

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Am grünen Weg - 1. Änderung" in Wiesbaden-Nordenstadt

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Nordenstadt Ecke Borsigstraße / Stolberger Straße

Er liegt ausnahmslos in der Flur 30 und wird wie folgt definiert:

Parallel 5,00 m nördlich der Nordgrenze des Flurstückes Nr. 42 dabei das Flurstück Nr. 41 von der Stolberger Straße bis zur Westgrenze des Flurstückes Nr. 41 schneidend, von da in südlicher Richtung entlang der Westgrenze des Flurstückes Nr. 41 bis zu Südgrenze dieses Flurstückes, Südgrenzen der Flurstücke Nr. 41 u. 42 (Teilstück der Nordseite der Borsigstraße), Ostgrenze des Flurstückes Nr. 42 und Teilstück der Ostgrenze des Flurstückes Nr. 41 bis zum Schnittpunkt mit der Linie parallel 5,00 m nördlich der Nordgrenze des Flurstückes Nr. 42 (Teilstück der Westseite der Stolberger Straße).

#### 2. Allgemeines

Die Grundstücksflächen an der Borsigstraße bzw. Stolberger Straße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/1) als Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12 (BauGB) festgesetzt. Ein Teil dieser Flächen mit einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> wird nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen benötigt, bzw. ist für die weitere städtebauliche Entwicklung des gesamten Planungsgebietes nicht mehr relevant.

Diese Flächen sollen als Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung entspricht der planerischen Festsetzung der angrenzenden Bauflächen. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am grünen Weg“ Nordenstadt 1988/1 werden im Rahmen der 1. Änderung übernommen, in wenigen Punkten geändert und ergänzt.

#### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

##### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das neue Planungsrecht lässt sich aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplan) ableiten. Deshalb ist eine Änderung des neuen Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der gesamte Geltungsbereich des zu erstellenden Bebauungsplanes „Am grünen Weg - 1. Änderung“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/1). Mit dem Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan „Am grünen Weg“ lediglich im Bereich Ecke Borsigstraße / Stolberger Straße des bestehenden Planes ersetzt.

## 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Bauland (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der planerischen Festsetzung der angrenzenden Bauflächen.

Die Flächen werden als "Bereich 4" gemäß den textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Es sind nur Betriebe mit relativ geringem Verkehrsaufkommen zulässig. Lagerhallen und Lagerplätze sind wegen des Erscheinungsbildes im Eingangsbereich ausgeschlossen. Vergnügungsflächen sind ausgeschlossen, da die Flächen den Gewerbebetrieben, die nur im GE zulässig sind, vorgehalten bleiben sollen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Diese planerischen Festsetzungen sind den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke angepaßt.

Die vorgesehene Ausnutzung von GRZ = 0,6 und GFZ = 1,0 liegt unter den gemäß § 17 (1) BauNVO vorgegebenen maximalen Obergrenzen für Gewerbegebiete.

Als zulässige Geschosßzahl ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Für die Bauhöhe gelten die übernommenen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am grünen Weg“ Nordenstadt 1988/1.

#### 4.1.3. Bauweise

Als Bauweise ist die „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sollen auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zugelassen werden können. Dies läßt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise nicht zu, so dass im Bebauungsplan die abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird.

#### 4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Borsigstraße bzw. die Stolberger Straße gewährleistet. Wegen der stark befahrenen Straße, wird aus Sicherheitsgründen der Einfahrtsbereich im Westen festgelegt ( mind. 100 m vom Einfahrtsbereich in die Stolberger Straße entfernt)

#### 4.3 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Gas, Kanal etc., über das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem, ist gewährleistet.

#### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. An der Stolberger Straße befinden sich im zumutbaren Einzugsbereich Haltestellen.

#### 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dachbegrünung (bevorzugt extensive) stellt eine weitere sinnvolle Möglichkeit dar, den anfallenden Regenwasserabfluss zu minimieren. Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten ist grundsätzlich im Gegensatz zur Wohnbebauung von einer erhöhten Flächenversiegelung und damit vermehrtem Regenwasserabfluss auszugehen. Um den durch die Versiegelung entstehenden erhöhten Niederschlagswasserabfluss so gering wie möglich zu halten, sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziff. A 5 Festsetzungen aufgenommen worden, die Maßnahmen zur extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern und geneigten Dächern bis 20° Neigung vorsehen.

#### 4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Süden des Änderungsgebietes, parallel der Borsigstraße, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen das Anpflanzen von Alleebäumen festgesetzt. Art und Maß dieser Festsetzung sind im Textteil unter „Baumpflanzungen entlang der Straßen“ aufgeführt. Als stabiles rahmendes Grundgerüst dient die Allee aus Hochstämmen der räumlichen Fassung des Baugebiets, verbessert das Stadtklima und hat staubbindende Funktion.

#### 5. Altlastenverdacht

Aufgrund der Umwelterheblichkeitsprüfung durch das Umweltamt wird festgestellt, dass weder eine historische Recherche noch weitere orientierende Untersuchungen bzgl. Boden und Altlasten für das Planungsgebiet notwendig sind.

#### 6. Umweltbericht

§ 17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ordnet an, dass die UVP im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen ist, wenn Bebauungspläne i. S. des § 2 (3) 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die Rechtswirkung des § 30 BauGB den Erfordernissen einer UVP bereits im Bebauungsplan selbst, soweit dies für Vorhaben i. S. des UVPG erforderlich ist, Rechnung getragen wird. Im Bebauungsplanänderungsverfahren „Am grünen Weg - 1. Änderung“ wird aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auf einen Umweltbericht

verzichtet, da die Änderungen in diesem Bereich nicht unter die Vorhaben fallen, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind.

Weitergehende Untersuchungen sind gemäß der durchgeführten kommunalen Umwelterheblichkeitsprüfung vom 09.05. 2001 nicht erforderlich. Somit kann eine gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben.

7. Kosten, die der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Planungs- bzw. Erschließungskosten entstehen nicht.

8. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am grünen Weg" (Nordenstadt 1988/1) werden im Rahmen der 1. Änderung übernommen, Teile neu eingefügt, geändert oder ergänzt..

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes  
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I / S. 2141) zuletzt geänd. Durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Im Auftrag

Thomas Metz