



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Aukammallee / Kirchbachstraße
im Ortsbezirk Bierstadt

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	4
3.1	Regionalplan Südhessen Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden)	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	5
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch	5
4	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
4.1	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	5
4.2	Schutzgebiete	5
4.3	Denkmalschutz	5

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Bierstadt, südlich der Aukammallee und östlich der Kirchbachstraße und schließt die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ein. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „2008_01 Von-Leyden-Straße 25“, im Osten an ein Klinikgelände und im Westen an die Wohnbebauung Kirchbachstraße 37 und 39.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der städtebauliche Entwurf ersetzt das bestehende Hochhaus der NH Hotels und den dazugehörigen Sockelbau. Auf dem Grundstück an der Ecke Aukammallee und Kirchbachstraße, mit einer Größe von 5.730 m², soll eine Bebauung mit Wohnnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets realisiert werden. In der Umgebung herrscht eine aufgelockerte Bebauung mit einzelnen Häusern und Hausgruppen vor, nördlich der Aukammallee grenzt der Kurpark an. Die Baukörper der Umgebung stehen teilweise abgerückt und gedreht zum Straßenraum und bilden so vielfältige Freiräume zur Straße und untereinander aus. Das Gebiet ist stark durchgrünt.

Die städtebauliche Planung sieht vier locker zur Aukammallee angeordnete Punkthäuser vor, die sich von sieben Vollgeschossen im Osten zu vier Vollgeschossen im Westen abstaffeln. Die Gebäudehöhen orientieren sich hierbei an der Umgebungsbebauung. Die Punkthäuser erhalten zurückgesetzte Staffelgeschosse mit großzügigen Dachterrassen und begrünten Flachdächern. Die Gefälledage des Grundstücks von bis zu 4 m in Nord-Süd Richtung wird zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Nebennutzungen in einer in den Hang „geschobenen“ Tiefgarage genutzt. Die Tiefgarage gliedert auf mehreren Höhenplateaus das Gelände und schafft unterschiedlich gestaltete grüne Außenbereiche als Basis für die einzelnen Punkthäuser.

Zur Aukammallee entstehen durch die Gebäudeanordnung straßenbegleitende, begrünte Aufweitungen. Breite Treppenanlagen erschließen die verschiedenen Plateaus. Insgesamt entsteht ein neues, durchgrüntes Wohnquartier mit verschiedenen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Platzbereichen.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 vorgesehen.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

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

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im RPS/RegFNP 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 gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt 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 „Aukammallee / Kirchbachstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt hat zum Ziel, auf einem Grundstück, auf dem sich bisher ein als Hotel genutztes Hochhaus mit Sockelbau befindet, ein durchgrüntes Wohnquartier zu realisieren. Hierfür wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Geltungsbereich als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 5200 Quadratmetern. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Bierstadt 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 mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt. Sie wird damit an die südlich angrenzende Flächendarstellung, die mit der Berichtigung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Von-Leyden-Straße“ bereits in eine „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ umgewandelt wurde, angeschlossen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1976_01 Aukammallee - 2. Änderung“, der für diesen Bereich „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik und Institute“ festsetzt. Die maximalen Ausnutzungswerte liegen bei einer GRZ von 0,35 und GFZ von 1,3 sowie 14 Geschossen.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Es liegen keine Ausschlusskriterien im Sinne des § 13 a Abs.1 Nr. 3 BauGB vor.

4 **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

4.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Text wird noch im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Schutzgebiete

Text wird noch im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

Text wird noch im weiteren Verfahren ergänzt.