

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes - BBauPl - "An den drei Weiden"
des Ortsbezirkes Wiesbaden-Medenbach

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976)

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplan-Entwurfs wird durch folgende Grenzen bestimmt:

Südseite des Flurstücks 142 (L 3018) der Flur 6 bis zur Nordostgrenze des Flurstücks 137 der Flur 6, Südwestseite des Flurstücks 142 der Flur 6 bis zur Südseite des Flurstücks 143 der Flur 6 (L 3018), die L 3018 in nördlicher Richtung über den PP Nr. 289 schneidend bis zur Südostgrenze des Flurstücks 107 der Flur 5, Westgrenze der Flurstücke 92/1 und 92/2 der Flur 5, Nordostseite des Flurstücks 95/2 der Flur 5 im Grenzknickpunkt nach Nordosten abknickend, das Flurstück 79 der Flur 5 schneidend bis zur Südgrenze des Flurstücks 78 der Flur 5, Süd- und Ostgrenzen des Flurstücks 78 der Flur 5, Südostgrenze der Flurstücke 77, 75 und 74 der Flur 5, über die Südostgrenze des Flurstücks 74 der Flur 5 verlängert bis zur Parallelen im Abstand von 5,00 m zur Nordwestgrenze des Flurstücks 81 der Flur 5, weiter 5,00 m parallel zur Nordgrenze der Flurstücke 81, 82 und 86/1 der Flur 5 bis zur Westseite des Flurstücks 141/3 der Flur 5, Südwestseite der Autobahn BAB E 5 A 3 (Flurstücke 141/3 und 141/4 der Flur 5), Ostseite des Flurstücks 86/1 der Flur 5, Ostseite des Flurstücks 143 der Flur 5 (L 3018) bis zur Südseite des Flurstücks 142 der Flur 6.

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen nach dem Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 für das schon teilweise bebaute Gebiet zu schaffen. Dadurch werden auch Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für neue bzw. vorhandene Gewerbebetriebe geschaffen, besonders auch für die Betriebe, die in der beengten Medenbacher Ortslage angesiedelt sind.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Da für den Stadtbezirk Medenbach weder nach dem Hessischen Aufbaugesetz noch nach dem Bundesbaugesetz ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorhanden ist, hat die frühere selbständige Gemeinde Medenbach im Jahre 1974 die Landeshauptstadt Wiesbaden mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Medenbach beauftragt.

Bereits durch Beschluß vom 05.03.1974 hat der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden dieser Neubearbeitung zugestimmt. Nach Eingliederung der Gemeinde Medenbach in das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden hat die Stadtverordnetenversammlung am 27.10.1977 unter Beschluß Nr. 489 die Aufstellung des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan für den Stadtbezirk Wiesbaden-Medenbach beschlossen. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes konnte bisher nicht abgeschlossen werden.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Die Gemeinde Medenbach hatte bereits früher beschlossen, einen Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich aufzustellen, der nach der Offenlage nicht weiter bearbeitet wurde. Die Offenlage hatte bereits in der Zeit vom 15.05.1972 bis 16.06.1972 stattgefunden. Die Landeshauptstadt Wiesbaden als Rechtsnachfolgerin der in ihr Stadtgebiet eingegliederten Gemeinde Medenbach hat daraufhin die vorgegebene Bauleitplanung wieder aufgenommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 18.05.1978 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet "An den drei Weiden" in Medenbach eingeleitet.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 Baunutzungsverordnung - BaunVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

2-geschossige (II) abweichende Bauweise (h)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf Grund der Bestimmungen des Eingliederungsvertrages vom 18.12.1971 und durch das Vorhandensein von 4 Gewerbebetrieben sowie der Geländebedarf weiterer Medenbacher Handwerks- und Gewerbebetriebe, soll das Gelände als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Eine mögliche Grundstücksgestaltung ist im Deckblatt zur Grundstücksgestaltung als Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG) (§§ 16, 17 BaunVO)

Auf Grund der bestehenden Bebauung im Plangebiet ist eine maximale Bebauung mit 2 Vollgeschossen (II) zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt; dies sind jeweils die Höchstwerte der baulichen Nutzung.

4.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG) (§ 22 BauNVO)

In dem Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (h) festgesetzt, um die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Seitenlänge, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermöglichen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind unter Ziffer Nr. 1.2 des Textteils zum Bebauungsplan vorgesehen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG (§ 22 BauNVO))

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Planungsspielraum für die Gebäudeanordnung gegeben. Die Hauptgebäudeorientierung wird parallel und senkrecht zur Planstraße (X 3244) festgelegt, um durch eine entsprechende Gebäudestellung eine abschirmende Maßnahme gegenüber des Verkehrslärms von der Bundesautobahn bzw. der L 3018 treffen zu können. In Bezug auf den Verkehrslärm sind Schallschutzvorkehrungen zu berücksichtigen. Diese sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs unter 2.1 aufgeführt. Auf Grund dessen, daß lt. § 9 (1) des Bundesfernstraßengesetzes, längs der Bundesautobahn, BAB, in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden dürfen, wird entlang dieser Linie auch die Baugrenze festgelegt. Dieser, zwischen der 40 m Grenze und dem Wirtschaftsweg, entlang der BAB liegende, Geländestreifen, soll als "Fläche für Lärmschutzanlagen und -pflanzungen zur Herabminderung des Verkehrslärms der BAB" ausgewiesen werden.

4.3 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist aus dem Bebauungsplan durch Höhenzahlen zu ersehen, weitere Einzelheiten können aus den Ausbauplänen der städtischen Ämter entnommen werden.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

4.4.1 Vorhandene Straßen

4.4.1.1 Klassifizierte Straßen

Bundesautobahn A 3 Köln - Frankfurt - Würzburg
Europastraße 3, außerhalb des Geltungsbereiches.
Landesstraße L 3018 von Auringen und Igstadt nach Langenhain, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

4.4.1.2 Erschließungsstraßen und -wege

Erschließungsstraße X 3244

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt an die vorhandene Landesstraße L 3018 durch eine Stichstraße mit Wendehammer. - in Abstimmung mit dem Hessischen Straßenbauamt - .

Die Ausbaubreite beträgt 9,50 m, davon entfallen 6,50 m auf die Fahrbahn und jeweils 1,50 m auf die Gehsteige. Bei einem späteren Ausbau der L 3018 ist geplant, den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "An den drei Weiden" in die Landesstraße L 3018 als Knotenpunktstyp I, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) auszubauen, um eine rasche und verkehrssichere Zu- und Abfahrt a) zum Plangebiet (Gewerbegebiet) und b) zur Autobahnraststätte (nur für Zulieferer bzw. Anlieger) zu gewährleisten. Entlang der L 3018 soll im Bebauungsplan für die Baugrundstücke ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden.

Der Erschließungsweg, mit einer Ausbaubreite von 6,0 m, verläuft von der Straße X 3244 "An den drei Weiden" in westlicher Richtung bis zur Plangebietsgrenze, von dort aus in südlicher Richtung, entlang der Plangebietsgrenze, wo er dann auf die L 3018 stößt, um in Richtung Ortseingang Medenbach weiterzuverlaufen; es ist vorgesehen, ihn in seiner festgesetzten Länge und Breite auszubauen.

4.4.1.2.1 Wirtschaftsweg (Fußweg)

Durch den 3 m breiten Wirtschaftsweg (Fußweg), der von der Straße X 3244 "An den drei Weiden" in westlicher Richtung über den Medenbach verläuft, wird eine Fußwegverbindung zum Ortskern hergestellt. Desgleichen dient auch der 3 m breite Fußweg, entlang der Landesstraße L 3018, zur Anbindung an den Ortskern. Beide Fußwege sollen im Bereich des Plangebietes ausgebaut werden.

4.4.1.2.2 Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg, der vom Erschließungsweg, entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsgrenze, bis zur Autobahn verläuft, dient der Anbindung der an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke. Dieser, in seiner Breite wechselnde Wirtschaftsweg soll nur teilweise ausgebaut werden. Der 3 bis 5 m breite Wirtschaftsweg, entlang der Autobahn, zugleich nordöstliche Geltungsbereichsgrenze, dient der Autobahnmeisterei zur Andienung des Autobahngeländes.

4.4.1.3 Betriebsstraßen und -wege

In der Anlage 2, Deckblatt zur Grundstücksgestaltung, befinden sich Wege, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und die vom Eigentümer der Fläche unterhalten werden.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) Ziffer 13 BBauG)

4.5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Mainkraftwerke AG Frankfurt/M.-Höchst (MKW) sichergestellt. Für die Leitung Breckenheim 2, von Marxheim nach Wiesbaden-Medenbach, ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen eingetragen bzw. ein Leitungsrecht zur Festsetzung vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer Nr. 3.2 gegeben.

Entsprechend der gewerblichen Nutzung des Plangebietes sind weitere Trafostationen erforderlich.

4.5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung soll durch die Hessen Nassauische Gas Aktiengesellschaft erfolgen.

4.5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG erfolgen. Um die vorhandene Wasserleitung zu einem Ringleitungssystem zu ergänzen, wird für die Stadtwerke Wiesbaden AG ein Leitungsrecht in Verlängerung des Wirtschaftsweges/Fußweges festgesetzt. Der vorhandene Hochbehälter Mittelzone 258,99 m über NN Entnahmehöhe soll die Versorgung des Plangebietes sichern und die notwendigen Löschwasserreserven zur Verfügung stellen.

4.5.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Wiesbaden erfolgen.

4.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch das Stadtreinigungsamt erfolgen. In dem Plangebiet sind 110 ltr. Großraummülltonnen vorgesehen.

4.6 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für die Ablagerungen (§9 (1) Ziffer 14 BBauG)

4.6.1 Entwässerung

Die Entwässerung soll mittels Mischsystem durch Anschluß an den bereits vorhandenen Hauptsammler, in der Straße X 3244 "An den drei Weiden", geschehen. Bedingt durch die Größe des ausgewiesenen Gewerbegebietes wird

- 1.) ein Kanalbau und
- 2.) ein Umbau (Vergrößerung) des vorhandenen Kanals notwendig.

Nördlich der Landesstraße L 3018, kurz vor der Kreuzung mit dem Medenbach, ist ein Regenüberlaufbauwerk zu errichten.

4.7 Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

4.7.1 Private Grünfläche

Auf dem ehemaligen Abgrabungsgelände (Hanglage) welches sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze zwischen dem Erschließungsweg und dem Wirtschaftsweg befindet, soll sowohl aus gestalterischen als auch aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes eine private Grünfläche als Schutzfläche zwischen Gewerbe- und Wohngebiet durch das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entstehen.

4.7.2 Privates Grün

Um einen zusätzlichen Immissionsschutz gegen die Bundesautobahn zu erreichen, soll auf den Grundstücksfreiflächen der noch auszuweisenden Grundstücke eine intensive Durchgrünung vorgenommen werden. Um dieses durchsetzen zu können, sollen im Bebauungsplan "Festsetzungen auf Grund § 9 (4) Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" getroffen werden.

4.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

Die aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Flächen sollen in der jeweils angegebenen Breite für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG festgesetzt werden.

Die Pflanzungen sind aus grünplanerischen und gestalterischen Gründen vorgesehen.

Diese Flächen sind entlang der Bundesautobahn deckungsgleich mit der "Fläche für Lärmschutzanlagen und -pflanzungen zur Herabminderung des Verkehrslärms der BAB" vorgesehen. Sie sollen dem Schutz vor Schadstoff- und Lärmimmissionen und der Sicherung eines wirksamen Sichtschutzes dienen.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfes unter Ziffer Nr. 2.2 bis 2.6 vorgesehen.

5. Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An den drei Weiden" liegt im Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Verfügung der oberen Naturschutzbehörde vom 30.05.1979 ist eine formale Änderung der Landschaftsschutzverordnung "Taunus" vom 20.01.1976 (Staats-Anzeiger, Seite 291) für das Gebiet des Bebauungsplanes "An den drei Weiden" nicht erforderlich, da die Verordnung aus eigenem Recht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurücktritt, sobald dieser Rechtskraft erlangt hat.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 (8) BBauG)

6.1 Bodenordnungsmaßnahmen

Der Grund und Boden des Plangebietes befindet sich teils in städtischem, teils in privatem Besitz.

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG notwendig sind, werden diese zu gegebener Zeit eingeleitet. Die zukünftige Grundstücksgestaltung des Plangebietes wird in einem Entwurf dargestellt, der als Anlage 2 der Begründung beigefügt ist.

Die weiteren Eigentumsverhältnisse können aus dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

7. Statistik

7.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der BAB A 3 - Köln - Frankfurt/Main - Würzburg - und nördlich von der Landesstraße L 3018 - Medenbach-Langenhain -, die in ihrem östlichen Verlauf die BAB A 3 unterquert. Es erstreckt sich als Hanglage von der Autobahn bis zur Bachsenke des Medenbaches.

7.2 Größen des Plangebietes

Bruttobauland		104 757 m ²
Verkehrsfläche	./.	ca. 16 187 m ²
Öffentl. Grünfläche	./.	ca. 4 308 m ²
Nettobauland		ca. 84 262 m ²
		=====

7.3 Derzeitige Nutzung

Im südlichen Teil des Plangebietes haben sich schon 4 Gewerbebetriebe angesiedelt, während der nördliche Teil mit Obstkulturen genutzt ist.

7.4 Topografie

Das Plangebiet ist ein nach Südwesten abfallender Hang. Die Höhenlinien sind im Plan dargestellt. Der maximale Höhenunterschied beträgt von Nordosten nach Südwesten ca. 29 m. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Abgrabungsgelände.

7.5 Untergrund

Vom Hessischen Landesamt für Bodenforschung wurden Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Belastbarkeit des Bodens durchgeführt. Auf Grund der Ergebnisse sind außer in dem Plangebiet zwischen dem Erschließungsweg und dem Wirtschaftsweg keine besonderen Maßnahmen zu treffen.

8. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städte-
baulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 (8) BBauG)

8.1 Kosten für den Straßenbau

(Nach Angaben des Amtes für Verkehrswesen)

Gewerbestraße mit Wendeplatz ca.	265.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		26.500,-- DM
Erschließungsweg bis zur Gren- ze des Planungsgebietes ca.	215.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		21.500,-- DM
Fortsetzung des Erschlies- sungsweges bis zur Untergasse	ca. 110.000,-- DM	
Gehwege parallel zur L 3018 ca.	60.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		6.000,-- DM
Fußweg zur Bachbrücke ca.	20.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		2.000,-- DM
		<u>166.000,-- DM</u>
		=====

8.2 Kosten für den Kanalbau

(Nach Angaben des Entwässerungsamtes)

Neubau und Umbau der Kanäle, Regenüberlauf- bauwerk und Regenauslaßkanal ca.	350.000,-- DM
Davon entfallen auf Kanal- neubau	ca. 225.000,-- DM
und auf Umbau bzw. Vergrös- serung von Kanälen	ca. 125.000,-- DM

Die Neubaukosten werden aus dem Kanalbeitragsfond
der Stadt bezahlt, während die Umbauarbeiten aus
dem Vermögenshaushalt finanziert werden müssen.

8.3 Grunderwerb

(Nach Angaben des Liegenschaftsamtes)

Öffentliche Straßen und Wege ca.	15.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		1.500,-- DM
Öffentliche Grünflächen ca.	68.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		6.800,-- DM
		<u>8.300,-- DM</u>
		=====

8.4 Kosten für Grünflächen

(Nach Angaben des Grünflächenamtes)

Öffentliche Grünanlagen ca.	215.000,-- DM	
10 % Anteil der Stadt		21.500,-- DM
		=====

8.5 Beleuchtung

Kosten für die Beleuchtung sind in den
Straßenbaukosten enthalten.

8.6 Gesamtkosten

Die für die Stadt entstehenden Kosten berechnen sich dementsprechend überschlägig wie folgt:

Kosten für den Straßenbau (8.1)	166.000,-- DM
Grunderwerb (8.3)	8.300,-- DM
Kosten für Grünflächen (8.4)	21.500,-- DM
	<u>195.800,-- DM</u>
	=====

9. Textteil

Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

Die textlichen Festsetzungen werden notwendig, um Ausnahmeregelungen zu treffen und das Maß der baulichen Nutzung und die Begrünung näher zu bestimmen.

Die textlichen Hinweise enthalten u. a. Festsetzungen und Bestimmungen nach anderen Gesetzen.

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Bestätigung der öffentlichen Auslegung

Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung nach dem § 5 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 17.3.1980 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes v. 18. 8. 1976 in der Zeit vom 28.3.1980 bis 28.4.1980 im Raum für öffentliche Auslegungen des Verwaltungsgebäudes in Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15.

Wiesbaden, den 16. Mai 1980
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Vermessungsamt
I. A.

Im Auftrage



Luft
Vermessungsdirektor

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1 Bestandsplan
- Anlage 2 Deckblatt zur Grundstücksgestaltung
- Anlage 3 Geländeschnitt A - A'


Ehling
Techn. Amtsrat

