

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



Begründung

zum Bebauungsplan „Dotzheim - Mitte - 1. Änderung“
im Ortsbezirk Dotzheim

I	Städtebauliche Planung	3
1	Planungsziele und Planungszwecke.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Bestand.....	5
4.1	Aktuelle Bestandssituation	5
4.2	Denkmalpflege	5
II	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans	5
1	Übersicht der Änderungen.....	5
2	Art der baulichen Nutzung	6
III	Sonstige Rechtsvorschriften	6
IV	Hinweise	7
1	Bodendenkmäler	7
2	Telekommunikation	7
3	Entwässerung	7
4	Brandschutz.....	7
5	Grundwasser, Bodenschutz.....	7
V	Auswirkungen des Bebauungsplans	7
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	7
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen.....	7

I Städtebauliche Planung

1 Planungsziele und Planungszwecke

Ziel, Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ ist die, durch den Wegfall der bisher an dieser Stelle vorhandenen öffentlichen Nutzungen sich stellende Aufgabe, die Liegenschaft einer neuen, orts- und gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen.

Ziel ist die Wiederbelebung der Liegenschaft mit einer neuen Nutzung, als ein wesentlicher Beitrag zur Belebung des Ortsmittelpunkts und des näheren Umfelds.

Die Liegenschaft der ehemaligen Ortsverwaltung von Dotzheim soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da eine Nachnutzung mit der festgesetzten Nutzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Feuerwehr und Ortsverwaltung“ trotz intensiver Bemühungen nicht gefunden werden konnte, soll die Neufestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglichen.

Mit dem Wegfall der bisherigen Nutzungen können die bisher im Bebauungsplan als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Feuerwehr und Ortsverwaltung“ festgesetzten Nutzungen sowie die im Untergeschoss zugeordneten und öffentliche Stellplätze entfallen. Die künftige Nutzung der Liegenschaft soll entsprechend der Nutzung der angrenzenden Liegenschaften als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, um ein spannungsfreies Nebeneinander von vorhandenen und künftigen Nutzungen zu ermöglichen. Die bereits in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätze sollen der zukünftigen Nutzung und den jeweiligen Nutzern dienen.

Neben der allgemeinen Wohnnutzung sind damit grundsätzlich alle, die der Versorgung des Gebiets und seiner Anwohner dienenden Betriebe und Einrichtungen, wie im näheren Umfeld zum Teil vorhanden, zulässig. Hierzu zählen kleinere Einzelhandels- und gastronomische Betriebe ebenso wie Nahversorgungseinrichtungen, nicht störende handwerkliche Betriebe und Dienstleistungsangebote für den alltäglichen Bedarf. In Ergänzung der Wohnnutzung sind auch Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine geschossweise unterschiedliche Nutzung der Liegenschaft ist dabei grundsätzlich möglich und kann zur Steigerung der Vielfalt der unterschiedlichen Angebote im Umfeld beitragen.

Ziel ist die Wiederbelebung der Liegenschaft mit einer neuen Nutzung, als ein wesentlicher Beitrag zur Belebung des Ortsmittelpunkts und des näheren Umfelds.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte - 1. Änderung“ liegt in der Ortsmitte der Gemarkung Wiesbaden - Dotzheim, und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Nordosten durch die Wohnbebauung Römergasse 6a,
- im Osten durch die Dörrgasse,
- im Südwesten durch die Aunelstraße,
- im Nordwesten durch die Römergasse.

Der ca. 0,1 ha große, hier nachfolgend abgebildete Änderungsbereich erstreckt sich in Flur 2 auf die Flurstücke 149/5 und 149/6 sowie in der Flur 4 die Flurstücke 301/55 tlw., 302/4 tlw. und 302/3.

3 Planungsrechtliche Situation

Übergeordnete Planwerke

Der Regionalplan Südhessen sowie der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden sind von der Fortschreibung der Planung nicht betroffen.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich besteht zur Zeit der rechtskräftige

Bebauungsplan 1984/01 „Dotzheim - Mitte“ mit dem Teilbebauungsplan 1984/1a „Dotzheim - Mitte, Untergeschoss“.

Dieser Bebauungsplan bleibt insgesamt erhalten und gilt weiter. Er wird von den Festsetzungen der 1. Änderung punktuell modifiziert. Die Planzeichnung ist als grafische Überlagerung des bisherigen Bebauungsplans mit den getroffenen Änderungen auf Grundlage der unverändert weiterhin geltenden Planinhalte erstellt. Die Planzeichnung beinhaltet in ihrem linken Teil (Planzeichnung 1) die betreffenden Änderungen des Bebauungsplans Dotzheim-Mitte, im mittleren Teil die Änderungen bezogen auf das Untergeschoss (Planzeichnung 2) und die Wiedergabe der unveränderten, dazugehörigen textlichen Festsetzungen (rechter Teil der Planzeichnung).

Fluchtlinienpläne

Bestehende ältere Fluchtlinienpläne sind durch die Änderungen nicht tangiert.

4 Bestand

4.1 Aktuelle Bestandssituation

Mit dem Wegzug der Ortsverwaltung Dotzheim und den zugehörigen Verwaltungseinheiten, nach Wegfall der zwischenzeitlichen Nutzung für eine Kita, steht die Immobilie seit einigen Monaten ungenutzt und leer.

Das nähere Umfeld hat sich demgegenüber weiterentwickelt und bietet zahlreiche Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten die, sowohl fußläufig als auch durch öffentlichen Personennahverkehr und Individualverkehr, gut erreichbar sind.

Im angrenzenden Bereich von Dörrgasse, Aunelstraße und Rheintalstraße haben sich ebenso weitere soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen angesiedelt, welche zur Grundversorgung der Anwohner beitragen.

4.2 Denkmalpflege

Hinsichtlich der denkmalfachlichen Ausgangslage sind keine Veränderungen eingetreten. Die Liegenschaft Dörrgasse 2 unterliegt nicht dem Denkmalschutz, während die angrenzenden Liegenschaften im Bereich Aunelstraße und Römergasse, sowie der Bereich östlich der Dörrgasse, sich in denkmalrechtlich geschützten Bereichen befindet.

II Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“, einschließlich Teilbebauungsplan „Dotzheim - Mitte, Untergeschoss“, ist der Wegfall der bisherigen Nutzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Feuerwehr und Ortsverwaltung“, für die kein Bedarf mehr besteht. Mit der Aufgabe der Nutzung sollen auch die hierfür im Untergeschoss festgesetzten Stellplätze entfallen.

Die beschriebenen Änderungen betreffen die zeichnerischen Festsetzungen und Planeinträge des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ und des dazugehörigen Teilbebauungsplans „Dotzheim - Mitte, Untergeschoss“. Sonstige textliche Festsetzungen oder örtliche Satzungen sind, ausgenommen redaktionelle Änderungen und Anpassungen, nicht betroffen.

Insgesamt bleibt das bisherige städtebauliche Konzept in seinen planerischen Grundzügen unangetastet.

5 Übersicht der Änderungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ ist der Teilbereich der Liegenschaft Dörrgasse 2 mit der dazugehörigen Tiefgarage.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, welche bisher im Bebauungsplan als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf,

Feuerwehr und Ortsverwaltung“ festgesetzt ist, einschließlich der im dazugehörenden Teilbebauungsplan „Dotzheim - Mitte, Untergeschoss“ für die Stellplätze getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen im Untergeschoss für „öffentliche Stellplätze der Landeshauptstadt Wiesbaden“ und für „Ortsverwaltung“ und „Feuerwehr“ sollen künftig entfallen.

Die oben beschriebenen Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische Festsetzungen und Planeinträge des Bebauungsplans „Dotzheim - Mitte“ und den dazugehörenden Teilbebauungsplan für das Untergeschoss. Im Anschluss werden die Änderungen und ihre Auswirkungen in thematischer Gliederung näher erläutert und begründet.

6 Art der baulichen Nutzung

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist die Wiederaufnahme einer Nutzung für die, nach dem Wegzug der öffentlichen Einrichtungen, seitdem leerstehende Bebauung. Die Liegenschaft Dörrgasse 2 soll entsprechend den angrenzenden Liegenschaften einer orts- und gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Demgemäß soll die künftige Nutzung der Liegenschaft entsprechend der Nutzung der angrenzenden Liegenschaften als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, und ebenso wie die bereits in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätze, den künftigen Nutzern und Bewohnern dienen.

Neben der allgemeinen Wohnnutzung, wie überwiegend und auf den angrenzenden Liegenschaften vorhanden, sind damit grundsätzlich alle, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende handwerkliche Betriebe sowie Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine geschossweise unterschiedliche Nutzung der Liegenschaft ist dabei grundsätzlich möglich und wünschenswert, was zur Steigerung der Vielfalt der unterschiedlichen Angebote im Umfeld beitragen kann.

Ziel ist die Wiederbelebung der Liegenschaft mit einer neuen Nutzung, als ein wesentlicher Beitrag zur Belebung des Ortsmittelpunkts und des näheren Umfelds.

III Sonstige Rechtsvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO), § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie Festlegungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind von den o. g. Planänderungen nicht betroffen. Gleiches gilt für Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sowie für den Denkmalschutz.

IV Hinweise

7 Bodendenkmäler

Die Liegenschaften innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dotzheim-Mitte“ sind denkmalrechtlich nicht geschützt. Der Straßenraum Dörrgasse mit den südöstlich angrenzenden Liegenschaften stehen ebenso wie die nordwestlich liegende Bereiche Aunelstraße und Römergasse im alten Ortskern als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Fundgegenstände sind zu schützen und unverzüglich den zuständigen Denkmalbehörden zu melden. Zur rechtlichen Sicherstellung ist ein entsprechender Hinweis in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen.

8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Telekom. Die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen sind bei allen Bauarbeiten zu beachten.

9 Entwässerung

Änderungen an den bestehenden Entwässerungsanlagen und der Entwässerung sind entsprechend den aufgeführten Hinweisen durchzuführen.

10 Brandschutz

Die für die Liegenschaft geltenden Hinweise zum Brandschutz sind zu beachten.

11 Grundwasser, Bodenschutz

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb einer Schutzzone des Heilquellenschutzgebiets der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Hinweise zur Schutzgebietsverodernung ist zu beachten.

V Auswirkungen des Bebauungsplans

12 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans bleiben Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung unberührt.

13 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich keine Kosten.