

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Steinritz - Ostteil" in Wiesbaden-Naurod

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

Südwestseite der Hofäckerstraße (2844), Flur 3, Flurstück 111 in Nauord, bis zum östlichen Einmündungsbogen der Straße - Am Holderstrauch (2584) - Flur 3, Flurstück 148 in die Hofäckerstraße, von etwa der Mitte dieses Einmündungsbogen nach Norden abknickend, hierbei die Hofäckerstraße kreuzend bis zum westlichen Einmündungsbogen der Straße - Am Holderstrauch (2584) - Flur 3, Flurstück 88, Nordwestseite der Straße - Am Holderstrauch, Flur 3, Flurstück 88 und in Verlängerung dieser Nordwestseite bis zur Nordostseite der Auringer Straße (K 659), Flur 3, Flurstück 1, Nordostseite der Auringer Straße (K 659) bis zum Ende des östlichen Einmündungsbogen des Schäferweges (3051), Flur 3, Flurstück 112/2 in die Auringer Straße, hier nach Südwesten abknickend, dabei die Auringer Straße kreuzend, östlicher Einmündungsbogen des Schäferweges (3051), Flur 3, Flurstück 112/2 in die Auringer Straße, Ost- und Nordostseite des Schäferweges bis zum Ende des südlichen Einmündungsbogens der Hofäckerstraße (2844), Flur 3, Flurstück 111, in den Schäferweg, hier nach Westen abknickend dabei den Schäferweg (3051) kreuzend, südlicher Einmündungsbogen der Hofäckerstraße (2844), Flur 3, Flurstück 111 in den Schäferweg, sowie Südwestseite der Hofäckerstraße (2844), Flur 3, Flurstück 111.

2. Allgemeines

In dem mit der Verfügung vom 10.12.1970 genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplan "Steinritz" Naurod 1971/3 sind die festgesetzten Nutzungen für den Bereich "Steinritz-Ostteil" "öffentliche Grünfläche" und "Gewerbegebiet". Bei der bereits vollzogenen Bebauung wurden diese Festsetzungen nicht eingehalten. Die "öffentliche Grünfläche" ist mit Tennishallen bebaut, das Gewerbegebiet besitzt überwiegend die Struktur eines "Reinen Wohngebietes".

Am 13.04.1976 hat die damals noch selbständige Gemeinde Naurod nach dem "vereinfachten Änderungsverfahren" gemäß § 13 BBauG die 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die heutigen Nutzungen zu schaffen.

Am 15. September 1976 hat der Regierungspräsident in Darmstadt diese Änderung jedoch als nichtig erklärt, da bei dieser Änderung die Grundzüge der Planung berührt würden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von erheblicher Bedeutung sei. Deshalb sei ein vereinfachtes Änderungsverfahren nicht zulässig.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll nun eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, der die Stadtverordnetenversammlung am 5. Juli 1979 mit einer grundsätzlichen Beschlußfassung zugestimmt hat.

Am 29.04.1986 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, in einem Bebauungsplanänderungsverfahren das Grundstück der Tennishallen überwiegend einer Wohnbebauung zuzuführen und einen Flächenstreifen entlang des Baches zur Renaturierung dem Wickerbach zuzuschlagen. Außerdem sollen die Gärten auf der Ostseite des Wickerbaches als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die landschaftspflegerischen Erfordernisse werden unmittelbar in dem Bebauungsplan integriert. Dieser Beschluß entspricht der in der Strukturplanung vorgestellten Variante B.

Um als Grundlage für die planerische Bearbeitung des Bereiches zuverlässige Aussagen über die derzeitige Bau- und Nutzungsstruktur zu erhalten, wurde vom Stadtplanungsamt eine örtliche Bestandaufnahme durchgeführt, die durch eine Strukturplanung ergänzt wurde.

Die Ergebnisse sind als Bestandteil der Begründung in der Anlage 2 zusammengetragen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Der noch von der damals selbständigen Gemeinde Naurod 1953 aufgestellte Flächennutzungsplan ist von der baulichen Entwicklung längst überholt. Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans für den Stadtbezirk Naurod wurde von der Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden am 05.07.1979 beschlossen.

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich jedoch nicht in vollem Umfange aus dem am 28.02.1985 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Flächennutzungsplanentwurf entwickeln.

Die notwendigen Modifizierungen für den Bereich "Steinritz - Ostteil" wurden gemeinsam mit anderen erforderlichen Änderungen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, die städtischen Körperschaften haben dem geänderten Flächennutzungsplanentwurf am 20.10.1988 zugestimmt.

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 16.01.1989 bis 16.02.1989 einschließlich im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, Erdgeschoß, Raum für öffentliche Auslegungen zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Für den Bereich "Steinritz - Ostteil" wurden keine Bedenken und Anregungen zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Aufgrund des Standes der Planungsarbeiten kann davon ausgegangen werden, daß sich die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Deshalb steht der vorzeitige Bebauungsplan "Steinritz - Ostteil" mit der beabsichtigten Entwicklung des Stadtteils Wiesbaden-Naurod im Einklang.

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)

Entsprechend dem Planungsziel, das mit den ortsbildzerstörenden Tennishallen völlig überbaute Wiesental des Wickerbaches landschaft- und ortsbildschonend zu gestalten, soll dieser Bereich nach Abriß der Hallen

nur noch mit 4 Doppelhäusern bebaut werden. Durch die Beschränkung der maximalen Traufhöhe auf 4,50 m und die Stellung der Baukörper wird die Funktion des Talzuges als Sammel- und Abflußrinne der Kaltluft in Richtung Auringen berücksichtigt. Weitere Ausführungen sind in Anlage 1 und 2 dieser Begründung zu finden.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Grundstücke des "Allgemeinen Wohngebietes" sind bis auf den Bereich an der Einmündung der Hofäckerstraße in den Schäferweg und dem Grundstück zwischen den Häusern Hofäckerstraße 14 und Am Holderstrauch 6 bereits gebaut.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der derzeitigen Nutzung der Grundstücke. Da auch im Bereich südwestlich der Hofäckerstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan "Steinritz - Südwest" (Naurod 1983/2) "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist, wird für den Bereich zwischen dem "Reinen Wohngebiet" und der Hofäckerstraße "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Geschossigkeit

(§ 9 (1) 1, 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 20 und 22 BauNVO)

Im bereits bebauten Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" entlang der Hofäckerstraße wird das Maß der baulichen Nutzung auf die vorhandene Bebauung abgestimmt (GRZ 0,4; GFZ 0,8). Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet an der Einmündung der Straße "Am Holderstrauch" in die Hofäckerstraße. Da durch die Größe der Grundstücke die Ausnutzung hier geringer ist als im übrigen "Allgemeinen Wohngebiet", wird das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung angepaßt (GRZ 0,35; GFZ 0,7). Im Südosten des "Allgemeinen Wohngebietes", Einmündungsbereich der Hofäckerstraße in den Schäferweg, wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der vorhandenen Bebauung in der Hofäckerstraße herabgesetzt (GRZ 0,35; GFZ 0,7). Durch die Abstufung soll dem geneigten Gelände und der Talzugfunktion Rechnung getragen werden. Aus dem gleichen Grund wird auch eine maximale Traufhöhe von 4,5 m für das noch teilweise zu bebauende "Allgemeine Wohngebiet" festgesetzt.

Hiermit soll auch eine Abstufung der Bebauung des "Allgemeinen Wohngebietes" zum Ortsrand hin geschaffen und ein Übergang in die nicht bebaubare "freie Landschaft" östlich des Schäferweges erreicht werden.

Im "Reinen Wohngebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem "Allgemeinen Wohngebiet" herabgesetzt (GRZ 0,25; GFZ 0,5) um einen Übergang von der Bebauung in das Wiesental des Wickerbaches zu schaffen. Im "Reinen Wohngebiet" soll auch durch die Beschränkung der maximalen Traufhöhe von 4,50 m die enge Begrenzung der überbaubaren Flächen, die Stellung der Baukörper, sowie die Festsetzung der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine landschafts- und ortsbildschonende Gestaltung erreicht werden, bei der die Funktion des Talzuges als Sammel- und Abflußrinne der Kaltluft in Richtung Auringen berücksichtigt wird.

Für das gesamte Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im bereits bebauten Bereich entspricht dies der vorhandenen Bauweise.

Die offene Bauweise wird für die noch zu bebauenden Flächen vorgesehen, um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt (s. Ziffer A3 des Textteiles). Im Textteil des Bebauungsplanes wird Art und Umfang der Bepflanzung festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Erschließungsstraßen

Die im Geltungsbereich liegenden Teilstücke der Straßen "Am Holderstrauch", der Aurginger Straße, der Hofäckerstraße und des Schäferweges sind bereits ausgebaut und werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Eine Änderung der Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

5.2 Erschließungsweg

Der Erschließungsweg zwischen "Reinem Wohngebiet" und den Wasserflächen wird mit 3,0 m Breite festgesetzt. Er soll der Erschließung der Baugrundstücke des "Reinen Wohngebietes" dienen; außerdem soll er Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen. Desweiteren kann auch die Unterhaltung der Wasserflächen von diesem Erschließungsweg aus erfolgen.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

Für das "Reine Wohngebiet" erfolgt eine Zusammenfassung der Stellplätze und Garagen an der Nordwest- und Südostseite des "Reinen Wohngebietes".

5.4 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung und Entsorgung des geplanten Reinen Wohngebietes erfolgt über den geplanten Erschließungsweg entlang der Wasserfläche und ist sichergestellt. Für die Wasserversorgung ist im Schäferweg, zwischen Auringer Straße und Hofäckerstraße eine Wasserleitung zu verlegen.

Die Durchführung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden (ESWE). Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Main-Kraftwerke AG. Die Gasversorgung erfolgt durch die Main Gaswerke. Die Entsorgung erfolgt durch das städt. Tiefbauamt (Kanäle) bzw. das Stadtreinigungsamt (Abfallbeseitigung).

6. Grünflächen

Private Grünflächen

Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen realen Flächennutzung. Die Errichtung von Gartenhütten ist nicht zulässig.

7. Wasserflächen - Naturnaher Bachausbau -

Zur Regeneration des Talgrundes bedarf der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes massiv ausgebauter Wickerbach einer Renaturierung.

Für eine Aufweitung des Bachprofils mit nachfolgender Uferbepflanzung ist Fläche erforderlich. Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grunde eine 10 m breite "Wasserfläche" fest. Die Renaturierung des Bachlaufes und die uferbegleitende Bepflanzung erfolgt nach den Vorgaben der Landschaftsplanung. Beim Bachausbau soll auf eine Verminderung der Fließgeschwindigkeit geachtet werden. Durch Einbau von Hindernissen soll eine Verwirbelung des Wassers und damit die Anreicherung des Wassers mit Sauerstoff gefördert werden.

8. Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen

und Sträuchern

Als Ausgleich für die offene Bebauung im Talbereich ist die Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erforderlich.

9. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Bis auf wenige Grundstücke befinden sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in Privatbesitz, so daß für die Verbreiterung der Bachparzelle Flächen zu erwerben sind.

10. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

stehen

10.1 Erschließungskosten

10.1.1 Grunderwerbskosten

5 m breiter Streifen zur Renaturierung des Bachlaufes und
3 m breiter Fußweg parallel zur Fläche für die
"Wasserfläche"

ca. 1 575 qm x 100,00 DM/qm = 157 500,-- DM

10.2 Herstellungskosten

Realisierung der grünen Infra-
struktureinrichtung
Renaturierung des Bachlaufes
Bepflanzung des Uferbereiches
175 lfdm x 650,00 DM/lfdm

= 113 750,-- DM

10.3 Gesamtkosten

= 271 250,-- DM

11. Statistische Angaben

11.1 Flächenanteile

Wohnbaufläche, Reine Wohngebiet	0,37 ha
Wohnbaufläche, Allgemeines Wohngebiet	0,88 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,19 ha
Private Grünfläche, Gärten	0,26 ha

	1,7 ha

11.2 Wohneinheiten

WE vorhanden	ca. 16 WE
WE geplant	ca. 14 WE

gesamt:	ca. 30 WE

12. Textteil

Durch die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits entsteht.

Der Textteil dieses Bebauungsplanes gliedert sich in die Teile A-C. In Teil A werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) getroffen.

Teil B enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 118 der Hess. Bauordnung (HBO).

In Teil C sind Hinweise enthalten.

13. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986.



Luft

Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen:

1. Landschaftsplan (Text und Karte)
2. Strukturuntersuchung