



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Schul- und Sportcampus Am Alten Weinberg
im Ortsbezirk Breckenheim

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/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
5.1	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	5
5.2	Schutzgebiete	5
5.3	Grünordnungsplan, Regenwasser, Bodenschutz	5
5.4	Faunistische Erhebung mit Artenschutzbeitrag	5
5.5	Klimafolgenbetrachtung	6
5.6	Schallschutz, Verkehr	6
5.7	Denkmalschutz	6

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,4 Hektar große Planbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsbezirks Breckenheim. Begrenzt wird der Planbereich im Osten von der Karl-Albert-Straße, im Süden von der Straße Am Alten Weinberg, im Westen sowie Norden von angrenzenden Ackerflächen und Sportflächen.

Auf dem ehemaligen Sportplatzgrundstück des Sportvereins Breckenheim und einer angrenzenden vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen zukünftig eine neue Grundschule und ein Kleinspielfeld errichtet werden. Das Gelände des Sportplatzes ist gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet um ca. 1,50 bis 2,0 m erhöht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der Grundschule Breckenheim fehlen Räume für Schul- sowie Betreuungszwecke. Derzeit findet die Betreuung der Kinder an verschiedenen Orten, in der Schule, in einem Container auf dem Schulhof und in weiteren angemieteten Räumen in Schulnähe, statt. Das Bestandsgebäude der 2-zügigen Grundschule weist einen erheblichen Sanierungsstau auf. Die Defizite des Bestandsgebäudes können durch eine Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück im Ortskern nicht aufgefangen werden. Es soll ein Neubau am nördlichen Ortsrand von Breckenheim, auf der Fläche des bestehenden Sportplatzes errichtet werden.

Das Ziel, auf einem geeigneten Grundstück den Raum- und Platzbedarf für eine Grundschule mit Betreuung abzubilden, beschäftigte einige Zeit die Verantwortlichen und Betroffenen. Verschiedene Standorte am Ortsrand oder der Verbleib der Schule im Ortskern wurden intensiv geprüft und vor Ort auch sehr kontrovers diskutiert. Um den Konflikt mit den verschiedenen Nutzungen, dem Sport und der Schule zu entschärfen, wurde eine angrenzende Ackerfläche gekauft. Dadurch ermöglichte man, dass bei einem Neubau der Grundschule auf einem bestehenden Sportplatz im angrenzenden Bereich neue Sportstätten errichtet werden können. Anhand einer Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass dem Platzbedarf für die jeweils geforderten sportlichen Nutzungen entsprochen werden kann.

Der Entwurfsansatz für das Schulgebäude sieht vor, den Baukörper als winkelförmiges Gebäude zu errichten, dass für die im Obergeschoss befindlichen Klassenräume eine Ost-Westausrichtung erhält. Der Gebäudewinkel wird dabei so ausgerichtet, dass er den Schulhof, wie ein schützender Arm, einrahmt. Die Sporthalle bietet hierbei, wie bei einem städtischen Platz, eine wichtige erlebbare dritte Raumkante.

Zum geplanten angrenzenden Kleinsportfeld im Norden öffnet sich der Pausenhof. Der parallel zum Wohngebiet verlaufende kürzere Gebäudewinkel, in dem sich die Betreuung befindet, wird nur eingeschossig ausgeführt, wodurch gegenüber den angrenzenden Häusern eine adäquate Maßstäblichkeit der Gebäudehöhen erreicht wird.

Der Vereinssport in Breckenheim leidet an dem Mangel an geeigneten Sportstätten. Mit der Sanierung der Sporthalle und dem Bau eines Kleinspielfeldes sowie einer Leichtathletikanlage erhält der Vereinssport die Möglichkeit seine trainierenden Sportarten systematisch und erfolgreich weiter zu entwickeln.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der Neubau der Grundschule und die Errichtung einer Leichtathletikanlage sowie eines Kleinspielfeldes sind aufgrund der vorliegenden planungsrechtlichen Situation, Bebauungspläne die dieser Nutzung entgegenstehen bzw. die Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) „Bauen im Außenbereich“, nicht möglich. Daher wird ein Bebauungsplan erstellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Baugesetzbuch schafft.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im RPS/RegFNP 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im festgelegten „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs legt der Regionalplan „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ fest. Diese Festlegungen werden überlagert durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Die Planung weicht teilweise von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ab. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da die abweichende Fläche kleiner als 5 ha ist und folglich keine Raumbedeutsamkeit vorliegt. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2003, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ dar.

Darüber hinaus besteht die nachfolgende nachrichtliche Übernahme:
Bauschutzbereich Flugplatz

Der FNP 2010 hat eine Darstellungsschärfe von 0,5 ha im Innenbereich. Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Darstellung „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ mit einer Fläche von rund 2,4 ha fest.

Die festgesetzte Art der Nutzung weicht damit zwar von den Darstellungen des wirksamen FNP 2010 ab, jedoch in einer nicht darstellungsrelevanten Größenordnung. Bei Flächenausdehnungen zwischen 0,25 und 0,5 ha können Symbole in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Bei der Symboldarstellung handelt es sich um eine informatorische Kennzeichnung der Lage. Ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist somit nicht erforderlich. Die Flächenausdehnung der geplanten Grundschule, die auf dem bestehenden Sportplatz errichtet werden soll, liegt unterhalb von 0,5 ha. Die Ergänzung des Symbols „Schule“ wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „2003_01 Ortsumgebung Breckenheim“ setzt für das Flurstück 114, Flur 37, Gemarkung Breckenheim, westlich der Straße Am Alten Weinberg, Flächen für die Landwirtschaft fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „1970_01 Auf dem Kies - Am Sportplatz“ setzt für einen Teilbereich des Grundstücks nördlich der Straße Am Alten Weinberg ein allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster und Ausnutzungswerten fest.

Die Festsetzungen, die aufgrund der beiden o. g. Bebauungspläne bestehen, verlieren durch den Bebauungsplan „Schul- und Sportcampus Am Alten Weinberg“ ihre Wirksamkeit.

5 **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

5.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden weist die Fläche als „Grünflächen - Bestand mit der Zweckbestimmung Sportplätze, Tennisplätze, Reitplätze, Hundeübungsplätze“ aus.

5.2 Schutzgebiete

Text wird noch erstellt

5.3 Grünordnungsplan, Regenwasser, Bodenschutz

Gutachten stehen noch aus

5.4 Faunistische Erhebung mit Artenschutzbeitrag

Büro für angewandte Landschaftsökologie Berthold Hilgendorf, Goldbachstraße 5, 65817 Eppstein, Stand 14.10.2019

Zauneidechsen konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Das Plangebiet bietet unter Berücksichtigung der Lage im Siedlungsbereich nur einer unterdurchschnittlichen Zahl von Vogelarten und Vogelindividuen geeignete Lebensstätten. Zur Entwicklung geeigneter Bruthabitate für Vögel werden Vorschläge gemacht.

5.5 Klimafolgenbetrachtung

Ökoplane, Seckenheimer Hauptstraße 98, 68239 Mannheim, Stand Juli 2019

Die Ergebnisse der durchgeführten mikroskaligen Modellrechnungen zur örtlichen Belüftungssituation zeigen, dass die geplante Bau- und Sportanlagenstruktur die Beibehaltung ausreichender Belüftungsintensitäten am Tag und in der Nacht gewährleistet. Die Simulation zu thermischen Aspekten des Planungsvorhabens dokumentieren, dass es bei Realisierung des vorgelegten Planungsentwurfs für das Areal im Planungsumfeld zu moderaten thermischen Zusatzbelastungen kommt.

Durch die Inanspruchnahme bisheriger Ackerflächen für Sportanlagen mit künstlichen Oberflächen geht thermisches Ausgleichspotential verloren. Um dies auszugleichen werden zusätzliche grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen.

5.6 Schallschutz, Verkehr

Gutachten steht noch aus

5.7 Denkmalschutz

Die Aussagen werden noch ergänzt.