



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Im Rad
im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn

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	3
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
4.4	Fluchtlinienpläne	5

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 5,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich des Künstlerviertels und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „Im Rad“, im Westen durch die westliche Grenze der Grundstücke Flurstücke 94/2, 94/3 und 94/4 (alle Flur 62), im Süden durch das Grundstück Flurstück 1041 (Flur 63) und im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Flurstücke 36/9 und 104 (Flur 62).

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilabschnitt der für eine Entlastungsachse West reservierten Vorhaltefläche.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Verkauf der Fläche des Bauhofs an die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) und der Verlagerung des benachbarte KFZ-Handels werden zwei wesentliche Bereiche des Geltungsbereichs für eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung verfügbar.

Das städtebauliche Konzept des überwiegend der Wohnnutzung dienenden Künstlerviertels soll um weitere innenstadtnahe Wohnbauflächen ergänzt werden. Die Straße „Im Rad“ wird hauptsächlich die Erschließungsfunktion übernehmen.

Die bereits im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2005 aufgeführte Maßnahme der Verlängerung der Holzstraße bis zur Schiersteiner Straße bietet Anlass zur Prüfung, ob eine Siedlungsergänzung westlich der Straße „Im Rad“ entwickelt werden kann. Soll die Vorhaltefläche für eine Westergänzung weiterhin beibehalten werde, muss dies in der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt und zum Gegenstand weiterer planerischer Überlegungen sein.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) schaffen.

Dieser Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 18.000 m² unter der in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, 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.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgelegten „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke Zwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch 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.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Der Bebauungsplan „Im Rad“ im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn hat zum Ziel, an Stelle der heterogenen gewerblichen Nutzung die Wohnnutzung des Künstlerviertels zu ergänzen. Hierfür wird ein Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich östlich der Straße „Im Rad“ als „Gemischte Baufläche, Bestand“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Rheingauviertel / Hollerborn und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Eine Teilfläche im Süden des neuen Geltungsbereichs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 Künstlerviertel.

Die östliche Grenze des neuen Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 Künstlerviertel.

4.4 Pläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)

Der komplette Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der beiden HAG-Pläne Wiesbaden 1957/03 Umlegung zwischen Güterbahnhof, Wi-West und Eisenbahnlinie Wiesbaden und Wiesbaden 1955/05 Güterbahnhof / Dotzheimer Strasse / Holzstrasse sowie teilweise im Geltungsbereich des HAG-Plans Wiesbaden 1960/01 Holzstrasse / Güterbahnhof West.

4.5 Fluchtlinienpläne

Der komplette Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Fluchtlinienplans Wiesbaden 1939/01 Güterbahnhof / Dotzheimer Strasse.