



# Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans  
„Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“  
im Ortsbezirk Delkenheim

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
4.1	Regionalplan Südhessen	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	4
4.4	Fluchtlinienpläne	4
<b>5</b>	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>4</b>
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	4
5.2	Schutzgebiete	4
5.3	Denkmalschutz	4

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,65 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wiesbadener Stadtteil Delkenheim. Das Plangebiet umfasst neben dem Grundstück Gemarkung Delkenheim, Flur 45, Flurstück 8/5 auch die westlich angrenzenden Straßengrundstücke der Stuttgarter Straße (Flur 45, Flurstücke 7/3, 7/2, 7/4 tlw.) sowie die nördlich angrenzenden Straßengrundstücke der Münchener Straße (Flur 45, Flurstücke 167/13 tlw., 167/2 tlw., 167/3 tlw., 167/4 tlw.).

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an ein Grundstück mit Wohnbebauung (Flurstück 6/2) und im Osten an einen öffentlichen Weg mit der Flurstücksnummer 9/2.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Grundstück des Plangebiets befindet sich derzeit ein Gemeindezentrum der katholischen Gemeinde. Das bestehende Gemeindezentrum soll aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgerissen werden.

Die städtebauliche Planung sieht auf dem Grundstück die Entwicklung eines neuen zweigeschossigen Gemeindezentrums sowie angrenzend drei Gebäude im Geschosswohnungsbau vor. Das Gemeindezentrum soll im Nordwesten des Plangebiets, Ecke Münchener Straße/Stuttgarter Straße, angeordnet werden. An das Gemeindezentrum schließt sich eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung an. Die Baukörper sind um einen Innenhof angeordnet, der den zukünftigen Bewohner: innen als Aufenthaltsfläche dient.

## 3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts (Gemeinbedarf - katholisches Gemeindezentrum) ist die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück nicht zulässig. Zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) für einen Teilbereich des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ für Wohnbauzwecke notwendig.

Der Bebauungsplan „Gemeindezentrum Stuttgarter Straße“ wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Er dient der Nachverdichtung im Ortsteil Delkenheim.

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.

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**

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.

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)**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 wird die Baufläche als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand sowie als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchliche Zwecke dargestellt.

### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "1963 / 02 Beim Bruch, Unterm Kiesweg und Auf'm Kies", der für diesen Bereich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (katholisches Gemeindezentrum) festsetzt.

### **4.4 Fluchtlinienpläne**

Fluchtlinienpläne liegen in dem Bereich nicht vor.

## **5 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### **5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden**

Wird im Verfahren ergänzt

### **5.2 Schutzgebiete**

Wird im Verfahren ergänzt

### **5.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG).