

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
„Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe“
im Ortsbezirk Biebrich
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan Südhessen	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	5
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	6
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
D	HINWEISE	6
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	6
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	6
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	6
4	Statistische Angaben	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Nutzflächen	7

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Planungsanlass, Ausgangssituation und Ziel der Planungen

Die bestehende Sport- und Freizeitanlage am Mosbacher Berg zwischen Konrad-Adenauer-Ring, Holsteinstraße und Steinberger Straße soll durch das Projekt „Freizeitbad- und Sportpark Rheinhöhe“ neu strukturiert werden.

Hierbei entsteht ein Hallenschwimmbad mit einer großen Familien-/Textilsauna und Außenbereich, eine Eissporthalle und die Büroräume der Geschäftsstelle des Bäderbetriebes mattiaqua. Zusätzlich wird der zugehörige Thermalbauhof in den Neubau integriert. Durch die Zusammenführung der unterschiedlichen Nutzungen werden räumliche und energetische Synergien und damit Reduzierungen von Bau- und Betriebskosten erwartet.

Mit der Ansiedlung der Nutzungen am Standort Sportpark Rheinhöhe wird dieser als zentraler Sportstandort im Wiesbadener Stadtgebiet aufgewertet. Es soll eine städtebaulich neue räumliche Fassung entstehen und der Lage im Stadtgebiet durch entsprechende Präsenz Rechnung getragen werden.

Als eines der sechs Hallen- und Freibäder ist das in den 1950er Jahren erbaute Hallenbad Mainzer Straße mit rund 800 bis 900 Besuchern am Tag eines der beliebtesten in Wiesbaden. Altersbedingt besteht seit vielen Jahren ein großer technischer als auch baulicher Sanierungsstau. Das von mattiaqua im Jahr 2015 in Auftrag gegebene Bädergutachten kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass das Hallenbad in der Mainzer Straße nicht mehr sanierungsfähig ist und eine kurz- bis mittelfristige Schließung aus technischen Gründen nicht auszuschließen ist.

Der ebenfalls schlechte Zustand der Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße macht es erforderlich, dass die Eissportfläche neu geplant werden muss. Bis zur Realisierung der neuen Eissporthalle dient eine im Jahr 2015 temporär installierte Eisbahn am vorhandenen Standort als Ausweichmöglichkeit. Lage- und flächenmäßig bietet sich eine Ergänzung an dem geplanten Standort an.

Die bestehende Halle „Sporthalle am 2. Ring“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und soll mit seinen bestehenden Anforderungen in das Gesamtkonzept integriert werden.

Die heutige Fußwegverbindung zwischen dem Erlenweg und der Unterführung am Konrad-Adenauer-Ring stellt eine sichere und schnelle Verbindung des Gymnasiums am Mosbacher Berg und der dort angrenzenden Wohnbebauung zu den Sportanlagen sowie den Wohnbereichen am Erlenweg und zur Waldstraße dar und wird in der Gesamtkonzeption zu erhalten sein.

Planungsrechtlich ist der Bestand derzeit in einem Plan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) „1959/5 Mosbacher Berg“ als Freifläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatzanlage“ festgesetzt. Auf dieser Grundlage ist eine bauliche Nutzung im geplanten Umfang nicht realisierbar. Es wird die städtebauliche Chance ergriffen, den Standort Sportpark Rheinhöhe auf Grund seiner zentralen Lage für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Das Baurecht ist dafür neu zu schaffen. Der Flächennutzungsplan ist gleichfalls für die neue Nutzung zu ändern.

Nutzungskonzept

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 39.000 m² soll eine Gesamtnutzfläche von ca. 20.000 m², ohne Stellplätze, neu entstehen. Die Flächen ordnen sich wie folgt zu:

- Badbereich ca. 8.000 m²,
- Saunabereich inkl. Saunagarten ca. 6.500 m² und
- Eissportbereich ca. 5.000 m².

Die Flächen enthalten die weiteren Ergänzungen wie Gastronomie, Technik, Eingangs-, Vor- und Kassenbereiche, sowie die Verwaltung des Bäderbetriebs matiaqua und den dazugehörigen Thermalbauhof.

Die zugeordneten Stellplatzbedarfe sollen möglichst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die geplanten Nutzungen ergänzen die bestehenden Sportanlagen und die Sporthalle am 2. Ring. Die derzeit vorhandenen Nutzungen (Betriebshof Sportamt, Sportplatz Erlenweg, Rollschuhbahn, Beach-Volleyballfelder) werden im Zuge der Neuplanungen an andere Standorte umgesiedelt.

Bebauungs- und Erschließungskonzept

Städtebaulich spielt die neuentstehende Raumkante des Freizeitbads im Übergang zu den Großstrukturen der Schul-, Sport- und Verwaltungsbauten entlang des Konrad-Adenauer-Rings und der Holsteinstraße eine maßstabsbildende Rolle. Die städtebauliche Planung soll auch einen angemessenen Übergang zur II- bis IV-geschossigen kleinteiligeren Wohnbebauung im Erlenweg schaffen. Ein verträgliches Nebeneinander der neuen und bestehenden Nutzung ist zu beachten. Im Besonderen spielt hier auch die topografische Situation des Grundstücks eine Rolle.

Die städtebaulichen und hochbaulichen Qualitäten finden parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan in einem Vergabeverfahren Berücksichtigung, bei dem die Erarbeitung von Planungskonzepten integriert ist. Der Bebauungsplan soll sich aus den ausgewählten Beiträgen dieses Verfahrens entwickeln.

Die klimatischen Bedingungen und Auswirkungen sowie die Einbindung des prägenden Grün- und Baumbestands sollen berücksichtigt werden.

Der Konrad-Adenauer-Ring als zweiter (Innenstadt-) Ring ist auf seiner südwestlichen Seite durch eine parallel verlaufende Baumachse geprägt, die neben den Bäumen im Straßenraum durch eine weitere Reihe auf den angrenzenden Grundstücken ergänzt ist.

Die verkehrliche Erschließung beschränkt sich auf die angrenzenden Straßenbereiche des Konrad-Adenauer-Rings und der Holsteinstraße. Als mögliche Zufahrt für eine Tiefgarage ist die Holsteinstraße besonders geeignet, da im Kreuzungsbereich zum Konrad-Adenauer-Ring bereits eine Signalisierung erfolgt und so eine gute Steuerung möglich ist.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hinsichtlich der Lage der Haltestellen noch zu prüfen. Eine sichere Vorfahrts- und Haltesituation ist entlang des Konrad-Adenauer-Rings zu berücksichtigen.

Die heutige Fußwegverbindung zwischen dem Erlenweg und der Unterführung am Konrad-Adenauer-Ring wird in der Gesamtkonzeption zu erhalten sein.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend möglichst in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für die neuen Nutzungen wird von einem Bedarf von mindesten 250 Stellplätzen ausgegangen, der der bestehenden Sporthalle am 2. Ring zugeordnete Bedarf ist zusätzlich nachzuweisen.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 5,3 ha große Geltungsbereich wird im Nordosten durch den Konrad-Adenauer-Ring, im Nordwesten durch die Holsteinstraße und im Südwesten durch den Erlenweg begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die Fußwegverbindung zur Unterführung des Konrad-Adenauer-Rings entlang der Tennisanlagen des VFR (Verein für Rasenspiele - Wiesbaden 1926 e. V.).

2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung- Bestand dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung.

Die übergeordneten Planungen des Regionalplans haben gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinden eine Bindungswirkung, da diese eine Anpassungspflicht an die Ziele des Regionalplans erzeugen, d. h. die Flächennutzungspläne sind auf der Basis des Regionalplans zu erstellen. Gleichfalls soll im sogenannten Gegentromprinzip die Regionalplanung auch auf die Planungen darunter liegender Ebenen Rücksicht nehmen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - Sportliche Zwecke-, Bestand, und teilweise -soziale Zwecke-, Bestand, sowie als Fläche für Sport- und Spielanlagen, Bestand, dargestellt. Im Planbereich ist ein Teil als „Fläche mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind anzupassen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

In einem Plan nach dem Hessischen Aufbaugesetz, (HAG)-Plan „1959/5 „Mosbacher Berg“, ist die Fläche als Freifläche, Sportplatzanlage, festgesetzt.

Das Planungsrecht muss daher angepasst werden.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, darzustellen und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche.

Im Landschaftsplan sind die Flächen des Plangebiets im nördlichen Teil als „Wohn- und sonstige Bauflächen“ und im südlichen Teil als „Sportplatz“ dargestellt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuchs Anwendung finden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

D HINWEISE

Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

1.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zu 100 % im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Die Entwicklungskosten werden von der Stadt getragen. Die SEG wurde mit dem Beschluss zur Machbarkeitsstudie (SV 17-V-86-0004) mit der Gesamtsteuerung und -entwicklung des Projektes beauftragt.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Durch den Neubau der geplanten Nutzungen wird ein Investitionsvolumen von

ca. 63 Mio. € netto (inkl. Planungs-, Gutachten- und sonst. Nebenkosten) erzeugt.

4 Statistische Angaben

4.1 Geltungsbereich

Gesamtfläche des Geltungsbereichs inkl. Verkehrsflächen	ca. 5,3 ha
Nettobauland geplant	ca. 3,9 ha

4.2 Nutzflächen

Freizeitbad:	ca. 8.000 m ²
Eissporthalle:	ca. 5.000 m ²
Sauna inkl. Außenbereich:	ca. 6.500 m ²
Sporthalle am II-Ring (Bestand)	ca. 3.100 m ²
Verwaltung mattiaqua	ca. 500 m ²
Thermalbauhof	ca. 250 m ²