

Begründung

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Östlich der Weitzbachstraße“ Flur 1/Parzelle 242/3

in

Wiesbaden-Medenbach

Februar 2000

1. Ziel und Anlaß der Planung

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Realisierung einer Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Medenbach. Planungsrechtlich liegt das Grundstück z. Z. im Außenbereich.

Die vorgesehene Bebauung ist weder nach § 35 BauGB noch nach den §§ 30, 31, 33 und 34 BauGB genehmigungsfähig.

Somit sind die Voraussetzungen gem. § 12 BauGB für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben.

Folgende Gründe sprechen für eine Bebauung des Grundstücks:

- * Die Durchführung des Vorhabens dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Gerade im Bereich von Reihenhäusern und Doppelhäusern besteht in Wiesbaden großer Bedarf.**
- * Ein Bedarf in diesem Bereich an weiteren Kleingärten, wie im genehmigten Flächennutzungsplan vorgesehen, besteht in WI-Medenbach nicht und eine zusätzliche Ausweisung wird auch vom Ortsbeirat nicht gewünscht, was aus der bestehenden Beschlußlage eindeutig hervorgeht (Beschluß Nr. 0018 vom 29.03.1995).
Mit demselben OBR-Beschluß bekundet der Ortsbeirat Medenbach seine ausdrückliche Unterstützung des Vorhabens.**
- * Die geplante Baufläche wird aus städtebaulichen Gründen als Mischgebiet ausgewiesen und dient der sinnvollen Ortsrandabrundung. Somit ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 1 – 6 BauGB vereinbar.**

Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche wurde im Rahmen einer Dezernatsitzung am 31.08.1995 von den Dezernenten des Stadtentwicklungsdezernates und des Umweltamtes grundsätzlich positiv beschleden.

Die Forderung nach Abklärung möglicher Lärmimmissionsbeeinträchtigungen wurde durch den Planer erfüllt.

Von Seiten des Umweltamtes wurden dem Antragsteller die aktuellen Meßwerte speziell für das beplante Grundstück und bezogen auf die A 3 zur Verfügung gestellt.

Daraus ergibt sich eine Geräuschbelastung auf dem zu beplanenden Grundstück durch die Verkehrsgeräusche der BAB A 3 von tags 56 dB (A) und nachts 51 dB (A).

Diese Werte liegen eindeutig unter den gem. 16. BimSchV festgelegten Richtwerten für MI-Gebiete von tags 64 dB (A) und nachts 54 dB (A).

Eine Lärmimmission von der A 3 tritt überwiegend von Nordosten auf. Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume sind allerdings nach Südwesten orientiert. Eine negative Beeinflussung auf die Wohnverhältnisse ist somit nicht zu erwarten.

Eine Lärmbeeinträchtigung der Mischgebietsfläche durch die vorhandene Tennisanlage ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Anlage verfügt über eine geschlossene Halle und nur 2 Außenplätze, welche entgegengesetzt zur Baufläche auf der Südseite der Halle angeordnet sind. Die Halle verfügt mit 9,50 m Höhe über einen rechnerisch sehr hohen Abschirmwert.

Den Belangen des Naturschutzes wird im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsplanung und Bilanzierung Rechnung getragen, die in Form eines Grünkonzepts Teil des V + E-Plan ist. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt ist im Vorfeld erfolgt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Flurstück 242/3, Flur 1 in der Gemarkung Medenbach mit einer Größe von 2.125 m², das momentan landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Medenbach zwischen der Tennishalle und der öffentlichen Wegeparzelle 243.

Die Wegeparzelle wird in einer Länge von ca. 110 m Bestandteil des Plangebietes und ist durch die Weitzbachstraße an die bebaute Ortslage angebunden.

Die angrenzende Bebauung besteht aus der Tennishalle im Süden sowie drei 1½ bis 2 geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit jeweiligen Nebengebäuden im Nordwesten.

3. Übergeordnete Planungsbelange

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden aus dem Jahr 1992 ist für das Plangebiet eine Kleingartennutzung dargestellt.

Der Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines B-Planvorentwurfes, der im Grundsatz am 03.09.1981 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist erforderlich, um § 12 BauGB zu entsprechen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage, dem dörflichen Charakter sowie der vorhandenen Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern, werden die nach § 6 (2) 3 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das MI-Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und ist als Ergänzung und Arrondierung des bestehenden MI-Gebietes zu betrachten.

Die Bebauung besteht aus 4 freistehenden Wohnhäusern.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 in 2-geschossiger Bauweise wird sowohl der angrenzenden Bebauung, als auch der Ortsrandlage Rechnung getragen. Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen nicht auf die GFZ angerechnet werden, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt. Abgrabungen sind nicht zulässig.

4.2.1. Anzahl der Wohnungen

Um eine allzudichte Bebauung am Ortsrand zu verhindern, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäudeeinheit beschränkt (max. 2 WE/DH-Hälfte, max 3WE / Einzelhaus)

4.2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet weist ein Ost-West Gefälle von ca. 5.00 m auf die bestehende Grundstückslänge auf. Die Höhendifferenz in der Grundstückstiefe weist ca. 2.00 m auf.

Zur Regelung und Sicherung der baulichen Höhenentwicklung wird pro Gebäude eine maximale Firsthöhe von 11 m, in Bezug auf den Schnittpunkt der Baugrenze mit der mittleren natürlichen Geländehöhe (Urgelände vgl. Höhenaufnahme Kanalplan) fixiert.

Die festgesetzte Firsthöhe soll eine der bestehenden Geländesituation angepaßte Bebauung sicherstellen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, eine Bauform zu schaffen, die die vorhandene Struktur fortsetzt. Dies wird durch Doppel- und Einzelhausbebauung in offener Bauweise erreicht. Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

5. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, damit die rückwärtigen bzw. angegliederten Bereiche als zusammenhängende Grünbereiche erhalten werden und damit sich am einsehbaren Ortsrand keine ungeordnete Ansammlung von Nebenanlagen verfestigen kann.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sollen für eine ortsgerechte Einpassung und Angliederung an die bestehende Bebauung sorgen.

Um eine einheitlich bauliche und landschaftsbezogene Gliederung zu erzielen, wird die Dachform mit Firstrichtung und Dachneigung festgesetzt.

Für eine farbliche Einfügung der geplanten Dachlandschaft sorgt die Festsetzung der Farbe des Dachdeckungsmaterials.

7. Landschaftspflegerischer Beitrag Eingriffs-Ausgleichsplanung

Entsprechend einer Abstimmung mit dem Umweltamt wurde eine Eingriffs-Ausgleichsplanung gem. § 8a BNatSchG i. V. mit § 6 HENatG erarbeitet.

Die Ergebnisse der Ausgleichsplanung haben als Grünkonzept im Vorhaben- und Erschließungsplan ihren Niederschlag gefunden.

Eine grundsätzliche sinnvolle Eingrünung des Ortsrandes wird im Rahmen eines 4 m breiten Grünstreifens entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, in dem auf Wunsch des Tiefbauamtes noch 2 öffentliche Stellplätze integriert wurden.

Der Grünstreifen ist Bestandteil des Straßengrundstückes und liegt in der Erhaltungsverantwortung des Tiefbauamtes.

Bedingt durch die Ausbildung als Heckenpflanzung und den Verzicht auf großkronige Bäume sind keine Nachteile für die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Flurstücke 244, 245 und 246 zu erwarten.

Eine schriftliche Einverständniserklärung zur Anlage eines Grünstreifens und den damit verbundenen Verzicht auf Nutzung des Feldweges als Wendeweg liegt vom Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen vor.

8. Erschließung des Grundstückes

8.1. Verkehr

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die nordöstlich angrenzende öffentliche Wegeparzelle 243.

Die Breite der bestehenden öffentlichen Wegeparzelle beträgt 9,50 m.

Die vorgesehene Ausbaubreite der Erschließungsstraße (Planstraße, Schlüssel-Nr. 3573) ist mit 5,50 m konzipiert. Die verbleibende Restfläche von 4,00 m wird als Pflanz- und Grünstreifen ausgebildet.

Um den Anforderungen auch an Besucherstellplätze in der Stichstraße gerecht zu werden, wurden 2 öffentliche Stellplätze im Bereich des Grünstreifens ausgewiesen.

Die Beschränkung auf 2 Stellplätze sollen auch sicherstellen, daß der Wendehammer von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird und keine Behinderung der Müllfahrzeuge entsteht.

Im Bereich des Erschließungsweges wurde am südöstlichen Ende der Bebauung ein Wendehammer (EAE 85/95 Wendeanlage Typ 3) vorgesehen, welcher eine An-dienung für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge sowie für ein 3-achsiges Müllfahr-zeug sicherstellt. Die Radien der Wendeanlage wurden mit den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt.

8.2. Elektrizität

Die zukünftige Stromversorgung ist über ein bestehendes Ortsleitungsnetz in der Weitzbachstraße (4 x 95 mm² cu. Erdkabel) sichergestellt.

Ein Straßenbeleuchtungskabel (4 x 10 mm² cu.) liegt ebenfalls in der Weitzbach-straße.

An die vorhandenen Erdkabel kann angeschlossen werden.

8.3. Wasserversorgung

Die Heranführung der Wasserversorgung erfolgt von der vorhandenen Wasserlei-tung DN 125 GG in der Weitzbachstraße.

8.4. Entwässerung

Entsorgungsleitungen bestehen sowohl in der Weitzbachstraße als auch in dem südlich gelegenen Feldweg unterhalb der Tennishalle.

Die geplante Entwässerung erfolgt über eine Zuführung in den bestehenden Kanal DN 900 in der Tallage in Richtung Futterwiese.

Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, da die Baufläche bereits in dem städtischen Entwässerungsentwurf tiefbautechnisch und hydraulisch erfaßt ist.

Die Abwasserentsorgung soll allgemein an einer größtmöglichen Reduktion des dem allgemeinen Kanalsystem zuzuführenden Abwassers orientiert sein.

Zu diesem Zweck muß das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Das Zisternenwasser ist zur WC-Spülung und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Weitere Arten der Verwertung (z.B. Waschmaschine) sind zulässig. Aufgrund dieser Maßnahme wird die Kläranlage weniger belastet.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist daher über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf dem Grundstück zu errichtende, Zisternen zu leiten.

Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch einen Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mind. 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche zu betragen, was ca. 4800 l entspricht.

Eine geeignete Versickerung auf dem Grundstück bzw. eine Ableitung im modifizierten Trennsystem ist aus folgenden Gründen nicht möglich.

- * die Bodenverhältnisse bestehen aus einem klüftigen Untergrund**
- * die bestehende Hangsituation gefährdet bei Versickerungsproblemen die tiefer liegende Tennishalle**
- * die Ableitung des Oberflächenwassers in offenen Gräben oder einem separaten Kanal zum Vorfluter gestaltet sich sehr schwierig, da zwei öffentliche Wegeparzellen und mehrere Privatflächen gekreuzt werden müssen**
- * ein zusätzlicher zweiter Kanal (ca. 200 m) würde unverhältnismäßig hohe Kosten bei sehr geringer Wirkung verursachen**
- * Für eine großflächige Versickerung sind die Baugrundstücke zu klein**

Kosten und Realisierung

Sämtliche Kosten für Planungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhaben soll mittels Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden.

Die Abwicklung und Realisierung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag genau geregelt.

Wiesbaden, den 15.02.2000

**Dipl.-Ing. Michael Fröhlich
Architekt/Stadtplaner**