

Begründung

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Wallauer Weg“ Flur 8, Flurstück 66/2, 67 tlw.

2.BA

in

Wiesbaden-Nordenstadt

1. Ziel und Anlaß der Planung

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan 2. Bauabschnitt dient der baulichen Arrondierung der Ortslage und der Realisierung einer Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Nordenstadt.

Die Planung ist als organische Fortsetzung des 1. Bauabschnittes zu betrachten und basiert auf dem bekannten und abgestimmten Rahmenplan.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück z. Z. im unbeplanten Innenbereich.

Die vorgesehene Planung ist weder nach § 35 noch nach den §§ 30, 31 genehmigungs-fähig.

Aufgrund des planerischen Umfangs kann auch nur bedingt auf die §§ 33 und 34 BauGB zurückgegriffen werden.

Somit sind die Voraussetzungen gem. §§ 11 und 12 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben.

Folgende Gründe sprechen für eine Bebauung der Grundstücke:

- * Die Durchführung des Vorhabens dient der Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung. Gerade im Bereich von Reihenhäusern und Wohnungen besteht in Wiesbaden großer Bedarf.
- * Ein Bedarf in diesem Bereich an Kleingärten, wie im Entwurf zum Landschaftsplan vorgesehen, besteht in WI-Nordenstadt nicht und eine zusätzliche Ausweisung wird auch vom Ortsbeirat nicht gewünscht, was aus der bestehenden Beschlußlage eindeutig hervorgeht (Beschluß Nr. 0029 vom 13.05.1998).
Mit demselben OBR-Beschluß bekundet der Ortsbeirat Nordenstadt seine ausdrücklich positive Einstellung und Unterstützung des Vorhabens.
- * Die geplante Baufläche wird aus städtebaulichen Gründen dem Wohnbereich zugeordnet und dient der sinnvollen Ortsrandabrundung. Die Neubebauung soll einen organischen Übergang von der freien Landschaft im Anschluß an den 1. Bauabschnitt schaffen und somit einen städtebaulich homogenen Ortseingangsbereich bilden.
- * Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wird entsprechend den Zielen des Tiefbauamtes und des Stadtplanungsamtes im 2. Bauabschnitt eine neue Anbindung an den Wallauer Weg geschaffen. Hieran wird das neue Baugebiet und ein Teil der Eschenstraße angebunden.

Diese Anbindung wurde bereits im Verfahren des 1. Bauabschnittes und im Rahmen des Durchführungsvertrages rechtlich gesichert.

Hieraus ergeben sich sehr positive Effekte, wie

- * Verkehrsberuhigung in der Eschenstraße, ein Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen.
- * Möglichkeit der Schaffung einer Spielstraße
- * Entschärfung und Entlastung des Einmündungsbereiches Oberpfortstraße/Breckenheimer Weg.
- * Schaffung von zwei zusätzlichen ÖPNV-Haltestellen im Bereich des Wallauer Weges.
- * Von Seiten des Tiefbauamtes wird als städtisches Vorhaben im Zuge dieser Maßnahme auch eine Verkehrsberuhigung des Wallauer Weges geplant.

Der Einmündungsbereich zum Neubaugebiet wird daher zur Geschwindigkeitsreduzierung im Wallauer Weg mit einer Verkehrsinsel und einer Linksabbiegerspur versehen.

Damit wird man langjährigen Forderungen der Anwohner des Wallauer Weges und des Ortsbeirates Nordenstadt gerecht.

Auch diese Maßnahmen wurden vom Ortsbeirat Nordenstadt sehr begrüßt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flurstücke 66/2 und 67, Flur 8 in der Gemarkung Nordenstadt mit einer Teilfläche von ca. 6.700 m², welche momentan landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Nordenstadt, zwischen der offenen Feldflur und der flankierenden Bebauung am Wallauer Weg.

Die Geltungsbereichsgrenzen laufen im nordöstlichen Bereich ca. 135 m entlang der Feldflur, im Süden wird das Gebiet durch die öffentliche Fläche des Wallauer Weges begrenzt. Im Westen schließt die Geltungsbereichsgrenze an der bestehenden Bebauung Haus Nr. 25 (Wallauer Weg) und dem Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes an.

Die angrenzende Bebauung im 1. BA besteht im Westen aus 2-geschossigen Reihenhäusern, im Süden entlang des Wallauer Weges, aus 2 – 3 geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

3. Übergeordnete Planungsbelange

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Nordenstadt stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Diese Darstellung wird in dem am 15.02.01 festgestellten neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden bestätigt.

Für die weitere Behandlung des Flächennutzungsplanes hat der Ortsbeirat Nordenstadt die Ausweisung einer Wohnbaufläche und die Schaffung von Baurecht beschlossen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage werden alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl bis max.1,2 wird je nach Geschossigkeit sowohl der angrenzenden Bebauung, als auch der Ortsrandlage Rechnung getragen. Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen auf die GFZ angerechnet werden.

Die GRZ – Berechnung für Reihenhausgruppen und damit verbundene Ausnutzung ist stimmig mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezogen auf die gesamte Hausgruppe und das Gesamtgrundstück.

In der Einzelbilanzierung kommt es bezogen auf die Eckgrundstücke zu einer Unterschreitung, bei den Mittelhäusern zu einer Überschreitung.

Durch die Festsetzungen mit Baugrenzen und Baulinien im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist allerdings öffentlichrechtlich sichergestellt, daß keine weitere Bebauung der Eckgrundstücke und damit verbunden eine Grenzüberschreitung oder Erhöhung der baulichen Ausnutzung möglich wird.

Die GRZ – Ermittlung wird daher auf die gesamte Hausgruppe berechnet und in dieser Form auch textlich festgesetzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, ein in sich homogenes Baugebiet zu schaffen, welches sinnvoll einen baulichen Übergang zur bestehenden Bebauung bildet, aber auch der exponierten Lage am Ortsrand gerecht wird. Dies wird durch eine Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise erreicht. Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig bestimmt.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

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. Weitere mögliche oder notwendige Stellplätze sind im Bereich der Garagenzufahrt zu errichten.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an einer ökologischen Bauweise und der exponierten Ortsrandlage. Sie sollen für eine ortsgerechte Einpassung und

Angliederung an die bestehende Bebauung sorgen.

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

Für eine farbliche Einfügung der geplanten Dachlandschaft in das Landschaftsbild, sowie die Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, sorgt die Möglichkeit der Ausbildung von Gründächern.

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 externen Pflanzstreifens entlang der Baugebietsgrenze im Nordosten vorgesehen. Der Pflanzstreifen wird wie im 1. BA auch im Zuge des 2. BA fortgeführt.

Dieser Bereich dient auch zum Ausgleich von Eingriffsdefiziten im Baugebiet.

8. Erschließung des Grundstückes

8.1. Verkehr

Die Erschließung der geplanten Bebauung (1. BA + 2. BA) erfolgt über den südlich direkt angrenzenden Wallauer Weg (K 663).

Die vorgesehene Ausbaubreite der Hupterschließungsstraße wurde in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt auf 6,50 m konzipiert.

Der Einmündungsbereich in den Wallauer Weg mit der vorgesehenen Linksabbiegespur wurde nachrichtlich vom städtischen Tiefbauamt übernommen.

Der Wallauer Weg ist als Ortsstraße zu betrachten. Die Anbindung erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Eine zusätzliche Belastung des Wallauer Weges ist nicht zu erwarten, da der Verkehr aus dem angrenzenden Wohngebiet direkt über die neue Anbindung bzw. die Hunsrückstraße und Breckenheimer Weg abfließt. (siehe hierzu auch Pkt. 1 "positive Effekte")

Auf Wunsch des Hessischen Landesamtes für Straßen – und Verkehrswesen wurden die erforderlichen Sichtdreiecke sowie ein Zufahrtsverbot entlang des Wallauer Weges in der Planurkunde ergänzt.

Die abzweigende Anliegerstraße hat eine Ausbaubreite von 4,75 m. Am Ende dieser Straße wurde ein Wendehammer (EAE 85/95 Wendeanlage Typ 3) vorgesehen, welcher eine Andienung für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge sowie für die Müllentsorgung sicherstellt. Die Andienung und Befahrbarkeit der Stichstraßen wurde mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.

8.2. Elektrizität

Die zukünftige Stromversorgung ist über ein bestehendes Ortsleitungsnetz in der Eschenstraße und im Wallauer Weg durch die ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

8.3. Wasserversorgung

Die Heranführung der Wasserversorgung erfolgt von der vorhandenen Wasserleitung DN 125 GG in der direkt angrenzenden Eschenstraße.

8.4. Telefonie und Kabel – TV

Die Versorgung des gesamten Baugebietes (1. und 2. BA) mit. Telefon, ISDN und Kabel – TV erfolgt im Rahmen eines Pilotprojektes durch den Wiesbadener Informations – und Telekommunikations – Dienstleister WITCOM.

8.5. Entwässerung

Entsorgungsleitungen bestehen sowohl in der Eschenstraße als auch in dem südlich gelegenen Wallauer Weg.

Die geplante Entwässerung des 1. BA und 2. BA erfolgt über einen Anschluß an den bestehenden Kanal in den Wallauer Weg, was im Rahmen der Fachplanung bereits geklärt ist.

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 soll 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, bzw. an den separaten Sickergraben.

Bei einer Nutzung des Zisternenwassers durch ein Hauswasserwerk zum weiteren internen Gebrauch (WC – Spülung, Waschmaschine) kann auf die Ausbildung eines Gründaches verzichtet werden. Bedingt durch die hohe Rückhaltung und Verdunstung kann es zu Defiziten beim Wasserbedarf kommen. Durch die Ausschwemmung aus der Substratmischung kann es im Filtersystem des Hauswasserwerks zu Verstopfungen und Verunreinigungen kommen.

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

- die Bodenverhältnisse lassen eine sinnvolle und wirtschaftliche Versickerung nicht zu
- die bestehende Geländesituation gefährdet bei Versickerungsproblemen die tiefer liegende Wohngebäude
Bedenken wurden von den Anliegern bereits angemeldet.
- Für eine großflächige Versickerung sind die Baugrundstücke zu klein
- Vom Institut für Geotechnik, Dr. Zirfas, wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt.
Von einer Versickerung wird abgeraten.

9. Kosten und Realisierung

Sämtliche Kosten für Planungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll mittels Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden und orientiert sich am abgeschlossenen Satzungsverfahren des 1. Bauabschnittes.

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

10. Statistik

14 Reihenhäuser
4 Einzelhäuser
40 Wohneinheiten

Wiesbaden, den 05.03.2002

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt

Dr. B o h r
Ltd. Vermessungsdirektor