzung vorgesehen. Entlang der Bustrasse wird eine 4-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß vorgesehen. Hierdurch soll ein abgestufter Übergang von der geplanten Bebauung in die angrenzende Bebauung geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird auch für die Randbebauung mit Reihenhäusern eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Im geplanten Neubaubereich wird für das WR-Gebiet und für das WA-Gebiet eine abweichende Bauweise (a) in der Form festgesetzt, daß hier auch bauliche Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.

Bei dem Überwiegenden Teil der Reihenhäuser wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nur für die südöstliche Reihenhauszeile wird eine abweichende Bauweise (z) festgesetzt. Hier dürfen Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50 m errichtet werden, wobei die Eckhäuser mit Bauwich und die dazwischenliegenden Häuser ohne Bauwich errichtet werden dürfen.

Die abweichende Bauweise (a) ergibt sich durch die größeren geplanten Grundstücksflächen und widerspricht nicht dem Gesamtkonzept einer aufgelockerten und durchgrünter Bebauung.

4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bei den bereits im Bau befindlichen Geschoßbauten an den Außenseiten der Wohnblöcke durch Baulinien und zu den geplanten Wohnhöfen hin durch Baugrenzen festgesetzt. Bei den übrigen Wohnblöcken werden nur Baugrenzen festgesetzt.

In den geplanten Reihenhäuserbereichen werden nur auf der Nordostseite der geplanten Gebäude Baulinien festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sind dagegen im Osten, Westen und Süden Baugrenzen festgesetzt.

Hierdurch soll eine geplante Stellung der Baukörper zueinander erreicht werden, wodurch wiederum die Frischluftzufuhr im geplanten Neubaugebiet erhalten bleiben soll.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden in unveränderter Form in den Bebauungsplanentwurf "Wohngebiet Sauerland - Änderung an der Föhrrer Straße und der Nordstrander Straße" übernommen und festgesetzt.

4.2.2.2 Bustrasse

Die Bustrasse wird unverändert aus dem Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" übernommen.

Der parallel zur Bustrasse verlaufende Fuß- und Radweg wird an den Rand des Baugebietes verlegt und dient auch als Feuerwehruzufahrt für die Wohnblocks entlang der Bustrasse.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nachzuweisen.

Die Stellplätze sind im Bereich des Geschößwohnungsbaues in Tiefgaragen unter den einzelnen Wohnblöcken unterzubringen.

Die weiteren Festsetzungen zum "Ruhenden Verkehr" werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" übernommen und festgesetzt.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

Die Festsetzungen für die Versorgung des Baugebietes und die Abfallbeseitigung werden unverändert aus dem Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" übernommen und festgesetzt.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zu den Bepflanzungen der Grünflächen sind Festsetzungen im Textteil unter A 11 getroffen.

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind extensiv anzulegen. Die Bepflanzungsvorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplan-Textteil Ziffer A 11.1.

4.4.1.1 Grünanlagen

Die Grünanlagen entlang der Bustrasse dienen als Eingrünungsgürtel entlang der Bustrasse. Gleichzeitig erfüllen die Grünanlagen eine Ausgleichsfunktion für die Versiegelung der überbauten Flächen.

4.4.1.2 Straßenbegleitgrün

Die Bäume zwischen den Stellplätzen in der Nordstrander, Borkumer und der Föhrer Straße werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt, ebenso die Pflanzungen in den Wendekreisen bzw. in der Einmündung der Nordstrander Straße in die Föhrer Straße. Dieses Straßenbegleitgrün wird vom städtischen Grünflächenamt gepflegt, wodurch die Pflege der Pflanzungen sichergestellt ist.

4.4.2 Privates Grün

Zum "Privaten Grün" sind bereits Festsetzungen im Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" getroffen. Diese Festsetzungen gelten auch für den Bebauungsplanentwurf "Wohngebiet Sauerland - Änderung an der Föhrer Straße und der Nordstrander Straße".

Sie werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen und festgesetzt.

4.5 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Die für die Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen im Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" getroffenen Festsetzungen werden unverändert in den Bebauungsplanentwurf "Wohngebiet Sauerland - Änderung an der Föhrer Straße und der Nordstrander Straße" übernommen und festgesetzt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(Siehe auch Ziffer 3.4 dieser Begründung)

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

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städte- ----- baulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen -----

6.1 Der Grunderwerb für die benötigten Grundstücke wird, soweit erforderlich im Rahmen der Baulandumlegung geregelt.

6.2.1 Baukosten der erschließungsbeitragsfähigen Straße und Wege

1. Verlängerung des Straßenmühlweges (neu Föhrer Straße)	200 000,00 DM
2. Verlängerung der Wachsackerstraße	70 000,00 DM
3. Föhrer Straße	1 200 000,00 DM
4. Nordstrander Straße	520 000,00 DM
5. Borkumer Straße	470 000,00 DM
6. Fuß- und Radweg entlang der Bustrasse von Langeooger Straße bis zu den Plan- straßen Nordstrander und Norderneyer Straße	220 000,00 DM

Gesamtkosten	2 680 000,00 DM
10 % Stadtanteil	268 000,00 DM
	=====

6.2.2 Baukosten für Straßen und Wege die nicht erschließungsbei- tragsfähig sind:

1. Bustrasse zwischen Erasmusstraße und der Nordstrander Straße und der Norderneyer Straße	660 000,00 DM

	660 000,00 DM
	=====

Die Schätzkosten für den Grunderwerb und für sämtlich Grün- und Ausgleichsflächen sind von den Ämtern 23 bzw. 68 zu ermitteln.

6.3 Kanalbaukosten

Für die innere Erschließung des gesamten Baugebietes sind insgesamt rund 3,9 km öffentlicher Kanal erforderlich. Die voraussichtlichen Kosten hierfür betragen ca. 3,1 mio. DM. Für die Realisierung des Baugebietes ist der Bau zweier Regenüberlaufbecken Voraussetzung. Die geschätzten Baukosten betragen rd. 9 Mio. DM (RUB "Kahle Mühle") und rd. 10,5 Mio. DM (RUB "Am Parkfeld").

6.4 Die Kosten für die landschaftsplanerischen Maßnahmen sind aus dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" Seiten 63 - 65 ersichtlich.

Folgende Erschließungsanlagen können aus dem Erschließungsbeitragsfonds finanziert werden (d.h. 10 % dieser Aufwendungen sind von der Stadt zu tragen und 90 % können als Erschließungsbeitrag von den Anliegern geltend gemacht werden):

1. Verlängerung des Straßenmühlweges
2. Verlängerung der Wachsackerstraße
3. Föhrer, Borkumer und Nordstrander Straße
4. Fuß- und Radweg nordöstlich der Bustrasse
5. Öffentliche Grünfläche - Grünanlage - entlang der Bustrasse

Keine Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches § 127 ff (Erschließungsanlagen für die kein Erschließungsbeitrag gefordert werden kann) sind folgende:

2. Bustrasse zwischen Föhrer Straße und der Nordstrander Straße

Die für den Ausbau dieser Erschließungsanlagen entstehenden Aufwendungen können nicht aus dem Erschließungsbeitragsfonds finanziert werden und die von der Stadt zu tragen sind.

7. Textteil zum Bebauungsplan

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

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

7.3 Unter C werden Hinweise aufgenommen.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Im Auftrag

gez. Luft

Luft
Ltd. Vermessungsdirektor