

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Feuerbachstraße"

1. Änderung in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz - BBauG)

Südwestseite der Lahnstraße (K 647) Flur 18, Flurstück 192/3 in der Gemarkung Wiesbaden von dem Hausgrundstück Flur 18, Flurstück 23/2 Lahnstraße Nr. 30 bis zum Hausgrundstück Flur 18, Flurstück 52/5 Lahnstraße Nr. 22, rechtwinklig die Lahnstraße überquerend, Ost- und Südostgrenze der Dillstraße (Schlüsselnummer 3237) Flur 20, Flurstücke 227 und 167/4, in Verlängerung die Aarstraße (B 54) Flur 20, Flurstück 193/35 überquerend, die Einmündung der Rubensstraße (Schlüsselnummer 1076) in nordwestlicher Richtung kreuzend, Nordostseite der Aarstraße (B 54) Flur 20, Flurstück 193/35 von dem Hausgrundstück Flur 157, Flurstück 9/1 Aarstraße Nr. 25 bis zum Hausgrundstück Flur 157, Flurstück 1/1, Aarstraße Nr. 31, in Verlängerung der Nordwestgrenze des Hausgrundstückes Flur 20, Flurstück 167/10 Aarstraße Nr. 30 die Aarstraße überquerend, Nordwestgrenze des Hausgrundstückes Flur 20, Flurstück 167/10 Aarstraße Nr. 30, Nordwestgrenze der Baugrundstücke Flur 20, Flurstück 213, 162/1 und 160, in Verlängerung den Weg Flur 18, Flurstück 189/5 überquerend, Südwestseite des Weges Flur 18, Flurstück 189/5 bis zur Einmündung in die Lahnstraße (K 647), von diesem Punkt aus die Lahnstraße (K 647) rechtwinklig in südwestlicher Richtung überquerend.

2. Allgemeines

Der vorhandene, rechtswirksame Bebauungsplan "Feuerbachstraße" weist im südlichen Teil ein "Baugrundstück für Privatwirtschaft-Tankstelle und Werkstatt" aus.

Nach Aufgabe der dort ansässigen Kfz.Reparaturwerkstatt mit Tankstelle beabsichtigen die Grundstückseigentümer das Gelände einer Einfamilienhausbebauung zuzuführen.

Voraussetzung für die städtebaulich zu befürwortende Nutzungsänderung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in diesem Bereich.

Die städtischen Körperschaften haben mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Mai 1979 Nr. 326 der Änderung des Bebauungsplanes "Feuerbachstraße" in Wiesbaden im Grundsatz zugestimmt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen lassen sich aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.11.1970 entwickeln.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Für den Planbereich bestehen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Feuerbachstraße" in Wiesbaden (1972/2).

Die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feuerbachstraße" liegen, werden durch die Bebauungsplanänderung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

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

4.1 Art und Maß baulicher Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend der angrenzenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung soll das "Baugrundstück für Privatwirtschaft-Tankstelle und Werkstatt" in "Allgemeines Wohngebiet (WA)" umgewandelt werden.

Diese Nutzungsänderung wurde durch die Aufgabe der dort ansässigen Kfz.Reparaturwerkstatt mit Tankstelle und der Absicht der Eigentümer, diese Fläche einer Einfamilienhausbebauung zuzuführen, ausgelöst.

Anhand von Versorgungs- und Zentralitätsuntersuchungen wurde festgestellt, daß das Wohngebiet im Bereich der Lahnstraße unzureichend mit Einzelhandelsgeschäften ausgestattet ist. Im Zuge der geplanten Wohnbebauung wird deshalb die Errichtung einer kleinen, der Versorgung dieses Gebietes dienenden Ladeneinheit angestrebt, was gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO zulässig ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Feuerbachstraße" Wiesbaden 1972/2, aus dem die Änderung entwickelt wurde, übernommen.

In dem bereits bebauten Bereich stimmt die Ausnutzung außerdem mit der bestehenden Bausubstanz überein. In den übrigen Bereichen werden die Werte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für alle Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes ist das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung unterschritten, um eine ausreichende Begrünung der Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO) soll im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Zur Erhaltung einer gleichmäßigen Silhouette bestimmen sich die Angaben über die Geschossigkeit für die Wohngebiete, die noch nicht bebaut sind, unter anderem aus der vorherrschenden Topographie.

4.2 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG)

4.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem WA an der Aarstraße, das bereits bebaut ist, soll entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiesbaden 1972/2 die offene Bauweise (o) übernommen werden.

Aufgrund vorliegender Bauvorentwürfe und aus städtebaulichen Gründen ist für den mittleren Planbereich und für den Bereich an der Lahnstraße die abweichende Bauweise (h) vorgesehen.

Hierüber sind zusätzlich textliche Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanentwurfs getroffen.

Durch die abweichende Bauweise besteht die Möglichkeit Gebäude zu errichten, die eine Seitenlänge von mehr als 50 m haben.

Damit kann eine zusammenhängende Bebauung für den Wohnbereich und den vorgesehenen Einkaufsbereich ermöglicht werden.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Ziffer 4 BBauG)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

Die Zahl der nach § 67 Hess. Bauordnung (HBO) auf den Baugrundstücken zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich nach den Richtwerten der hierfür jeweils geltenden Ortsatzung.

Im Bebauungsplanentwurf werden Flächen für Stellplätze und Garagen an den aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlichen Stellen ausgewiesen, um diesen Forderungen auch planungsrechtlich nach zu kommen.

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

Die im Geltungsbereich dieses Planes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen, wie die

Aarstraße (Bundesstraße (B) 54)
Lahnstraße (Kreisstraße (K) 647)
Dillstraße (Schlüssel-Nr. 3237)

sowie der Treppenweg zwischen der Dillstraße und der Verlängerung der Rubensstraße sind ausgebaut.

Der Einmündungsstutzen der Feuerbachstraße, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Wiesbaden 1972/2 festgesetzt ist, ist als Straße noch nicht ausgebaut.

Die Höhenlage der vorgenannten Verkehrsflächen ist durch Höhenzahlen die an mehreren Stellen der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

4.5 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff. 12 und 14 BBauG)

4.5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität ist gesichert. Sie erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.5.2 Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen

Das Kanalnetz ist im Bereich des Bebauungsplanentwurfs bereits ausgebaut.

Für den Kanal in der Dillstraße wird neben dem Treppenweg das im rechtskräftigen Bebauungsplan Wiesbaden 1972/2 bereits festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden als Festsetzung übernommen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Ziffer 21 BBauG)

Aussagen über die Festsetzung siehe Ziffer 4.5.2 dieser Begründung.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind größtenteils im Privatbesitz.

Die Stadt ist Eigentümerin der ausgebauten Straßen- und Wegeflächen. Außerdem sind noch ein Bauplatz und drei Stellplatzparzellen in ihrem Eigentum.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen: (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Für diesen Planbereich entstehen der Stadt keine Kosten, da Straßen und Kanäle bereits vorhanden sind.

7. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

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 und 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Im Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor