



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Schulcampus Bierstadt-Nord
im Ortsbezirk Bierstadt

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	4
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionalplan Südhessen	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
4.4	Fluchtlinienpläne	6
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	6
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	6
5.2	Schutzgebiete	7
5.3	Denkmalschutz	7
5.4	Vorhandene Gutachten	8

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 4 Hektar große Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsbezirks Bierstadt. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kita und das Pflegezentrum Konrad Arndt, einen Wirtschaftsweg und ein Pflegeheim der AWO. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kita, eine öffentliche Grünfläche und ein Gewerbegebiet.

Das Gelände des Geltungsbereichs fällt von Norden nach Süden um ca. 8 m ab.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (gestrichelt); Kartendaten: Stadtplanungsamt GIS LHW; Zugriff: 06.12.2022

2 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planungen ist der Neubau eines Schulcampus in Bierstadt-Nord mit 4-zügiger Integrierter Gesamtschule, 2-zügiger Grundschule, inkl. 3-Feld-Turnhalle und Außenanlagen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat in der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans den Auftrag bekommen einen neuen Schulstandort für eine 4-zügige Integrierte Gesamtschule (IGS) im Anschluss an das Neubaugebiet „Wiesbaden Bierstadt-Nord“ zu errichten. Hierfür gibt es einen Grundsatzbeschluss zur Umsetzung. Ergänzend sieht der Schulentwicklungsplan Teilfortschreibung 2022- 2026 vor, dass zusätzlich dazu eine 2-zügige Grundschule am Standort der neuen IGS errichtet wird. Damit wird dem vorhandenen Bedarf an Grundschulplätzen im Ortsbezirk Bierstadt Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan „Schulcampus Bierstadt-Nord“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des ca. 4 ha großen Areals geschaffen.

Im Planungsprozess wurden mehrere Standorte im Ortsbezirk intensiv geprüft und diskutiert. Der gewählte Standort ist im Vergleich zu anderen möglichen Standorten mit den geringsten Planungswiderständen belastet. Daher hat die Landeshauptstadt Wiesbaden die benötigten Flächen angekauft.

Der Entwurfsansatz für das Schulgebäude und die 3-Feld-Sporthalle sieht vor auf dem westlichen Teilbereich zwei kompakte Baukörper zu schaffen: Die Sporthalle als Punktgebäude im Norden und das Schulgebäude als Riegel mit Kammstruktur in den Obergeschossen südlich davon. Dadurch entsteht zwischen den Gebäuden eine Platzstruktur, welche die vorhandene Grünachse zwischen dem alten Ortsrand von Bierstadt und dem neuen Gebiet Bierstadt-Nord aufgreift. Das Gebäude passt sich der nach Süden hin abfallenden Topografie an und schafft eine enge Verzahnung mit der Landschaft: im Erdgeschoss über die Gestaltung der Ein- und Ausgangssituationen und mittels großer Fensterbänder, in den Obergeschossen über die eingeschnittenen Dachgärten.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes ist eine adäquate Antwort auf die Nachbarbebauungen. Die Positionierung der Baukörper nimmt Bezug zur Umgebung, hält jedoch auch Abstand zu ihr. Die dadurch ausgebildete öffentliche Schulmagistrale schafft eine differenzierte und ansprechende Adressbildung. Der Schulhof und die Außensportflächen sind der Landschaft zugewandt und östlich des Schulgebäudes situiert. Dadurch werden die angrenzenden Wohngebäude und die Pflegeeinrichtung vor Schalleintrag der Schulkinder in den Pausenzeiten geschützt.

Mit dem Bau einer 3-Feld-Sporthalle wird dem Vereinssport im Ortsbezirk Bierstadt die Möglichkeit gegeben, seine trainierenden Sportarten systematisch und erfolgreich weiterzuentwickeln.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die Errichtung der IGS, Grundschule und 3-Feld-Sporthalle sind aufgrund der vorliegenden planungsrechtlichen Situation nicht möglich (Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) „Bauen im Außenbereich“). Daher wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs. 1 BauGB dafür schafft.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren mit 2-stufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die für das Planverfahren notwendigen Gutachten werden zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Bebauungspläne sind nach den Bestimmungen des BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen FNP 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden in diesem Bereich dem Schulneubau entgegenstehen, ist auch die Änderung des FNP notwendig. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit einer Prüfung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Dabei bildet der im weiteren Bauleitplanverfahren zu erarbeitende Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Für den ca. 4 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs finden sich im Regionalplan RPS / RegFNP 2010 überwiegend Festlegungen als Vorranggebiet Siedlung in Planung (Teilfläche West), zudem als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (Teilfläche Ost) mit dem Hinweis auf eine bestehende Rohrfernleitung.

Die Planung weicht von den Zielen des RSP / RegFNP 2010 ab. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da die abweichende Fläche kleiner als 5 ha ist und folglich keine Raumbedeutsamkeit vorliegt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler FNP 2010; Lage des Plangebiets (gestrichelt)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP der Landeshauptstadt Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2003, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für landwirtschaftliche Fläche im Bestand dar. Im südlichen Teilbereich ist eine Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft in Planung und Landschaftsschutzgebiet einstweilig sichergestellt gekennzeichnet.

Um den Planungszielen zu entsprechen, ist die Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Planung“ vorgesehen.

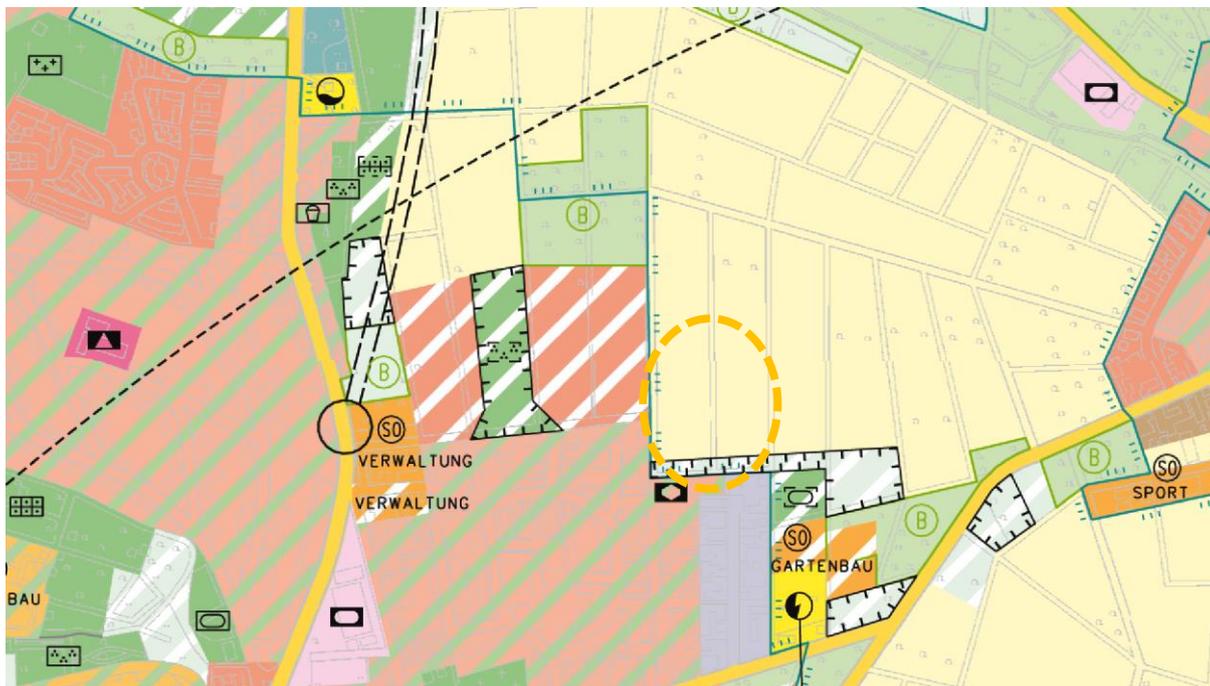


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (gestrichelt)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

4.4 Fluchtlinienpläne

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Bereich eines Fluchtlinienplans.

5 **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Bei dem Landschaftsplan handelt es sich um ein landschaftsplanerisches Optimalkonzept, welches ausschließlich die Ziele aus der fachlichen Sicht der Landschaftsplanung, losgelöst von anderen Nutzungsansprüchen darstellt.

Im der Plankarte des Landschaftsplans 2002 der LH Wiesbaden wird der südliche Bereich des Plangebiets als „Friedhof Planung“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich wird als landwirtschaftliche Fläche Bestand ausgewiesen.

In der Plankarte 2018 der Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans der LH Wiesbaden ist der südliche Bereich des Plangebiets als „Entwicklung für Flächen für Freizeit und Erholung“ ausgewiesen. Der nördliche Bereich ist als „Schutz von Flächen mit hoher Wertigkeit für die ackerbauliche Nutzung“ dargestellt. Das gesamte Gebiet fällt unter die Darstellung „Schutz von klimarelevanten Räumen“.

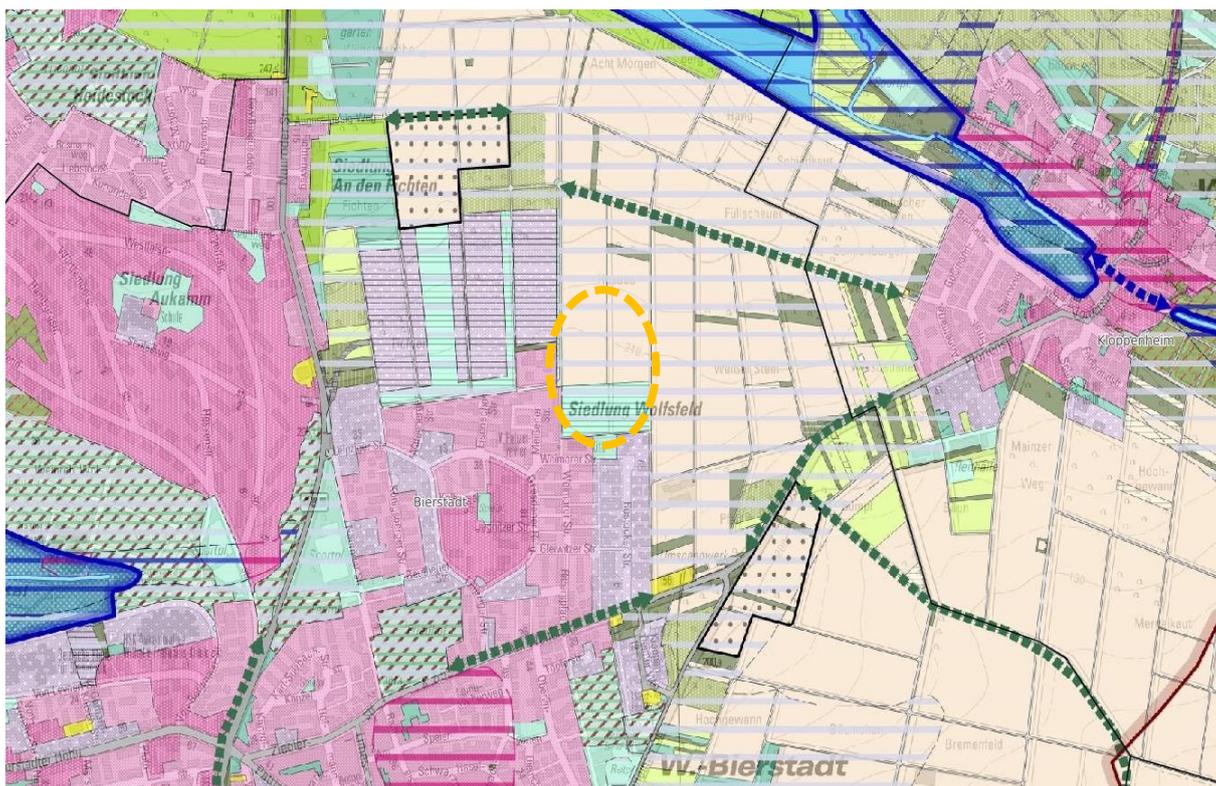


Abbildung 4: Auszug aus der Teil-Fortschreibung 2018 des Landschaftsplans der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (gestrichelt)

5.2 Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Zone B4 gemäß der „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 26. Juli 2016“. Durch den quantitativen Schutz, worunter die Zone B fällt, soll gewährleistet werden, dass das Fließsystem, die Ergiebigkeit und die natürlichen Konzentrationen der Heilquellen nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

5.3 Denkmalschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen stehen nicht unter Denkmalschutz. Da es im Zusammenhang mit der Bebauung Bierstadt- Nord jedoch schon einige Funde von Bodendenkmälern gab, wird es eine archäologische Untersuchung geben (siehe 5.4 Vorhandene Gutachten).

5.4 Vorhandene Gutachten

Folgende Gutachten wurden bereits beauftragt:

- Kampfmittel / Archäologie / Prüfung Altlasten
- Regenwasser / Starkregenvorsorge
- Bodenfunktionsbewertung
- Klimagutachten
- Fachbeitrag Artenschutz
- Verkehrsuntersuchung
- Umweltbericht / EAB / Baumgutachten

Davon wurden folgende Gutachten bereits fertiggestellt:

- Fachbeitrag Artenschutz
- Verkehrsuntersuchung

Folgende Gutachten müssen noch beauftragt werden:

- Energiekonzept
- Schallgutachten