

Begründung

**zum Vorentwurf des Bebauungsplans
„Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“
im Ortsbezirk Wiesbaden-Klarenthal
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)	5
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 „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden im Ortsbezirk Klarenthal und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Ernst-von-Harnack-Straße,
- im Westen durch den Klosterweg,
- im Süden durch die Wohnbebauung der Flachstraße,
- im Osten durch die Wohnbebauung der Anne-Frank-Straße.

Der circa 3,7 ha große Geltungsbereich verteilt sich auf die Flurstücke 176 teilweise, 188 teilweise, 199 teilweise, 279, 280, 281, Flur 169 in der Gemarkung Wiesbaden.

2 Anlass und Ziele der Planung

In der Sitzung am 20. Dezember 2012 hat die Stadtverordnetenversammlung der LH Wiesbaden den Beschluss Nr. 0691 gefasst, dass die Carl-von-Ossietzky-Schule im Ortsbezirk Klarenthal neu gebaut wird. Gleichzeitig wurde die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Verlagerung der Carl-von-Ossietzky-Schule und der Entwicklung eines Wohngebiets beauftragt. Ziel war es, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Hochbauamt und dem Umweltamt und unter Berücksichtigung städtebaulicher, hochbaulicher und ökologischer Bedingungen eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung der Schule sowie den Altstandort zu erarbeiten.

Mit dem Bebauungsplan 2018/02 Carl-von-Ossietzky-Schule (Satzungsbeschluss vom 21. Juni 2018) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Neubaus westlich des bisherigen Standorts geschaffen. Die dadurch frei werdende stadteigene Fläche wird mit dem Bebauungsplan „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ im Rahmen einer städtebaulichen Wiedernutzbarmachung einer neuen Bebauung zugeführt. Diese Entwicklung soll einen Teil der Finanzierungskosten für den Schulneubau decken und gleichzeitig der Schaffung von neuem Wohnraum in der LH Wiesbaden dienen. Gemäß Beschluss Nr. 0391 der Stadtverordnetenversammlung vom 14. September 2017 wurde die SEG zur die Entwicklung des jetzigen Schulstandorts beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ verfolgt das Ziel, ein neues Wohnquartier mit circa 225 Wohneinheiten zu entwickeln, welches sich an den umgebenden Bebauungsstrukturen orientiert und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung einer bislang anderweitig genutzten Fläche ermöglicht. Um langfristig ein stabiles Wohngebiet etablieren zu können, wurden in der Machbarkeitsstudie die Bausteine einer nachhaltigen Quartiersentwicklung berücksichtigt. Durch ein breites Angebot an Gebäudetypologien können bedarfsgerechte Wohnformen realisiert werden, die zu einer demographisch und ökonomisch durchmischten Bevölkerungsstruktur führen. Die Kombination aus baulicher Dichte und der Gliederung von Freiräumen schafft eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die künftigen Bewohner. Die Anbindung des neuen Wohnquartiers an das vorhandene Straßennetz ermöglicht eine tragfähige und flächensparende Erschließung sowie eine gebietsübergreifende Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer. Mit der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird das Gebiet verkehrsberuhigt, was gleichzeitig zur Aufwertung und Belebung der Freiräume führt.

Die Machbarkeitsstudie wurde mit Beschluss Nr. 0369 am 01. Oktober 2015 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen. Die Kurzfassung der Machbarkeitsstudie vom 29.11.2018 (Anlage 2) dient als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen für das neue Wohngebiet. Die SEG wurde mit der Vermarktung der Flächen beauftragt. Des Weiteren ist ein Gestaltungshandbuch zu verfassen, welches das Planungsrecht konkretisiert und darüber hinaus eine qualitative Gestaltung der Gebäudefassaden und Freiräume im Plangebiet sicherstellen soll.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das derzeitige Planungsrecht bietet keine Grundlage zur Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Standort der Carl-von-Ossietzky-Schule, da die Flächen der bisherigen Nutzung entsprechend als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule sowie der dazugehörigen Nutzflächen festgesetzt sind. Daher ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei dieser Maßnahme um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (mit circa 18.800 m²) unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist 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. Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung führt nicht zu qualitativen Nachteilen bei der Berücksichtigung von Umweltbelangen, da alle Belange im beschleunigten Verfahren ausreichend ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden.

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 LH Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig im ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“, demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht die Entwicklung eines neuen Wohngebiets im Plangebiet den Zielen der Raumordnung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Der Flächennutzungsplan 2010 der LH Wiesbaden wurde im November 2003 rechtswirksam und stellt den Bereich des Plangebiets der bisherigen Nutzung entsprechend als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - Bestand, Zweckbestimmung Schule“ dar. Durch die Verlagerung des Schulstandorts auf die westlich des Plangebiets gelegene ehemalige ESWE-Fläche ergibt sich ein hohes Flächenpotenzial für eine neue Wohnbebauung, über die gleichzeitig ein Teil des Schulneubaus zu finanzieren ist. Der neue Schulstandort wurde mit dem Bebauungsplan 2018/02 Carl-von-Ossietzky-Schule (Satzungsbeschluss vom 21. Juni 2018) sowie der 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans der LH Wiesbaden (ortsüblich bekannt gemacht am 14. August 2018) planungsrechtlich vorbereitet.

Die im Bebauungsplan „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden entwickelt werden. Die zu ändernde Fläche hat im Flächennutzungsplan eine Größe von circa 3,5 ha. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1979/02 Klarenthal / Oberstufengymnasium-West (BauNVO 1977) sowie 2002/04 Klarenthal 13. Änderung - Flachstraße / südlich Oberstufengymnasium (BauNVO 1990) im Ortsbezirk Klarenthal.

Der bisherigen Nutzung entsprechend, setzten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Bereich der Carl-von-Ossietzky-Schule Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule mit bestandsorientierten Baufenstern, für den südlichen Teil Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schulsportanlage mit Parkflächen, Spielfeld sowie einem Baufenster für Sporthalle fest.

Durch Aufgabe der Schulnutzung an dem Standort soll auf dieser Fläche ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Dies bedarf der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

5 Nutzungskonzept

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie liegt die Planungsvariante C 3 vor (siehe Abbildung Seite 6), welche mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01. Oktober 2015 zur Kenntnis genommen wurde. Sie berücksichtigt die Handlungsempfehlungen des Klimagutachtens¹ sowie des Artenschutzgutachtens² und stellt damit die Grundlage für den Bebauungsplan „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ dar.

¹ Ergänzende Studien - Klimagutachten zum Planungsvorhaben Carl-von-Ossietzky-Schule und städtebauliche Entwicklung in Wiesbaden. Ökoplana, Dipl.-Geogr. Achim Burst, 25.11.2014.

² Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule Wiesbaden, Bestandserhebung, Bestand- und Artenschutzbewertung als Beurteilungsgrößen im Variantenvergleich. Büro für Angewandte Landschaftsökologie, Dipl.-Geogr. Berthold Hilgendorf und Dipl.-Biol. Matthias Fehlow, 12.01.2015.



Planungsvariante C 3 als Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit

Quelle: Machbarkeitsstudie Verlagerung der Carl-von-Ossietzky-Schule und Entwicklung eines Wohngebiets - Kurzfassung vom 29. 11. 2018

Die Planungsvariante C 3 sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit hohem Freiflächenanteil vor. Dabei sollen circa 225 neue Wohneinheiten (WE) in unterschiedlichen Gebäudetypologien realisiert werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Zeilenbebauung vorgesehen, welche die umgebende von Ernst May geprägte Bebauungsstruktur der 1960er Jahre aufgreift und strukturell fortsetzt. Wie auch schon im Bestand, kann über das Element der versetzten Zeilen baulich sinnvoll auf die topographischen Bedingungen im Plangebiet eingegangen werden. Zur Begrenzung des Wärmeinseleffekts sowie zur Sicherung von Kaltluftströmungsleitbahnen sind die Zwischenräume als Grünpotenzial von Bebauung freizuhalten. Mit fünf zulässigen Vollgeschossen wird eine hohe bauliche Dichte erreicht, die sich ebenfalls aus der Umgebung ableitet. Gleichzeitig wird in Verbindung mit einer maximalen GRZ von 0,4 ein hohes Maß an Freiräumen für die künftigen Bewohner des Quartiers gesichert. Sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sind in diesem Bereich möglich. Dem Bedarf nach sozialem Wohnraum in der LH Wiesbaden entsprechend, eignet sich der gewählte Geschosswohnungsbautyp auch für die Unterbringung von gefördertem Wohnraum.

Durch die Unterbrechung der Zeilen und die Reduzierung der Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse, wird die Bebauung mit den südlich anschließenden Punkthäusern aufgelockert. Dies ermöglicht die Unterbringung individueller Wohnungstypen als Grundlage für eine soziale Durchmischung der Bewohnerstruktur.

Zur baulichen Gliederung des neuen Wohnquartiers wird im zentralen Bereich des Plangebiets eine Grünachse angelegt. Diese knüpft an die westlich und östlich vorhandenen Wendeanlagen der Carl-von-Ossietzky-Straße sowie der Anne-Frank-Straße an und ermöglicht eine fußläufige Vernetzung über das Plangebiet hinaus. Die Grünachse ist als Freifläche mit Wegeverbindung zu sichern und mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion zu gestalten. Dies trägt im Sinne einer nachhaltigen Wohnumfeldgestaltung zur Belebung des Gebiets bei.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird das Element der Zeilenbebauung in modifizierter Form und in Anlehnung an die Wohnbebauung an der Flachstraße aufgegriffen. Entsprechend den klimaökologischen Anforderungen werden die Zwischenräume von Bebauung freigehalten. Das Angebot an Einzelhäusern entspricht dem in der LH Wiesbaden vorherrschenden Trend zum individuellen Wohnungsbau und trägt zu der gewünschten sozialen Mischung im neuen Wohnquartier bei. Durch die aufgelockerte Bebauung wird ein hohes Maß an privaten Freiflächen und damit Qualität im Wohnumfeld erzielt.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über das umgebende, bereits vorhandene Straßennetz. Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen, wodurch das neue Wohnquartier weitgehend als verkehrsfreies Gebiet entwickelt werden kann. Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, um eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität in den Freiräumen zu gewährleisten. Zur inneren fußläufigen Erschließung sowie für den Radverkehr dienen untergeordnete Wegestrukturen, die an das vorhandene Wegenetz und die von West nach Ost verlaufende Grünachse anknüpfen.

Das neue Wohnquartier wird durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Abgeleitet aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens werden hierfür vorhandene Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.