

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 24.11.1993

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf "Unter den Eichen - 1. Änderung" in Wiesbaden

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

Beginnend am südwestlichen Bogenanfang des Wendehammers der Planstraße 3421, weiter entlang der West-, Nord- und Ostgrenze des Wendehammers bis zum südöstlichen Bogenende des Wendehammers, dort die Planstraße 3421 rechtwinklig überquerend bis zum Ausgangspunkt, dem südwestlichen Bogenanfang.

2. Allgemeine Begründung

Die Planstraße (3421) liegt im Geltungsbereich des seit dem 17.07.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Unter den Eichen" in Wiesbaden. Die Festsetzung lautet "Straßenverkehrsfläche". Die Verlängerung des Straßenstutzens in südöstlicher Richtung war vorgesehen, um die in dem Umlegungsverfahren neu zu bildenden Baugrundstücke verkehrstechnisch anzubinden und zu erschließen.

Die Verlängerung des Straßenstutzens wird nach neueren Überlegungen als eine zu aufwendige Erschließung angesehen.

Die Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke wird auch ohne die Verlängerung des Straßenstutzens gewährleistet. Deshalb kann die öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) nun auf eine Breite von ca. 25,0 m reduziert werden.

Die Gesamterschließungskosten verringern sich dann um ca. 30 000,00 DM für die Anlieger; das heißt für die Stadt um ca. 3 000,00 DM, der Grunderwerb entfällt für die Stadt im Umlegungsverfahren.

Im Umlegungsverfahren hat sich durch die endgültige rechnerische Bestimmung eine Verlängerung der Planstraße Nummer 3421 um ca. 1,50 m in nördlicher Richtung ergeben.

Eine weitere Änderung ergibt sich durch die o. g. Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 3421. Hier wird die freiwerdende Verkehrsfläche der Planstraße 3421 reduziert. Die freiwerdende Fläche wird dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeschlagen und mit Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Unter den Eichen" festgesetzt (WA; GRZ 0,25; GFZ 0,5; II-geschossig, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser lässig).

Damit wird die zu ändernde Fläche in die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wiesbaden 1992/4 festgesetzte Fläche "Allgemeines Wohngebiet" integriert.

Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert entsprechend dem Bebauungsplan Wiesbaden 1992/4 bestehen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, werden diese Änderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Bebauungsplanänderung läßt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen bereits als Wohngebiet ausgewiesen sind.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren wird die "Straßenverkehrsfläche", die im rechtskräftigen Bebauungsplan Wiesbaden 1992/4 festgesetzt ist, geändert.

5. Landschaftsplanung

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unter den Eichen" Wiesbaden 1992/4 werden nicht geändert.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Verbesserung des Landschaftsbildes dar. Der Anteil der versiegelten Fläche wird geringer.

Da die neue Fläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, kann sie auch künftig nicht überbaut werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes "Unter den Eichen" Wiesbaden 1992/4 wird zur Zeit eine Umlegung Nr. 88 durchgeführt.

7. Voraussichtliche Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Unter den Eichen" werden die städtischen Kosten im Bebauungsplan Wiesbaden 1992/4 für die Planstraße 3421 auf 3 000,00 DM reduziert.

8. Textteil zum Bebauungsplan

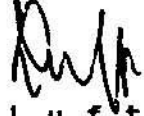
Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Unter den Eichen" Wiesbaden 1992/4 bleiben unverändert bestehen und gelten im vollen Umfang für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter den Eichen - 1. Änderung".

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 01.04.1991)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor 