

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Westlich der Neufeldstraße
im Ortsbezirk Medenbach
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	4
4	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
5	Nutzungskonzept	5
5.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Wiesbaden-Medenbach und wird über die Straßen „Neufeldstraße“ und „In der Hofreite“ erschlossen. Der Bereich bildet den südlichen Ortseingang von Medenbach aus.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- im Norden in Teilen durch landwirtschaftliche Flächen und angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Neufeldstraße“
- im Süden durch die Straße „In der Hofreite“
- im Westen durch die Landesstraße L3028 sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 10.083 m² (ca. 1 ha).

2 Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich „Westlich der Neufeldstraße“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wiesbaden-Medenbach. Die Flächen charakterisieren den südlichen Ortseingang des Stadtteils und bilden den Übergang zwischen landwirtschaftlichen Flächen und der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Zuge steigender Einwohnerzahlen und dem damit verbundenen Bedarf an Wohnraum auch für die ländlich geprägten Stadtteile der Landeshauptstadt Wiesbaden, ist eine sinnvolle verträgliche Ortsrandarrondierung anzustreben. Hierbei soll die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgen, um die Voraussetzungen für die Ausweisung von Flächen zu Wohnraumzwecken zu gewährleisten.

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts geplante Bebauung orientiert sich an der umgebenden Ortsrandbebauung und sieht einen hohen Grünanteil vor, sodass ein verträglicher Übergang zwischen bestehenden Gebäudestrukturen und angrenzendem Grünland ermöglicht wird.

Die Struktur der Wohnbebauung definiert sich über eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern und ermöglicht somit ein erweitertes Angebot an Wohnformen für den Stadtteil.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ wird das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung von durchgrünem Wohnraum die städtebauliche Ortsrandarrondierung am südlichen Ortseingang von Wiesbaden-Medenbach zu stärken.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Für den definierten Geltungsbereich besteht kein Planungsrecht, wodurch weder planungsrechtlich noch städtebaulich die Ausweisung von Wohnraum in der beabsichtigten Entwicklung gewährleistet werden kann.

Zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Neufeldstraße“ für Wohnbauzwecke notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) Baugesetzbuch (BauGB).

Die planungsrechtlichen Vorgaben nach § 13 b BauGB werden eingehalten. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m² und es wird die Ausweisung von Wohnnutzungen gewährleistet, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt.

Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB gelten analog die rechtlichen Voraussetzungen für beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gemäß §13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 1 Satz 4 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ferner wird laut § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

4 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig im ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine besonderen Anforderungen an die Planung, sodass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Der Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde im November 2003 rechtskräftig und bestimmt den gesamten Geltungsbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“. Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnraum entspricht den aktuellen Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht notwendig.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt dabei in Teilen nach § 34 BauGB, wodurch sowohl räumliche wie auch planerische Restriktionen bestehen. Für die Realisierung des geplanten Vorhabens mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ist daher die Sicherung über einen Bebauungsplan für den Geltungsbereich notwendig.

5 Nutzungskonzept

5.1 Bauungs- und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer Wohnbebauung vor, welche im Südwesten von Wiesbaden-Medenbach die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ausweisung von ca. 35 Wohneinheiten (WE) schaffen soll. Geplant ist hierbei die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Sicherung des Planungsrechts und der beabsichtigten Bebauung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll die Bebauung aus vier Gebäuden im Geschosswohnungsbau realisiert werden und im südlichen Bereich aus Einzelhäusern, welche als Zweifamilienhäuser definiert werden. Die Geschossigkeit besteht aus zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss (Satteldach). Die Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und schafft einen verträglichen städtebaulichen Übergang zum angrenzenden Umland. Darüber hinaus wird eine hohe Durchgrünung der Grundstücke ermöglicht.

Die Ausnutzungszahlen (GRZ/ GFZ) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) orientieren sich nach den zulässigen Höchstwerten für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Dadurch kann das Wohngebiet sowohl von der Bebauung wie auch von den Freiraumstrukturen städtebaulich verträglich entwickelt werden.

Die Erschließung findet mit einem Wendehammer über die Straße „In der Hofreite“ statt und wird über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftswegs gesichert. Zur „Neufeldstraße“ wird eine Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht. Die umliegenden Anbindungen der landwirtschaftlichen Flächen werden gesichert.

Die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen in Tiefgaragen realisiert werden. Für die Einzelhäuser werden Garagen und offene Stellplätze eingeplant. Geprüft wird im Verfahren eine Reduzierung der Stellplätze durch einen Mix aus Car-Sharing, Fahrradstellplätzen und der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).