



Begründung

zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Östlich der Rheintalstraße
im Ortsbezirk Dotzheim

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	4
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionalplan Südhessen	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	7
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	8
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	8
5.2	Schutzgebiete	9
5.3	Denkmalschutz	9
5.4	Gutachten	9

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1,1 Hektar große räumliche Geltungsbereich liegt im Osten von Dotzheim und somit am westlichen Rand des Wiesbadener Stadtgebiets. Über das Rheingauviertel erreicht man in nur wenigen Minuten die ca. 3,5 km entfernte Innenstadt sowie den Hauptbahnhof. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden und Westen durch die Straße Oberer Wingertsweg, im Norden durch die rückwärtige Bebauung der Wiesbadener Straße und im Osten durch das Grundstück Oberer Wingertsweg Nr. 14. Das Gelände des Geltungsbereichs fällt von Nordost nach Südwest ab. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Kreis); Kartendaten: Stadtplanungsamt GIS LHW; Zugriff: 27.09.2023

2 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum unter dem Leitbild der **nachhaltigen Quartiersentwicklung**. Das Plangebiet soll städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden, eine kompakte Baustruktur aufweisen und dazu beitragen, die Identifikation der ansässigen Bürgerschaft mit dem neuen Quartier zu ermöglichen. Dabei soll das nachhaltig konzipierte Quartier durch sein Angebot und seine städtebauliche sowie freiraumplanerisch qualitätsvolle Gestaltung auch den gewünschten Mehrwert für die angrenzende Nachbarschaft entfalten.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Flächenpotenziale und innenstadtnahen Lage am Rande des Dotzheimer Ortskerns bereits seit vielen Jahren für Wohnungsbau vorgesehen. Eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung bedarf jedoch einer Bodenordnung, die ein günstiges Verhältnis von privaten Bauflächen zu öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen voraussetzt. Durch städtebauliche

Arrondierung können mindergenutzte Flächen am Rande der bestehenden Siedlungsstrukturen baulich und freiraumplanerisch sinnvoll ergänzt werden. Neben der Schaffung von Wohnraum (ca. 35 Wohneinheiten) kann darüber hinaus insbesondere auch ein Mehrwert für den Siedlungsbestand generiert werden. So führen beispielsweise Freiräume mit hoher ökologischer Wertigkeit und Aufenthaltsqualität zur Steigerung der Lebensqualität auch im bestehenden Ortsteil, da Defizite ausgeglichen, Bedarfe gedeckt und neue Qualitäten geschaffen werden.

Ziel der Planungen ist es demnach, den Ortsrand in einer verträglichen baulichen Struktur und Dichte zu ergänzen und ein Wohnquartier zu schaffen, welches durch die „Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung“ geprägt wird. Dazu sollen attraktive, qualitätsvolle Grün- und Freiräume hergestellt, sowie lebendige Nachbarschaften ausgebildet werden. Des Weiteren sollen die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit einer angemessenen, kompakten Bebauung ergänzt werden, die die Maßstäblichkeit des Bestandes berücksichtigt. Zudem soll das Quartier einen eigenständigen Charakter mit einer räumlichen Identität zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger erzeugen. Um den genannten Zielen gerecht zu werden, wird der Bebauungsplan „Östlich der Rheintalstraße“ aufgestellt, dessen Umsetzung eine bodenrechtliche Neuordnung der Flurstücksverhältnisse im Plangebiet erfordert (Umlegung).

Dem Anlass der Planung liegt der Beschluss 0123 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 07.12.2021 zugrunde. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Rheintalstraße“ bildet den etwa 1,1 Hektar großen Teilbereich des insgesamt etwa 4,5 Hektar großen Plangebiets des „Experimentierraums II - Auf dem Hahnenkamm“ im Ortsbezirk Dotzheim ab. Im Kontext dieses Experimentierraums werden auf das Plangebiet insbesondere folgende Themenschwerpunkte der Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung angewendet:

- **Lebendige Stadt**, d.h. ein lebendiges Quartier mit Räumen für soziale Interaktion und stabile Nachbarschaften mit einem hohen Identifikationsgrad entwickeln
- **Klimaoptimiertes Stadtgrün**, d.h. mit einer hitzeangepassten und wassersensiblen Quartiersentwicklung auf die Anforderungen des Klimawandels reagieren
- **Neue Mobilität**, d.h. ein klimafreundliches Mobilitätsverhalten fördern sowie die Umweltbelastungen des motorisierten Individualverkehrs verringern.

3 **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Die Umsetzung der Planungsziele ist auf Grund der vorliegenden planungsrechtlichen Situation nicht möglich (Beurteilung auf Grundlage des Bebauungsplans „1996 / 02 Oberer Wingertsweg - Belzbachweg“). Daher wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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. Die Aufstellung des

Bebauungsplans wird mit einer Prüfung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Dabei bildet der im weiteren Bebauungsplanverfahren 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. 1,1 Hektar großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs findet sich im RPS / RegFNP 2010 die Festlegung „Vorranggebiet Siedlung“. Die Planung weicht somit nicht von den Zielen des RSP / RegFNP 2010 ab. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

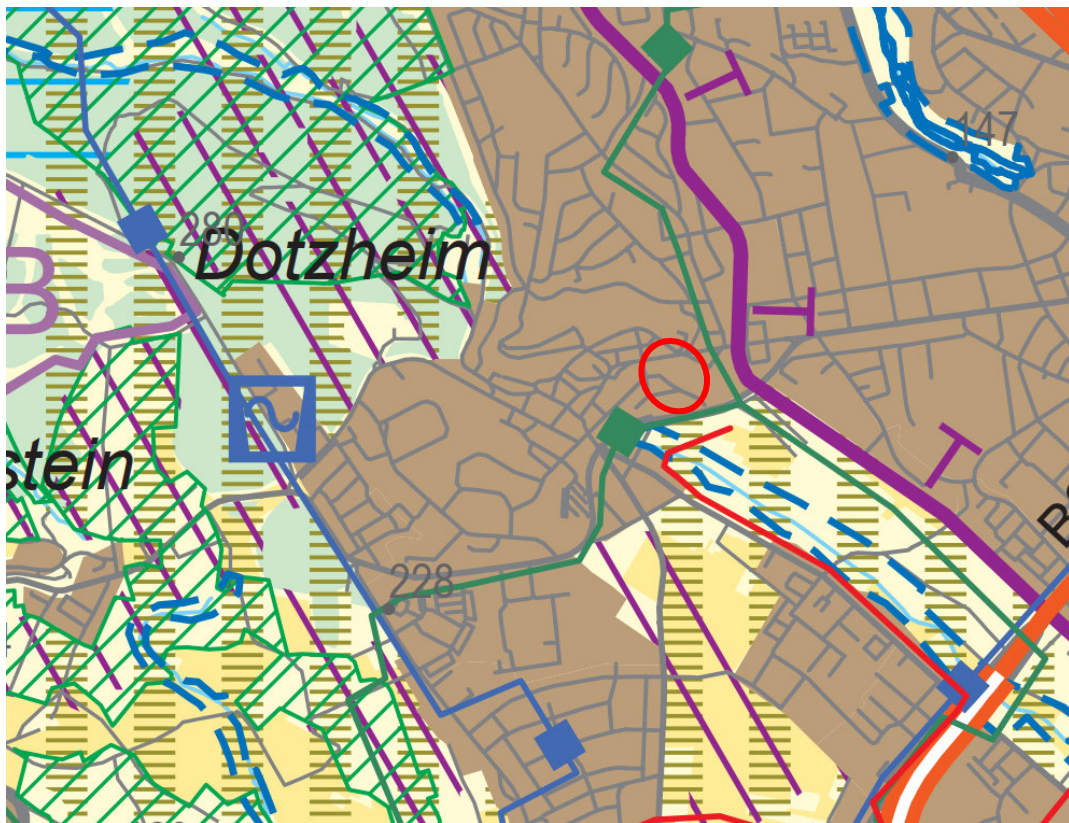


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler FNP 2010; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

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 Wohnbaufläche (Bestand) dar. Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnraum entspricht den aktuellen Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung ist nicht notwendig.

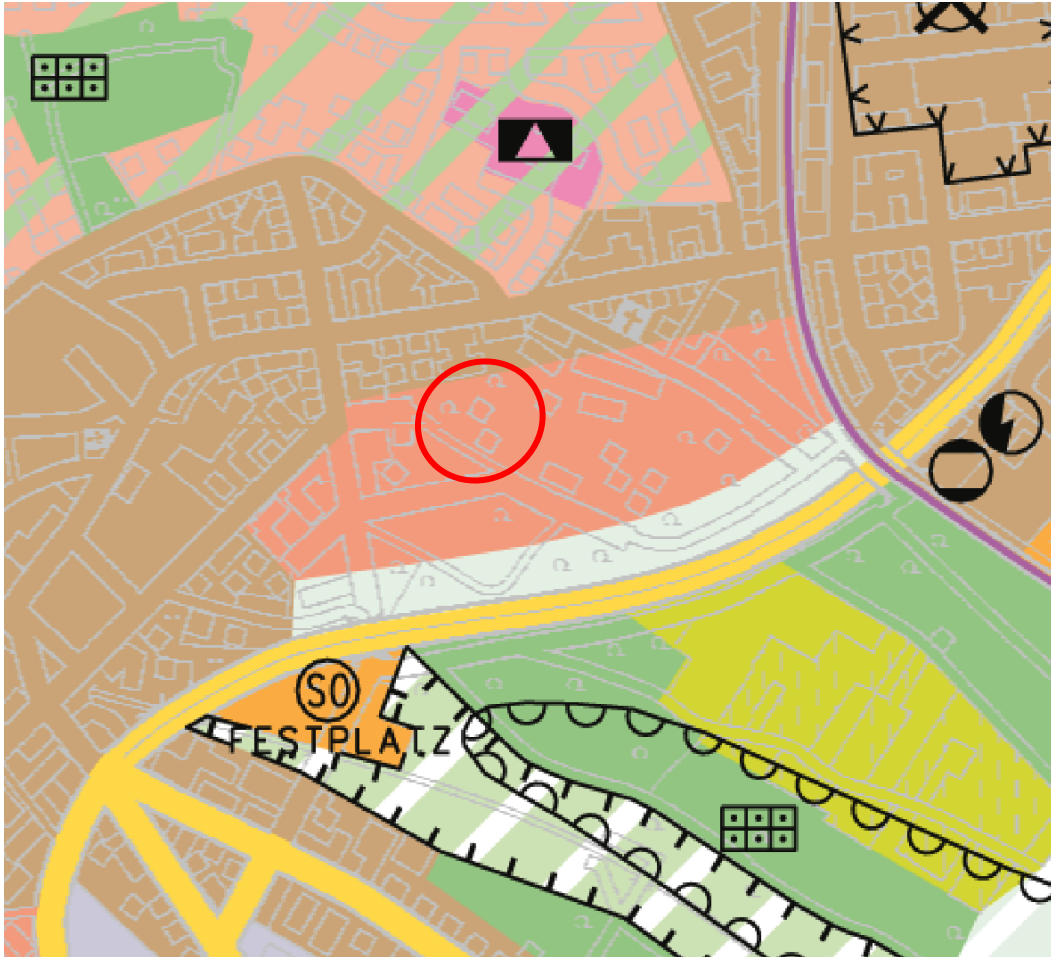


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „1996 / 02 Oberer Wingertsweg - Belzbachweg“ im Ortsbezirk Dotzheim. Aktuell wird dort neben einem reinen Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zwei Vollgeschossen, eine öffentliche Grünfläche und eine Erschließungsstraße festgesetzt. Um der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne der Nachhaltigkeit, sowie den unter Kapitel I.2 genannten Zielen gerecht werden zu können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den geplanten Geltungsbereich notwendig.

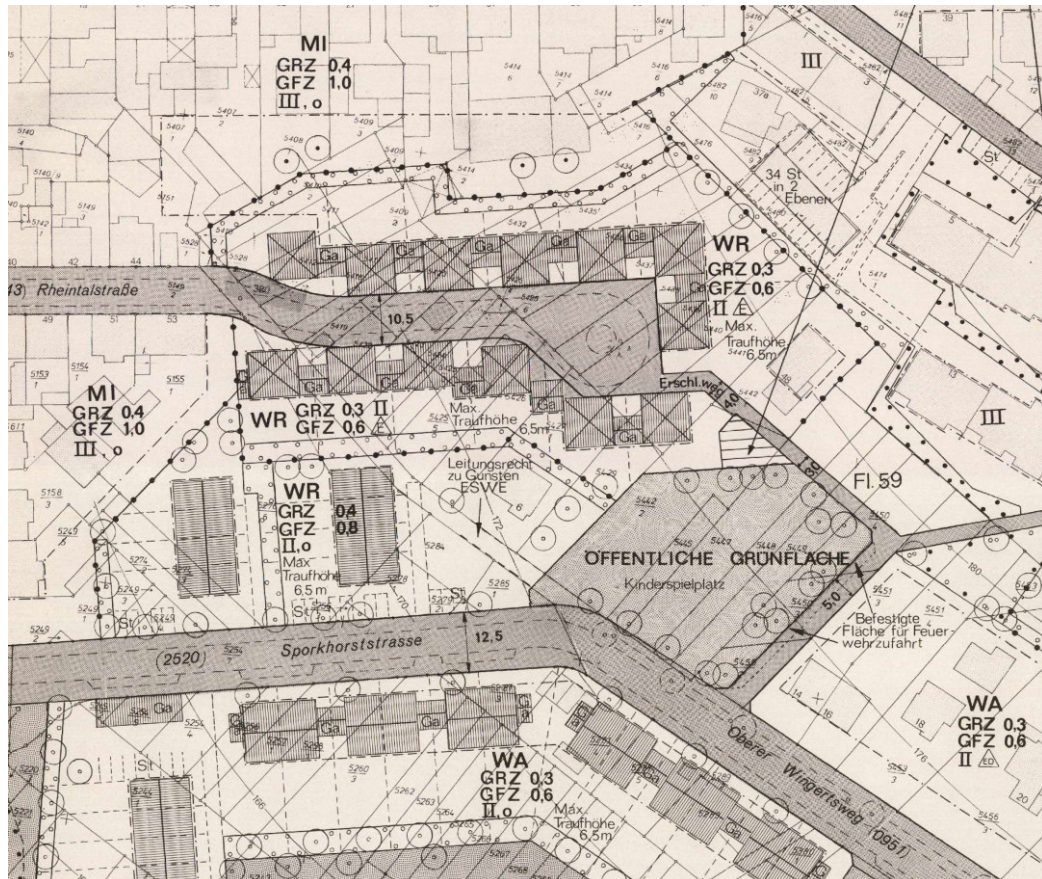


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „1996 / 02 Oberer Wingertsweg - Belzbachweg“ im Ortsbezirk Dotzheim.

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. In der Plankarte des Landschaftsplans 2002 der LH Wiesbaden wird der Bereich des Plangebiets als „Bauflächen Innenbereich - Bestand“ und „Bauflächen Innenbereich - Planung“ dargestellt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2002 der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

In der Plankarte 2018 der Teil-Fortschreibung des Landschaftsplans der LH Wiesbaden ist der Bereich des Plangebiets zum einen als „Schutz von Bebauung mit hohem Grünanteil sowie der historischen Stadt- und Ortskerne“ und zum anderen als „Entwicklung neuer Baugebiete, die aus landschaftsplanerischer Sicht verträglich sind“, ausgewiesen.

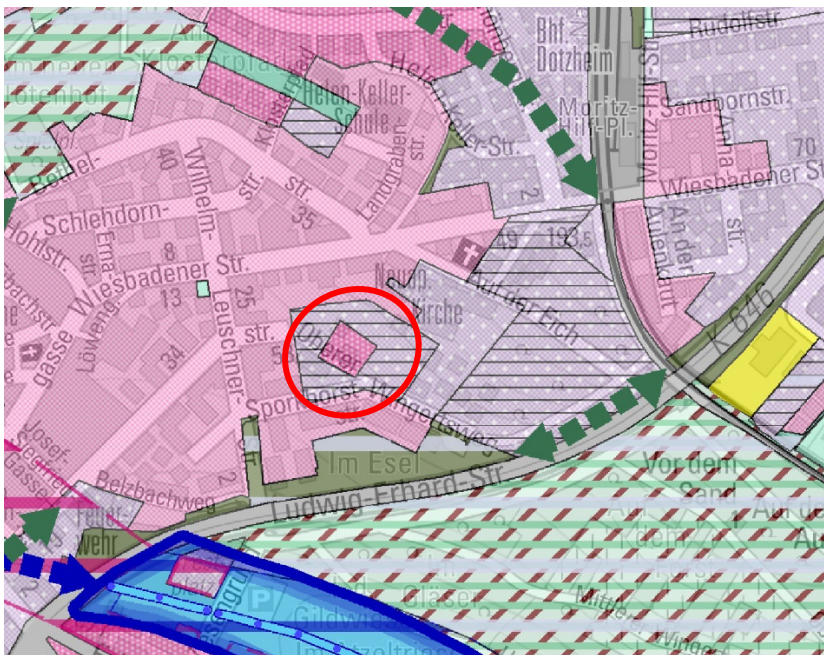


Abbildung 6: Auszug aus der Teil-Fortschreibung 2018 des Landschaftsplans der LH Wiesbaden; Lage des Plangebiets (roter Kreis)

5.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet Zone B4 gemäß der „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebiets 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.

5.4 Gutachten

Folgende Gutachten werden beauftragt

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Baugrund-/Bodengutachten
- Klimagutachten
- Grünordnungsplan
- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten
- Energiekonzept
- Entwässerungs- und Straßenbauplanung
- Freiraumplanung