

Begründung

**zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Östlich der Oberlinstraße"
im Ortsbezirk Wiesbaden-Bierstadt
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele 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 „Östlich der Oberlinstraße“ befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Wiesbaden-Bierstadt und wird durch die Oberlinstraße und Kloppenheimer Straße erschlossen. Der Bereich bildet den östlichen Ortsrand von Bierstadt aus.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- Im Norden durch private Kleingärten und Grünflächen (Flurstück 70),
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der „Oberlinstraße“ (Flurstück 110/8),
- im Süden durch die „Oberlinstraße“ und „Kloppenheimer Straße“ mit angrenzender Wohnbebauung (Flurstücke 91/2, 96/3 und 105/9),
- im Osten durch die „Kloppenheimer Straße“ (Flurstück 331/17).

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich verteilt sich auf die Flurstücke, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 110/7, 320/76, 321/76, 321/11 teilweise, 322/2, 331/17 teilweise sowie 343/5 teilweise, Flur 20, in der Gemarkung Bierstadt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ befindet sich gegenwärtig eine Reitsportanlage, deren Nutzung bis zum Ende des Jahres 2018 aufgegeben wird. Eine Fortnutzung als Reitsportanlage wird nicht weiter verfolgt, sodass die Fläche im Rahmen einer städtebaulichen Wiedernutzbarkeit einer neuen Bebauung zugeführt werden soll.

Im Zuge steigender Einwohnerzahlen und dem damit verbundenen Bedarf an Wohnraum ist die Nachverdichtung und Neuausrichtung einer Fläche für Wohnraumzwecke anzustreben. Es ist beabsichtigt, auf dem Areal die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers zu schaffen. Hierbei soll die planungsrechtliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wiesbaden-Bierstadt und grenzt an die direkte Bebauung entlang der Oberlinstraße und in Teilen der Kloppenheimer Straße an. Die umliegende Bebauung wird größtenteils vom Geschosswohnungsbau charakterisiert, sodass durch die geplante Ausweisung eines Wohnquartiers die vorhandenen Bebauungsstrukturen aufgenommen werden und der Ortsrand städtebaulich gestärkt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ wird das Ziel verfolgt, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches sich an der vorhandenen Bebauung orientiert und gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung einer ehemals anderweitig genutzten Fläche ermöglicht.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das derzeitige Planungsrecht lässt keine Möglichkeit für eine Wohnbebauung zu, da gegenwärtig noch eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ festgesetzt ist.

Zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ für Wohnbauzecke zu schaffen. Die Aufstellung betrifft einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Bierstadt „1992/01 Kloppenheimer Straße“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (mit ca. 4.000 m²) unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt.

Darüber hinaus ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, 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.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird jedoch durchgeführt. Dadurch wird die frühzeitige Information aller Beteiligten sichergestellt.

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 LH Wiesbaden)

Der Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde im November 2003 rechtskräftig und weist den gesamten Geltungsbereich als „Sondergebiet Sport“ aus. Die aktuellen Darstellungen lassen eine Wohnflächenentwicklung nicht zu. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für die Fläche gilt der Bebauungsplan Bierstadt „1992 / 01 Kloppenheimer Straße“ im Ortsbezirk Bierstadt, welcher am 21.08.1992 in Kraft getreten ist. Aktuell wird dort eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ ausgewiesen. Durch Aufgabe der Nutzung und der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den geplanten Geltungsbereich notwendig.

5 Nutzungskonzept

5.1 Bauungs- und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers vor. Dabei sollen ca. 140 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die Bauungsstruktur definiert sich durch Zeilen- und Punktbebauungen mit einer Geschossigkeit im Durchschnitt von III + Dachgeschoss.

Die Punktbebauung orientiert sich entlang der Kloppenheimer Straße und bildet den östlichen Bauungsrand des Wohnquartiers aus. Die Zeilenbebauung prägt das städtebauliche Bild maßgeblich und orientiert sich an der Bestandsbebauung entlang der Oberlinstraße. Dabei soll die Zeilenbebauung in Ost-West-Richtung angeordnet werden. Die Geschossigkeit der Gebäude wird in südlicher Richtung zur bestehenden Wohnbebauung abgestuft, sodass ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der Bestandsbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser; II-III Geschosse) und dem geplanten Geschosswohnungsbau entsteht. Zur westlichen Bauung entlang der Oberlinstraße wird die vorhandene Geschossigkeit aufgenommen.

Die Ausnutzungszahlen (Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren sich an den zulässigen Höchstwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Hierdurch ist sichergestellt, dass das Wohngebiet hinsichtlich der Bauungs- und den Freiraumstrukturen städtebaulich verträglich entwickelt werden kann.

Zentral im Wohnquartier soll ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen, der als Aufenthalts- und Kommunikationsort fungiert. Darüber hinaus erhöhen geplante Grünstrukturen die Qualität des Platzes und stärken die Mitte des Wohnquartiers.

Die Erschließung des Wohnquartiers wird im Osten durch die direkt angrenzende Kloppenheimer Straße und im Westen durch die Oberlinstraße gesichert.

Die notwendigen Stellplätze werden in zwei voneinander unabhängigen Tiefgaragen untergebracht. Die Anbindungen für die Tiefgaragen sollen an den westlichen Rand des Wohnquartiers gelegt werden. Die Besucherstellplätze werden oberirdisch angeordnet. Innerhalb des Quartiers soll der motorisierte Verkehr auf ein notwendiges Minimum beschränkt und der Quartiersplatz größtenteils verkehrsfrei ausgestaltet werden.

Die umliegenden Fuß- und Radwege werden aufgenommen und durch das Wohnquartier miteinander verbunden.