



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Östlich der Leibnizstraße
im Ortsbezirk Bierstadt

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	6
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan Südhessen	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	8
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	8
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	8
5.2	Schutzgebiete	9
5.3	Denkmalschutz	9
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	11
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	11

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

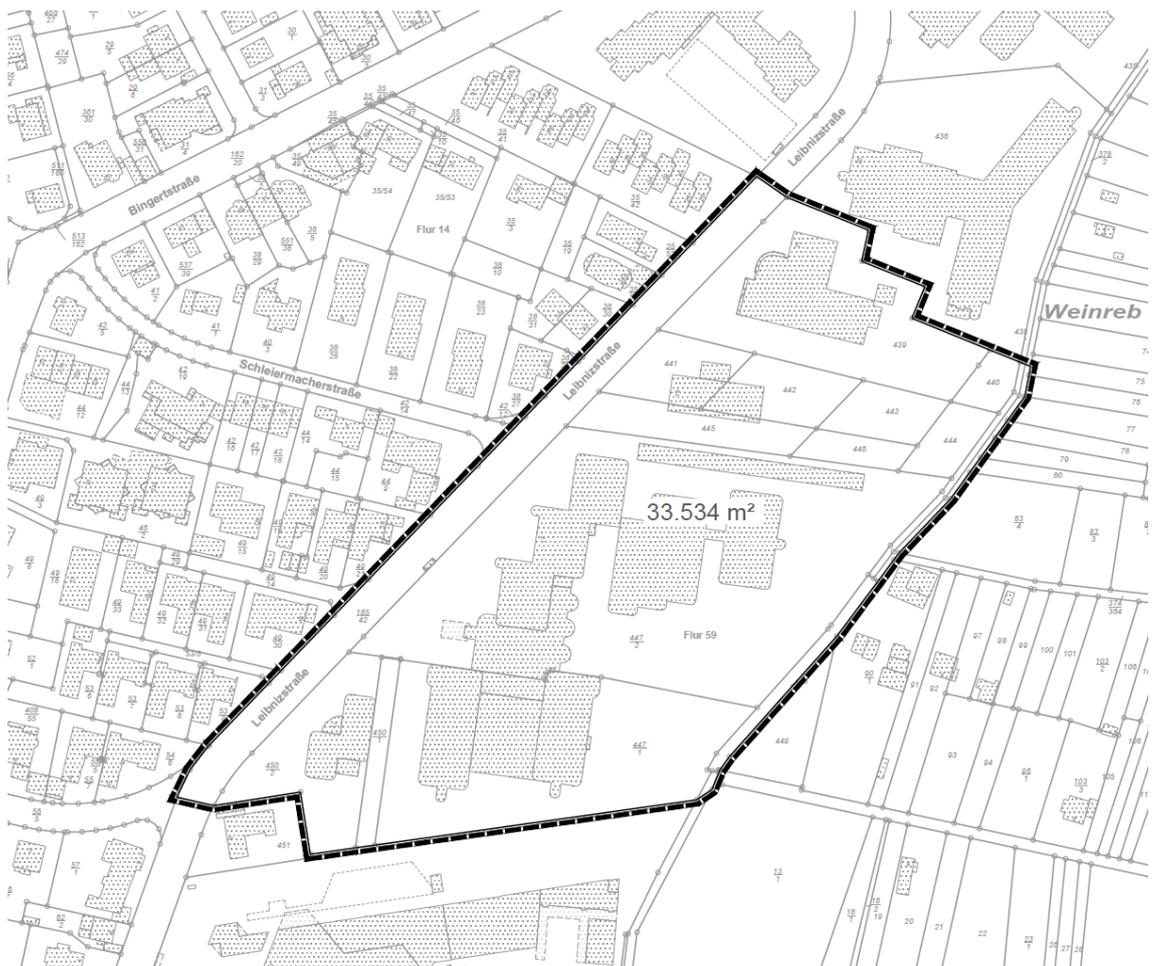
1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bierstadt an der Grenze zum Stadtteil Sonnenberg und liegt zwischen dem Thermalbad im Süden und der Median Reha Klinik im Norden, westlich des Freiraums Aukammtal.

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Östlich der Leibnizstraße umfasst die Flurstücke 196/3 (teilw.), 378/2 (teilw.), 438 (teilw.), 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447/1, 447/2, 448, 450/1, und 450/2 der Flur 59 in der Gemarkung Bierstadt sowie das Flurstück 165/42 (teilw.) der Flur 14 in der Gemarkung Sonnenberg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke entlang der Leibnizstraße 12 bis 28,
- im Norden durch das Grundstück Leibnizstraße 23 (Median Reha Klinik),
- im Osten durch die an den Weg Weinreb anschließenden Freiflächen und
- im Süden durch das Grundstück Leibnizstraße 7 (Thermalbad Aukammtal) und das Grundstück Leibnizstraße 9.



© Stadt.Quartier

2 Anlass und Ziele der Planung

Das nördlich des Thermalbades gelegene Plangebiet war bis vor kurzem mit den großvolumigen Klinikgebäuden der „Klinik am Bingert“ aus den 1970er Jahren überbaut. Im Jahre 2005 meldete die Betreiberin der „Klinik am Bingert“ Insolvenz an, der Klinikbetrieb wurde eingestellt, und ein jahrelanger Leerstand der Gebäude und eine Verwahrlosung der Freiflächen folgte.

Die Insolvenzverwaltung versuchte in den Folgejahren vergeblich, Nachnutzungen im kliniknahen Bereich für das Gebäude bzw. für das Grundstück zu finden. Durch die gravierenden Veränderungen in der Gesundheitswirtschaft konnte, eine dem bestehenden Planungsrecht entsprechende, neue Kliniknutzung nicht entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund stehen bereits in der Vergangenheit intensiv genutzte Flächen in städtebaulich integrierter Lage für eine neue Quartiersentwicklung zu Verfügung.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen auf den brachgefallenen Flächen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Zur nachhaltigen Stärkung des Gesundheitsstandortes umfasst die Planung außerdem Grundstücke mit gesundheitsaffinen Nutzungen. Insgesamt ist die Errichtung von rund 260 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geplant.

Der Standort bietet die Chance zur Entwicklung eines lebendigen und nutzungsgemischten Quartiers, welches sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und einem dichten Wegenetz mit Anbindung an die bauliche Umgebung auszeichnet.

Das städtebauliche Konzept folgt einem für Wiesbaden typischen Bild der freistehenden Stadtvillen und entwickelt dieses zu attraktiven zeitgenössischen Geschosswohnungen für ein nachhaltiges und durchgrüntes Quartier weiter. Dabei greift das städtebauliche Konzept die bestehende kleinteilige Baustruktur westlich der Leibnizstraße auf und setzt diese durch die Errichtung von überwiegend Punkthäusern fort. Die Setzung der Gebäudekörper orientiert sich an bestehenden Achsen, sodass Wegeverbindungen und Blickachsen aufgegriffen und fortgeführt werden.

Das Konzept basiert auf einer Zonierung des Plangebiets in drei Teilbereiche. Der nördliche Teilbereich (1) dient der Entwicklung eines Gesundheitszentrums mit gesundheitsaffinen Einrichtungen. Nach Süden schließt ein Wohnquartier mit ca. 200 Wohnungen für den freifinanzierten Wohnungsbau an (2). Im südwestlichen Teilbereich entstehen in Kombination mit einer Kindertagesstätte rund 60 Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau (3).



© Meixner Schlüter Wendt Planungs GmbH

Die Höhenentwicklung des Plangebiets folgt dem natürlichen Verlauf des Geländes und bildet dabei einzelne Terrassen aus. Die Gebäude entlang der Leibnizstraße sind in ihrer Geschossigkeit niedriger als die Gebäude im Inneren des Quartiers und nehmen damit Rücksicht auf die nach Westen anschließende Bebauung.

Das Plangebiet wird eingebettet in eine großzügige parkartige Landschaft mit üppigen, strukturgebenden Baumpflanzungen, offenen Rasenflächen und einem engmaschigen Wegenetz. Die Aufenthaltsbereiche im Freien fördern das Miteinander und bieten Räume für unterschiedlichste Nutzungen. Die privaten Freibereiche im Erdgeschoss sind durch Gräser, Staudenbeete und Hecken von den halböffentlichen und öffentlichen Bereichen getrennt. Der dichte Baumbestand im Nordosten des Plangebiets, im Übergang zum Aukammtal, soll weitestgehend erhalten bleiben und bildet dabei eine qualitätvolle Freifläche innerhalb des Quartiers.

Innerhalb des Plangebiets werden durch die Setzung der Gebäudekörper zwei öffentliche, urbane Plätze mit Anschluss an die Leibnizstraße als Quartierseingänge ausgebildet. Zum einen der Gesundheitsplatz im Nordwesten und zum anderen der Quartiersplatz im Südwesten. Die Plätze zeichnen sich durch eine belebte Erdgeschosszone aus. Innerhalb des Quartiers spannen sich zwischen den diagonal angelegten Fußwegen kleinere Freiflächen auf, welche als halböffentliche Räume unterschiedlich genutzt werden können.

Die äußere Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Leibnizstraße. Das Quartier selbst wird weitestgehend autofrei gestaltet. Die Stellplätze für den

ruhenden Verkehr werden in drei, den Teilgebieten zugeordneten, Tiefgaragen nachgewiesen, welche sich entsprechend dem Geländeverlauf auf verschiedenen Höhenniveaus bewegen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Entwicklung eines lebendigen undutzungsgemischten Quartiers
- Sicherung gesundheitsaffiner Nutzungen im nördlichen Teilbereich
- Ausgewogenes Verhältnis von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum
- Aufgreifen bestehender Achsen und Wegeverbindungen
- Erhöhung der Grünanteils
- Entwicklung attraktiver öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil sich die zukünftige Nutzung nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aukamtal-Westteil“ von 1974 vereinbaren lässt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt und die zulässige Grundfläche nach gegenwärtigem Stand der städtebaulichen Planung mit rund 8.240 m² im Sinne der BauNVO unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m² liegt.

Darüber hinaus ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte von Vorhaben, die nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird trotzdem durchgeführt, um eine frühzeitige Information aller Beteiligten sicherzustellen.

Ferner wird laut § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung gestellt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen weist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Siedlung im Bestand aus.

Die Planung stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar. Diese Ausweisung widerspricht der Planungsabsicht, die südliche Teilfläche einer Wohnnutzung zuzuführen.

Nach § 13a BauGB 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 entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. 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.

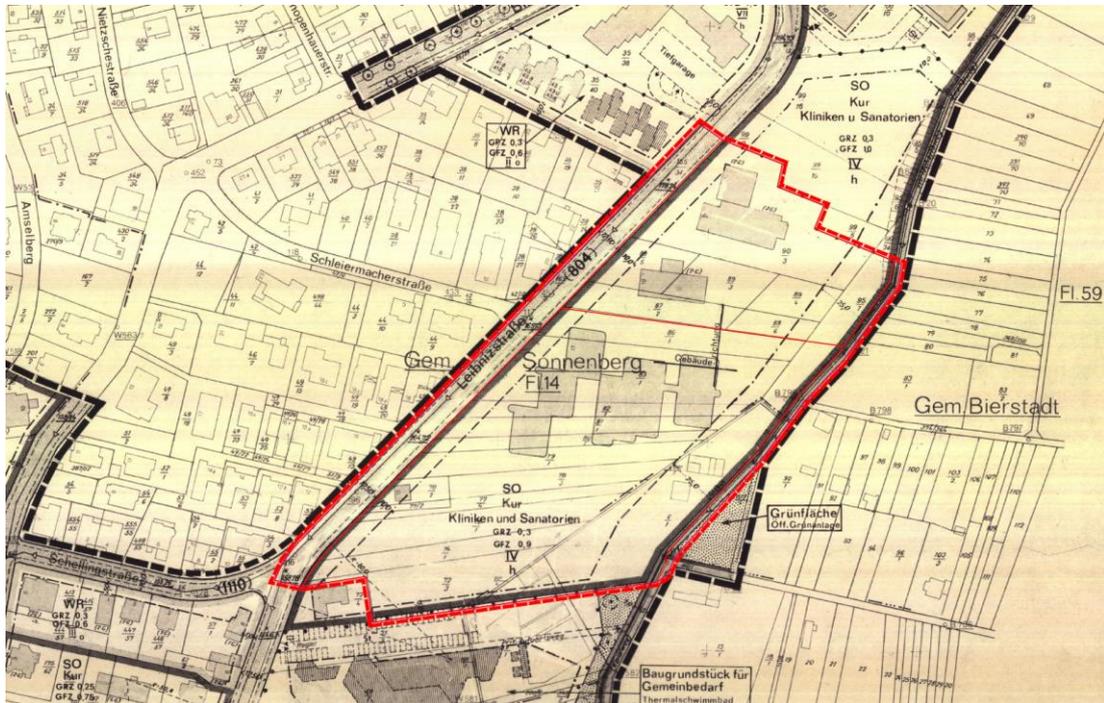
Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.



© Landeshauptstadt Wiesbaden

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ von 1976. Dieser weist das Plangebiet als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur, Kliniken und Sanatorien aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Weiterhin sind maximal viergeschossige Gebäude in gruppenmäßiger Bauweise zulässig.



© Landeshauptstadt Wiesbaden

Festsetzungen im Überlappungsbereich, die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Aukammtal-Westteil“ von 1976 bestehen, verlieren mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ ihre Wirksamkeit.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan von 2002 ist in den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig werden die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dargestellt und Konfliktbereiche gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als „Wohn- und sonstige Baufläche“ im Bestand dargestellt. Die östlich angrenzenden Freiflächen des Aukammtals werden als „Wohnungsferne Gärten“ im Bestand und in der Planung ausgewiesen. In untergeordnetem Verhältnis finden sich auch „sonstige Grünflächen“ ohne Zweckbestimmung in Planung sowie „Wiesen und Krautflure ebenfalls in Planung.

In der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018 wird die Fläche dem Biotop „Großformenbebauung, Großkomplex“ zugeordnet. Aufgrund des Defizits der Grünausstattung im Bestand wird das Planungsziel „Aufwertung von Bebauung mit mittlerem Grünanteil durch Intensivierung der Durchgrünung“ definiert. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Heilquellenschutzgebiet, welches sich über weite Teile der Wiesbadener Stadtfläche erstreckt. Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Bereich des Plangebiets nicht anzutreffen.

5.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

5.3 Denkmalschutz

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

5.4 Fachgutachten und Fachplanungen

Im Rahmen des Bebauungsplans-Verfahrens werden nach aktuellem Kenntnisstand die nachfolgend aufgeführten Konzepte, Fachgutachten und Fachplanungen erstellt und berücksichtigt.

- Bauungs- und Freiraumkonzept
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Klimagutachten
- Energiekonzept
- Schallgutachten
- Altlastengutachten
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept
- Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke (Straßen, Wege, leitungsgebundene Infrastruktur)

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH. Auf diesen Flächen entsteht auch das zukünftige Wohngebiet inklusive einer Kindertagesstätte.

Die Grundstücke Leibnizstraße 19 und 21 befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungs-Verfahrens noch im Eigentum weiterer privater Eigentümer bzw. Unternehmen. Auf den Grundstücken ist zum einen die Klinik am Sonnenberg und zum anderen die Helios-Aukamm-Klinik situiert. Diese Flächen sollen auch in Zukunft gesundheitsaffinen Nutzungen vorbehalten bleiben. Parallel zum Bauleitplan-Verfahren laufen allerdings Gespräche über eine Veräußerung des Grundstücks der Helios-Aukamm-Klinik an die Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH.

Weiterhin befindet sich mit dem Flurstück 440 eine Teilfläche des Plangebiets im Besitz der LH Wiesbaden. Diese Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbebaut und soll auch in Zukunft als Freifläche erhalten bleiben. Eine Veräußerung an den Vorhabenträger ist angedacht. Die teilweise durch den Bebauungsplan betroffenen Flurstücke der Verkehrsflächen (Leibnizstraße und Feldweg Weinreb) befinden sich ebenfalls im Eigentum der LH Wiesbaden.



© Stadt.Quartier

Flur	Flurstücks-Nr.	Eigentümer
Flur 59, Gemarkung Bierstadt	196/3 (teilw.)	LH Wiesbaden
	378/2 (teilw.)	LH Wiesbaden
	438 (teilw.)	LH Wiesbaden
	439	Privater Eigentümer 1
	440	LH Wiesbaden
	441	Privater Eigentümer 2
	442	Privater Eigentümer 2
	443	Privater Eigentümer 2
	444	Privater Eigentümer 2
	445	Privater Eigentümer 2
	446	Privater Eigentümer 2
	447/1	Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH
	447/2	Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH
	448	LH Wiesbaden
	450/1	Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH
450/2	Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH	
Flur 14, Gemarkung Sonnenberg	165/42	LH Wiesbaden