

Begründung

**zum Vorentwurf des Bebauungsplans
für den Planbereich „Gräselberg-Auf den Eichen“
im Ortsbezirk Biebrich
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan Südhessen	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	4
2.4	Fluchtlinienpläne	5
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	5
3.2	Klimatologische Bewertung	5
3.3	Altablagerung	6
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	7
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	7
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	7
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	7
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	7
4	Statistische Angaben	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Wohneinheiten	7
IV	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/UMWELTBERICHT	8

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Wiesbaden ist eine wachsende Stadt. Der Anstieg der Einwohnerzahlen trifft auf einen angespannten Wohnungsmarkt - insbesondere kostengünstige Wohnungsangebote sind knapp. Es wird erwartet, dass Wiesbaden auch weiterhin steigende Einwohnerzahlen aufweist.

Die Stadt Wiesbaden hat daher der Entwicklung bekannter Wohnbaupotentiale sowie der Identifikation zukünftiger Wohnbauflächen eine hohe Priorität eingeräumt. Die Fläche Wiesbaden-Biebrich „Auf den Eichen“ zählt zu den Flächenpotentialen.

Um ein qualitätsvolles städtebauliches Konzept zu finden, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Baugebiet durchgeführt. Der siegreiche Wettbewerbsentwurf bildet eine tragfähige Grundlage für die Ausarbeitung des Rahmenplans, der dem Bebauungsplan als Grundlage dienen soll.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 8 ha große Planbereich liegt nordwestlich der Siedlung Gräselberg im Wiesbadener Stadtteil Biebrich.

Im Nordwesten wird der Planbereich durch die Bundesautobahn A 643 und die Saarstraße, im Nordosten durch den Rewe-Markt an der Erich-Ollenhauer-Straße und den Wohngrundstücken an der Schillstraße und Friesacher Straße, im Südosten durch die Wohngrundstücke an der Karawankenstraße und im Süden durch den Parkplatz am Kallebad und dem Sportplatz Gräselberg begrenzt.

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. Auf kommunaler Ebene können daraus Wohn-, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörige kleinere gewerbliche Bauflächen entwickelt werden

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 überwiegend als „Wohngebiet mit hohem Grünanteil, Planung“ dargestellt. Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan soll die GRZ in diesen Bereichen maximal 0,35 betragen. Die Wohngebietsdarstellung des Flächennutzungsplans endet im Westen am vorhandenen Wirtschaftsweg und bleibt hinter der Ausdehnung des Wohngebiets in der Rahmenplanung zurück.

Die Flächen nordwestlich des Wegs sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Planung dargestellt.

In zwei Teilbereichen sind punktuelle bzw. flächige „Flächen mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Es handelt sich hier um verfüllte Abgrabungsflächen einer ehemaligen Ziegelei.

Die Planung entspricht in ihrer räumlichen Ausdehnung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

2.3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert in Teilen die Geltungsbereiche von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund dieser früheren Bebauungspläne bestehen, sollen durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

2.3.1.1 Bebauungsplan Biebrich 1962/2 „Friesacher Straße“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von dem Bebauungsplan Biebrich 1974/1 „Gräselberg“ ganz sowie von dem neuen Plangebiet teilweise überlagert.

2.3.1.2 Bebauungsplan Biebrich 1969/1 „Schwimmbad Gräselborn“:

Dieser Bebauungsplan überschneidet den Geltungsbereich des geplanten Neubaugebiets lediglich in einem Dreiecksgebiet zwischen Sportplatz und A 643. Die Fläche ist als Dauerkleingärten festgesetzt. Die Nutzung wurde nur teilweise umgesetzt. Der überwiegende Teil der geplanten Gärten ist heute Brachfläche.

2.3.1.3 Bebauungsplan Biebrich 1974/1 „Gräselberg“:

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche des Plangebiets überwiegend Grünfläche „private Gärten“ bzw. „Dauerkleingärten“ fest. Zentral im Baugebiet ist eine Versorgungsfläche „Wasserbehälter“ vorgesehen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 wurde in diesem Bereich nicht umgesetzt.

Die Ausnutzungskennziffern für die umgebende Bebauung sind darin wie folgt festgesetzt:

Bereich Friesacher Straße	Bereich Karawankenstraße
<ul style="list-style-type: none"> • reines Wohngebiet • GRZ 0,25, GFZ 0,5 • maximal 2 Vollgeschosse • nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> • reines Wohngebiet • GRZ 0,25, GFZ 1,0 • maximal 4 Vollgeschosse • gruppenmäßige Bauweise (Hausgruppen auch über 50 m Länge)

2.3.1.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Biebrich 2006/1 „Nahversorgung am Gräselberg“

Der Bebauungsplan setzt neben der Fläche für Einzelhandel - Nahversorgung - einen Wirtschaftsweg fest. Diese Wegeparzelle soll zukünftig als Rad- und Fußwegeverbindung dienen und die Ver- und Entsorgungsleitungen des Quartiers aufnehmen. Die Festsetzung muss daher angepasst werden.

2.3.2 Bebauungspläne im Verfahren

Die grundsätzliche Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planungsbereich Biebrich 1/1996 „Gräselberg, 2. Änderung, Bereich: Eichen“ in Verbindung mit der teilweisen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gräselberg“ in Biebrich, dessen Geltungsbereich im Plangebiet liegt, wird aufgehoben.

2.4 Fluchtlinienpläne

2.4.1 Das Plangebiet überschneidet in Teilen den Geltungsbereich von dem Fluchtlinienplan Biebrich 1929/1 „Dotzheimer Straße“. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund des früheren Fluchtlinienplans bestehen, sollen durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

2.4.2 Fluchtlinienpläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)

Das Plangebiet überlagert in Teilen die Geltungsbereiche von zwei Fluchtlinienplänen nach dem HAG. Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund der früheren Fluchtlinienpläne bestehen, sollen durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit verlieren.

2.4.2.1 Fluchtlinienplan Biebrich 1959/3 „Südwestlich Dotzheimerstraße zwischen Schillstraße und Von-der-Tannstraße“

Der Fluchtlinienplan weist im Plangebiet mehrere Wegeparzellen aus, die sich in der heutigen Grundstücksaufteilung wiederfinden. Diese Wegeflächen sollen ersetzt werden oder in den Anschlussbereichen zur Friesacher Straße bzw. im Süden zur Siedlung Gräselberg hin, als Wegeverbindungen für das neue Quartier aufgenommen werden.

2.4.3.1 Fluchtlinienplan Biebrich 1960/7 „Nordrampe“

Der Fluchtlinienplan setzt im Bereich der Saarstraße die Straßenverkehrsflächen und die Randflächen der Straße fest. An diese bestehenden Verkehrsflächen wird das geplante Baugebiet angeschlossen, daher sind Teilbereiche des Fluchtlinienplans zu ersetzen.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der LH 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 als „Dauergrünland“ und „Sonstige Grünflächen“ dargestellt.

3.2 Klimatologische Bewertung

Zu den klimatischen Aspekten der im Rahmenplan vorgesehenen baulichen Struktur wurde im April 2016 eine Kurzbewertung erarbeitet. Im Fazit wird festgestellt, dass der Rahmenplan günstige strömungsdynamische Verhältnisse ermöglicht.

3.3 Altablagerung

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen ist eine Wohnbebauung im Wettbewerbsgebiet mit den als Altablagerung erfassten Verfüllungen der ehemaligen Ziegeleigruben vereinbar.

Im weiteren Verfahren wird ein eigenständiges bodenschutzrechtliches Verfahren des RP Darmstadt erforderlich.

3.4 Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung, die im Zuge der Machbarkeitsstudie zu dem Baugebiet in 2013 erstellt wurde, geht davon aus, dass mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die relevanten Tierarten keine Verbotstatbestände vorliegen. Die aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht formulierten Anforderungen werden in der Rahmenplanung weitgehend erfüllt, insbesondere erfolgt hierin der Erhalt der aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes wertvollen Bereiche wie der Gehölzbestand im Norden und die Kleingärten und Gehölzbestände im Nordosten.

3.5 Schalluntersuchung

Für das Baugebiet „Auf den Eichen“ kommt das Schallgutachten (Schallgutachten Dr. Gruschka, August 2012) zu dem Ergebnis, dass eine Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten kann.

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, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt 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 90 % im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden.

1.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für das Gesamtgebiet ist eine Bodenordnung vorgesehen.

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

Die Entwicklungskosten werden von der Stadt (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften) getragen. Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hat die SEG mit der Projektentwicklung beauftragt.

Die Ergänzung der sozialen Infrastruktur wurde von den Fachbereichen benannt und ist im weiteren Verlauf der Planungen zu berücksichtigen.

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Durch den Bau von ca. 250 - 280 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 60 - 70 Mio. € erzeugt.

4 Statistische Angaben**4.1 Geltungsbereich**

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 8 ha

Nettobauland geplant ca. 4 ha

4.2 Wohneinheiten

Es sind ca. 250 - 280 Wohneinheiten geplant.

IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS/ UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Änderung des BauGB nach Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 17.000 m² unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung wird nach den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.