

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„KARL-ARNOLD-STRASSE“

PROJEKTbeschreibung

Die CENTRA Immobilien GmbH als Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet drei freistehende Wohngebäude mit insgesamt 37 altengerechten Wohnungen auf drei Vollgeschossen mit jeweils einem Staffelgeschoss zu errichten.

Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird aufgrund der demographischen Entwicklung auch in den kommenden Jahren steigen. Viele ältere Menschen suchen barrierearme Wohnungen in der Stadt, in der sie bei Bedarf Betreuungsangebote eines Versorgungsträgers in Anspruch nehmen können und darüber hinaus auch die Möglichkeit haben durch kurze Wege Waren des täglichen Bedarfs einzukaufen sowie soziale Einrichtungen und den ÖPNV erreichen zu können.

Diese Voraussetzungen sind am Standort durch die unmittelbare Lage an der St.-Josef-Kirche, die Nähe zur Ortsmitte von Dotzheim und zur Bushaltestelle „Dotzheim Mitte“ gegeben.

Das planerische Konzept sieht entlang der Karl-Arnold-Straße den längsten der drei Gebäudekörper vor. Dieser bildet die notwendige Raumkante zur Straße und orientiert sich in Höhe und Stellung am gegenüberliegenden Bestand, der aus – drei- bis viergeschossige Wohnsiedlungshäusern besteht.

Die beiden anderen Baukörper sind etwas zurückgesetzt und um ca. 45° gedreht auf dem Grundstück angeordnet. Diese Gebäudestellung ermöglicht die Ausbildung eines großzügigen privat genutzten Grünbereichs, der frei von Stellplätzen und Fahrverkehr ausgebildet werden kann und sich freiräumlich mit der südwestlich anschließenden Grünfläche des Kinderspielplatzes verknüpft.

Durch Baumpflanzungen soll ein optisch wahrnehmbarer zusammenhängender Grünraum entwickelt werden.

Um den öffentlichen Straßenraum aufzuwerten, ist vor den Gebäuden eine intensive Bepflanzung vorgesehen.

Um dieses Planungsziel entwickeln zu können, werden die auf dem Grundstück befindlichen eingeschossigen Lagergebäude, Schuppen und Garagen abgebrochen. Von 40 geplanten Stellplätzen werden 25 in der Tiefgarage und 15 entlang der Privatstraße angeordnet.

Der Vorhabenträger wird Eigentümer dieses Grundstücks (Fl. Nr. 3285/1).

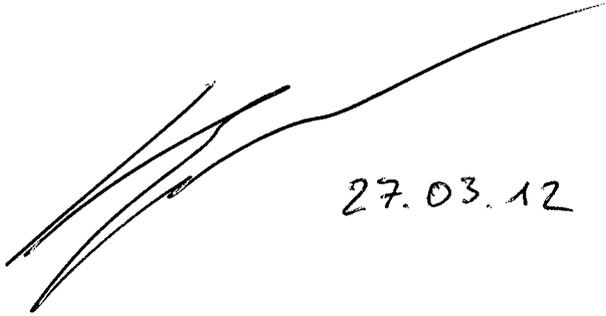
Das Gesamtkonzept sieht die Überplanung einer Teilfläche der Parzelle 3285/2 vor. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Stadt Wiesbaden. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese ca. 608 m² große Teilfläche zu erwerben. Diese Teilfläche wird derzeit als Zufahrt und nicht als Spielfläche genutzt. Eine Prognoseuntersuchung der Stadt Wiesbaden hat ergeben, dass die aktuelle Größe des bestehenden Spielplatzes zur langfristigen Deckung des Bedarfs ausreicht. Das Liegenschaftsamt der Stadt Wiesbaden hat insofern ihre Zustimmung zum Verkauf signalisiert.

Über diese Teilfläche erfolgte bisher die Zufahrt für Unhaltungsfahrzeuge des Kinderspielplatzes. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll eine neue Zufahrtsmöglichkeit zum Spielplatz von der Josefstraße angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zukünftig über eine Privatstraße. Die bisherige öffentliche Wegeparzelle wird vom Vorhabenträger von der Stadt Wiesbaden erworben und entsprechend der notwendigen Anforderungen verbreitert.

Über das Planungsrecht wird sichergestellt, dass diese Erschließungsstraße der Öffentlichkeit als Gehweg, den gegenüberliegenden Nachbarn zur Befahrung und den Versorgungsträgern zur Anordnung ihrer Leitungen zur Verfügung steht.

Über diese private Erschließungsstraße werden alle notwendigen Stellplätze angefahren, so dass keine bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Karl-Arnold-Straße und der Josefstraße entfallen müssen.

A handwritten signature consisting of several overlapping, curved lines, likely representing the name of the official who signed the document.

27.03.12