



Vorlage Nr. 23-O-13-0015

Tagesordnungspunkt 6

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Frauenstein am 05. September 2023

Baulandbeschluss ortsverträglich vorbereiten [CDU]

Antrag der CDU-Fraktion

Der Ortsbeirat Frauenstein fordert, dass der Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften weiterhin möglich bleiben muss.

Der Ortsbeirat stellt fest, dass eine Mindestdichte jenseits von 40WE/ha bei Neubauprojekten den dörflichen Charakter von Frauenstein spürbar verändern würde.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird daher gebeten, bei der Vorbereitung des „Wiesbadener Baulandbeschlusses“ daran festzuhalten, dass sich bei neuen Wohnbaugebieten am Ortsrand oder innerhalb von dörflich geprägten Strukturen mit durchschnittlich weniger als 30 WE/ha im Bestand, die Bebauung grundsätzlich an den Maßgaben des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend Umgebungsbebauung) orientiert.

Zudem wird der Magistrat aufgefordert, den Ortsbeirat Frauenstein gemäß den Richtlinien über die Beteiligung der Ortsbeiräte umfassend zu beteiligen und seine Zustimmung zu dem beabsichtigten Beschluss einzuholen.

Begründung:

Flankierend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der LHS Wiesbaden hat die Stadtverordnetenversammlung am 17. Mai 2023 beschlossen, dass ein „Wiesbadener Baulandbeschluss“ vorbereitet werden möge. Mittels eines solchen Baulandbeschlusses sollen bestehende Regelungen und Beschlüsse zur Thematik der Baulandentwicklung zusammengefasst und aufeinander abgestimmt werden.

Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ist u.a. die Festlegung einer Mindestdichte für Wohnbebauung von 80 Wohneinheiten (WE)/ha im Neubau, sofern es die stadträumliche Typologie und Siedlungsstruktur nicht verändert. Bei neuen Wohnbaugebieten in den eher dörflich geprägten Gebieten, wie für die Randbereiche Frauenstein zutreffend, die zwei Hektar nicht überschreiten, gilt eine Mindestdichte von 50 WE/ha. Eine Mindestdichte von 50 WE/ha bedeutet, dass der Neubau von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften ausgeschlossen ist.

Eine Ortsrandbebauung sollte sich grundsätzlich auch stets an der Bestandsbebauung orientieren und eine individuelle Betrachtung der konkreten örtlichen Begebenheiten ermöglichen. Dies entspräche in Frauenstein weitgehend 15WE/ha bis 30WE/ha.

GEBÄUDETYPOLOGIEN

FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Große Individualität und privatem Freiraum stehen hohe Erschließungs-, Bau- und Unterhaltungskosten gegenüber.

Aufgrund der hohen Raumbeanspruchung für Städte ungeeignet.

15 WE/ha



ZWEIFAMILIENHÄUSER/DOPPELHÄUSER

Geringere Bau- und Unterhaltungskosten und geringerer Baulandbedarf als EFH aber auch geringere Freiheit in der Ausführung.

Als kollektive Bauform in Wohngebieten niedriger Dichte geeignet.

30 WE/ha



REIHENHÄUSER

Zwei- bis dreistöckige Gebäude auf schmalen Grundstücken ermöglichen eine vergleichsweise hohe Wohndichte bei gleichzeitigem Erhalt des privaten Gartens. Relativ günstige Bauform. Zusätzliche Flächen für Stellplätze nötig.

40 WE/ha



MEHRFAMILIENHAUS-ZEILEN

Meist drei- bis fünfgeschossig, oft mit Erschließung über Laubengänge. Günstige Bauform.

Erste Typologie ohne privaten Garten. Gestaltung der öffentlichen Zwischenräume daher wichtig und anspruchsvoll.

50 WE/ha



WOHNHOCHHÄUSER

Große Abstandsflächen relativieren die geringe Flächeninanspruchnahme der Einzelgebäude.

Geeignet daher v.a. als städtebauliche Hochpunkte in Randlagen, an Parks, großen Straßen etc.

Besondere Anforderungen u.a. an Brandschutz.

90 WE/ha



MODERNER OFFENER BLOCKRAND

Gebäude als lockerer Block meist gruppiert um einen öffentlich zugänglichen Innenhof. Dachgeschoss oft als Dachterrassenwohnung ausgebildet.

Hohe Wohndichte möglich. Gewerblich genutzte Erdgeschosszonen zur Belebung sinnvoll.

130 WE/ha



MEHRFAMILIENHÄUSER

Ähnlich Zeilengebäuden, aber meist deutlich höher und massiver. Erschließung als Mehrspanner oder über innen liegende Gänge.

Sehr kostengünstige und „effiziente“ Wohnform, aber hoher Grad an Anonymität.

140 WE/ha



HISTORISCHER GESCHLOSSENER BLOCKRAND

Gebäude als geschlossener Block entlang umgebender Straßen. Durch Nachverdichtung im Blockinneren sehr hohe Überbauungs- und Wohndichte, aber kaum qualitative Außenflächen. Häufig starke Nutzungsmischung.

150 WE/ha



Beschluss Nr. 0049

Der Antrag der CDU-Fraktion wird abgelehnt.

+

+

Verteiler:

1006 z. d. A.

Weber
Ortsvorsteher