

Begründung

zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Otto-Wels-Straße“
im Ortsbezirk Klarenthal

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	9
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	9
4.1	Regionalplan Südhessen	9
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	11
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	12
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	12
5.2	Schutzgebiete	13
5.3	Denkmalschutz	13
5.4	Fachgutachten	13

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

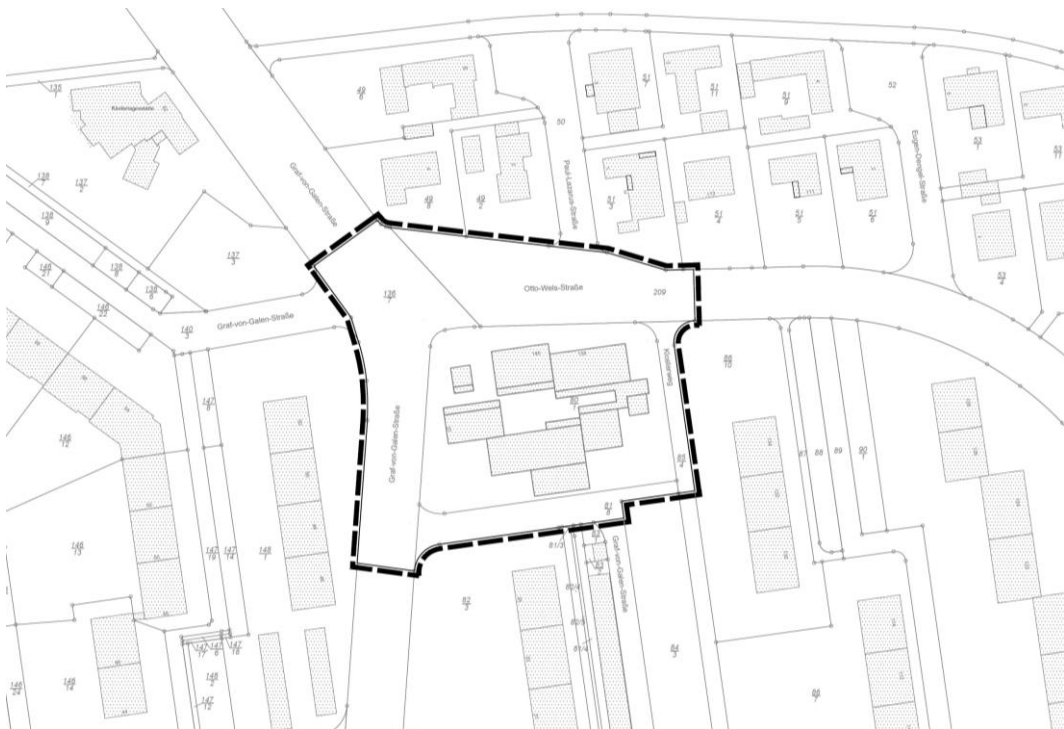
1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Otto-Wels-Straße“ liegt am nordwestlichen Rand des Stadtbereichs von Wiesbaden, im Norden des Stadtteils Klarenthal. Die Siedlung wurde Anfang der 1960er Jahre nach den Planungen von Ernst May an den Hängen des Taunus mit Aussicht auf die Wiesbadener Innenstadt errichtet. Die bebauten Umgebung des Geltungsbereichs besteht aus Mehrfamilienhäusern, überwiegend im Zeilenbau, und Wohnhochhäusern.

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Otto-Wels-Straße“ umfasst das Flurstück 80/1 sowie Teile der Flurstücke 209 (Otto-Wels-Straße), 136/7 (Graf-von-Galen-Straße), 81/8 (Graf-von-Galen-Straße) und 85/4 (Klosterweg).

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

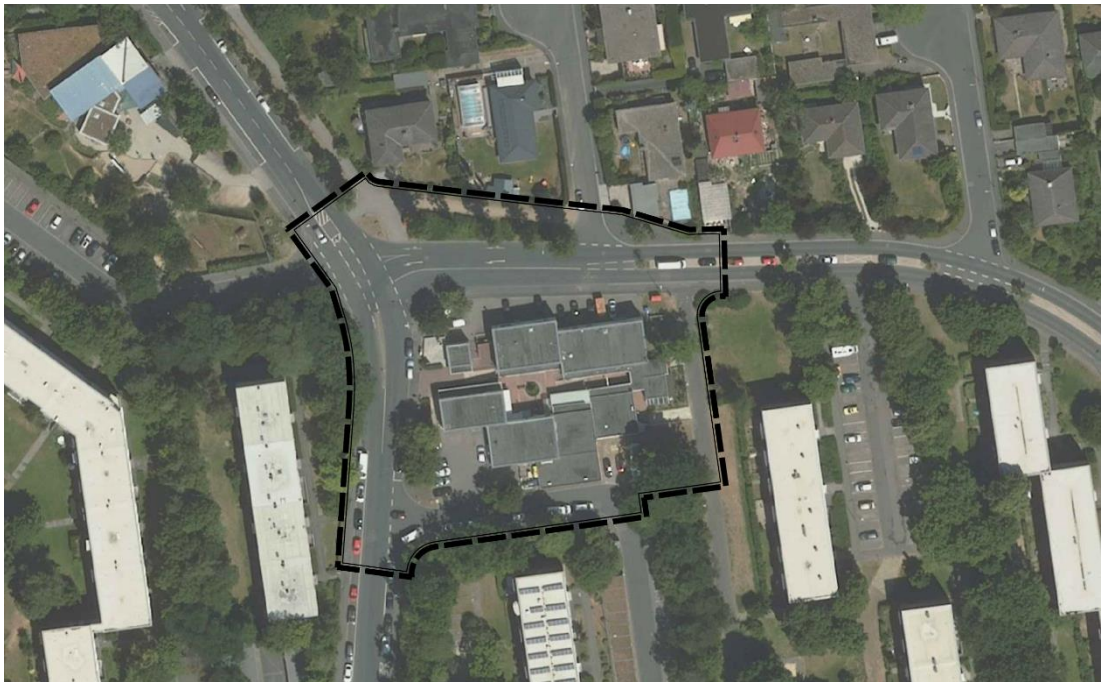
- Im Norden durch die Otto-Wels-Straße,
- im Westen durch die Graf-von-Galen-Straße,
- im Süden durch eine Seitenstraße der Graf-von-Galen-Straße und
- im Osten durch den Klosterweg.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“
© Stadt.Quartier, 2023

2 Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Flurstück 80/1 befinden sich derzeit die Gebäude des heutigen Einkaufszentrums Nord, welche einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Dieser ergibt sich insbesondere aus den veralteten baulichen und technischen Anlagen sowie der langjährigen intensiven Nutzung. Weiterhin entspricht die ursprüngliche Gebäudekonzeption der 1970er Jahre nicht den örtlichen Bedarfen und Anforderungen an moderne Verkaufsflächen sowie zeitgemäßem Wohnraum, was sich teilweise an heutigen Leerständen zeigt.



Orthofoto Geltungsbereich Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2022;
Bearbeitung: Stadt.Quartier, 2022

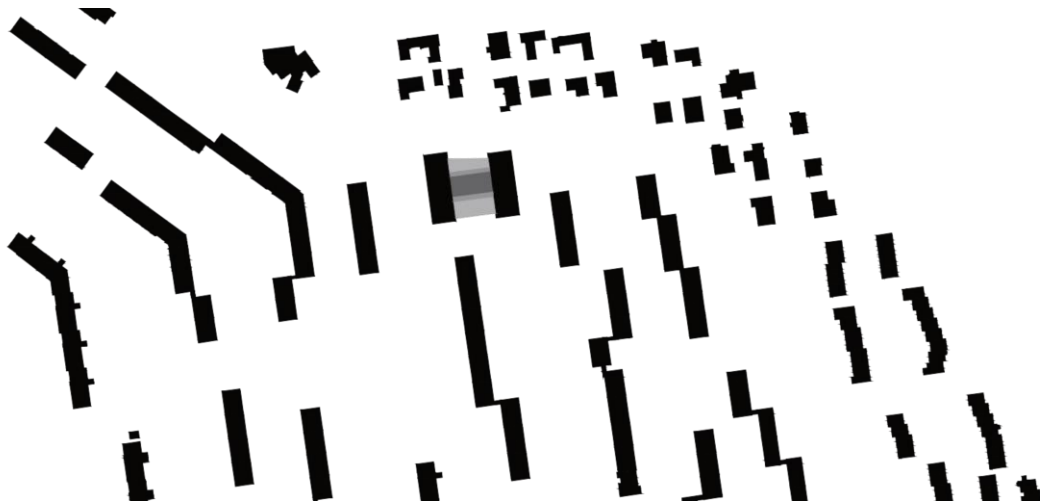
Demgegenüber stehen die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) und das Defizit in der Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs im nördlichen Teil Klarenthals. Daraus entsteht die Chance zur Entwicklung eines modernen, begrünten Stadtbausteins, der neben Wohnraum auch die Versorgung der Bewohnerschaft Klarenthals verbessert. In städtebaulich integrierter Lage bietet der Standort die Möglichkeit, im Kontext der Siedlung Klarenthal bereits in Anspruch genommene Flächen und vorhandene Infrastruktur zu nutzen und auf dieser Basis eine nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung einzuleiten und die umgebenden städtischen Strukturen zu stärken.

Vor diesem Hintergrund wurde das Flurstück 80/1 im Januar 2022 durch die Projektgesellschaft Otto-Wels-Straße 138 mbH von den bisherigen Eigentümern mit dem Ziel einer standort- und bedarfsgerechten Projektentwicklung erworben. Die Tochter der Wiesbadener FIBONA GmbH wird das Grundstück in einer Unternehmenskooperation mit der PAMERA Real Estate Partners GmbH entwickeln und schlüsselfertig errichten. Neben einer Fläche für modernen Lebensmitteleinzelhandel entstehen ca. 60 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe, die auf die soziodemografische Struktur des Stadtteils Klarenthal abgestimmt sind. Ziel ist es, einen nachhaltigen, modernen Gebäudekomplex zu errichten.

Mit der Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der genannten übergeordneten Ziele der Planung geschaffen werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „1964/01 Klarenthal“ ist hierfür zu überplanen. Das vorliegende städtebauliche Konzept des Architekturbüros Urbach & Falter dient als konzeptionelle Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Figur leitet sich aus den städtebaulichen Prinzipien der Planungen von Ernst May für die Siedlung Klarenthal ab, um deren formale Geschlossenheit zu erhalten. Dabei übernehmen die beiden prägenden, parallelen Zeilen die Ausrichtung der Bebauung in der Umgebung. Die Kubatur der Zeilen wird durch Auskragungen über dem Sockelgeschoss sowie Wechsel in der Gliederung und Materialität der Fassade herausgearbeitet, und orientiert sich an den Proportionen der östlich liegenden, viergeschossigen Zeilen entlang der Otto-Wels-Straße. Das Prinzip der Betonung der Topografie durch eine Staffelung der Geschossigkeit hangabwärts wird ebenfalls aufgegriffen. Durch den Verzicht auf Staffelgeschosse wird die kubische Architektursprache Mays fortgesetzt.



Schwarzplan
© Stadt.Quartier, 2023

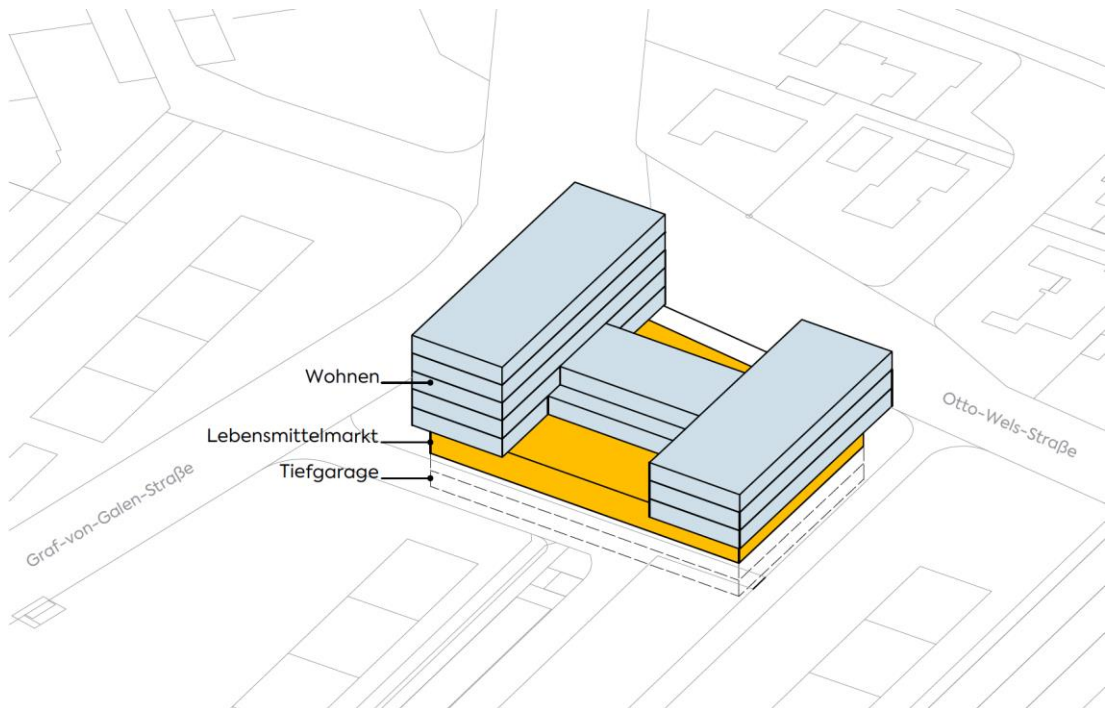
Das bauliche Konzept sieht einen H-förmigen Baukörper vor, der sich aus zwei Nord-Süd-orientierten Zeilen mit sechs (VI) bzw. vier (IV) Ebenen und einem dreigeschossigen, terrassierten Querriegel zusammensetzt. Die aufgehenden Bauteile stehen auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss, sodass der Innenhof eine Ebene über dem Gelände liegt.



Modellfoto Baukörper
© Bilderwerk, 2022

Nutzungen

Der kompakte Baukörper organisiert nach dem Prinzip der horizontalen Schichtung der beiden Hauptnutzungen auf dem Grundstück. Das Erdgeschoss wird als Fläche für Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung genutzt. Ab dem ersten Obergeschoss werden alle weiteren Obergeschosse zum Wohnen genutzt. Zum Planungsstand im September 2023 sind ca. 60 Wohneinheiten geplant. Der ruhende Verkehr wird auf zwei unterirdischen Tiefgaragenebenen organisiert.

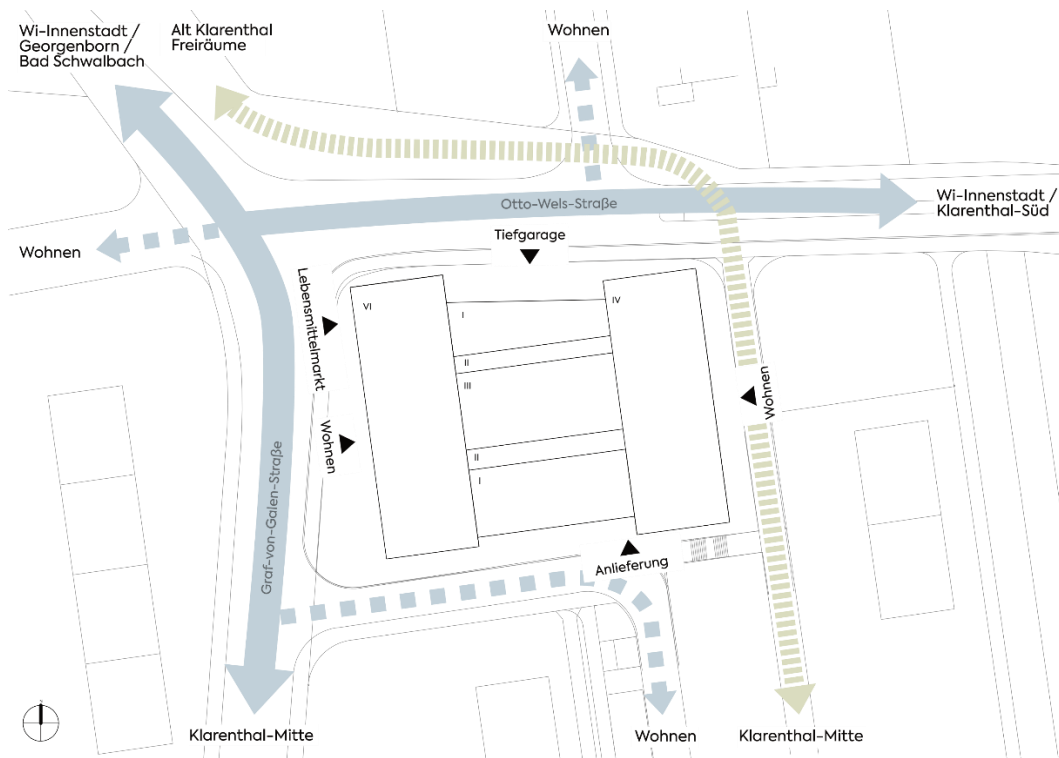


Anordnung der Nutzungen im Baukörper
© Stadt.Quartier, 2022

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück zeichnet sich durch seine exponierte Lage, am nördlichen Eingang in die Siedlung Klarenthal von der Lahnstraße herkommend, aus. Es liegt am Kreuzungspunkt der Graf-von-Galen-Straße mit der Otto-Wels-Straße. Beide sind Sammelstraßen im Erschließungssystem des Stadtteils und übernehmen übergeordnete Vernetzungs- und Verteilerfunktionen. Östlich der Neuplanung verläuft der Klosterweg, der an dieser Stelle seinen nördlichen Auftakt hat und als wichtigste interne Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer durch den gesamten Stadtteil führt. Der daran anschließende Gehweg entlang der Otto-Wels-Straße und Graf-von-Galen-Straße bindet den Klosterweg nach Norden auch an die Landschaftsräume im Übergang zum Taunus an.

Aufgrund der allseitig angrenzenden öffentlichen Straßen und Wege sieht die Planung die Anordnung der Zugänge von drei Seiten vor. Der Lebensmittelmarkt wird von der Graf-von-Galen-Straße erschlossen, die Wohnungen werden von dieser Seite und zusätzlich dem Klosterweg erschlossen. Entlang der Otto-Wels-Straße befinden sich die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage, die durch ihre Anordnung die Topografie nutzen. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt von Süden.



Äußere und innere Erschließung
© Stadt.Quartier, 2022

Freiräume und Grünstrukturen

Die Bebauung rückt von den Grundstücksgrenzen ab und nimmt damit wiederum Bezug zu den Planungsprinzipien Ernst Mays. Die dadurch entstehenden Freiflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Im Bereich der Eingänge und Zufahrten wird es gepflasterte und besonders gestaltete Bereiche zur Adressbildung geben.

Aufgrund der kompakten Nutzungsmischung ist die Gestaltung und Nutzung der Dachflächen von zentraler Bedeutung. Die gestaffelten Dachflächen im Bereich des Hofes werden als gemeinschaftliche Freiflächen für die Anwohner und als Gärten für angrenzende Wohnungen genutzt. Das Gebäudedach eines Längsriegels wird zur Erzeugung erneuerbaren Energien mit Photovoltaikanlagen überstellt.

Die Planung der Außenanlagen verfolgt das Ziel, im Rahmen der Möglichkeiten vor dem Hintergrund der Gebäudekubatur, stadtbildprägende Baumreihen als Verbindungselement zu umgebenden Grünstrukturen zu schaffen und dem Standort einen attraktiven stadtgesterischen Rahmen zu geben. Weiterhin soll durch Dach- und Fassadenbegrünung dem teilweisen Verlust an Grünflächen durch Baumrodung entgegengewirkt werden.



Lageplan Freianlagen
© Scholtissek Landschaftsarchitekten, 2023

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Realisierung des beabsichtigten großflächigen Einzelhandels in einem Mischgebiet, welches der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „1964/01 Klarenthal“ festsetzt, nicht möglich ist. Außerdem ist das Nutzungsmaß im Hinblick auf GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse zu gering, und die überbaubaren Grundstücksflächen verhindern eine adäquate Inwertsetzung des Standortes (vgl. Kap. 4.3).

Zur Umsetzung der Planung muss deshalb für die betroffene Liegenschaft ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da das Projekt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.6.2, mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche im Einzelhandel mindestens einer sogenannten „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ zu unterziehen wäre, würde diese Vorprüfung ergeben, dass Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen wären. In solchen Fällen kommt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht in Betracht. Infolgedessen ist ein Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan wird dabei als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

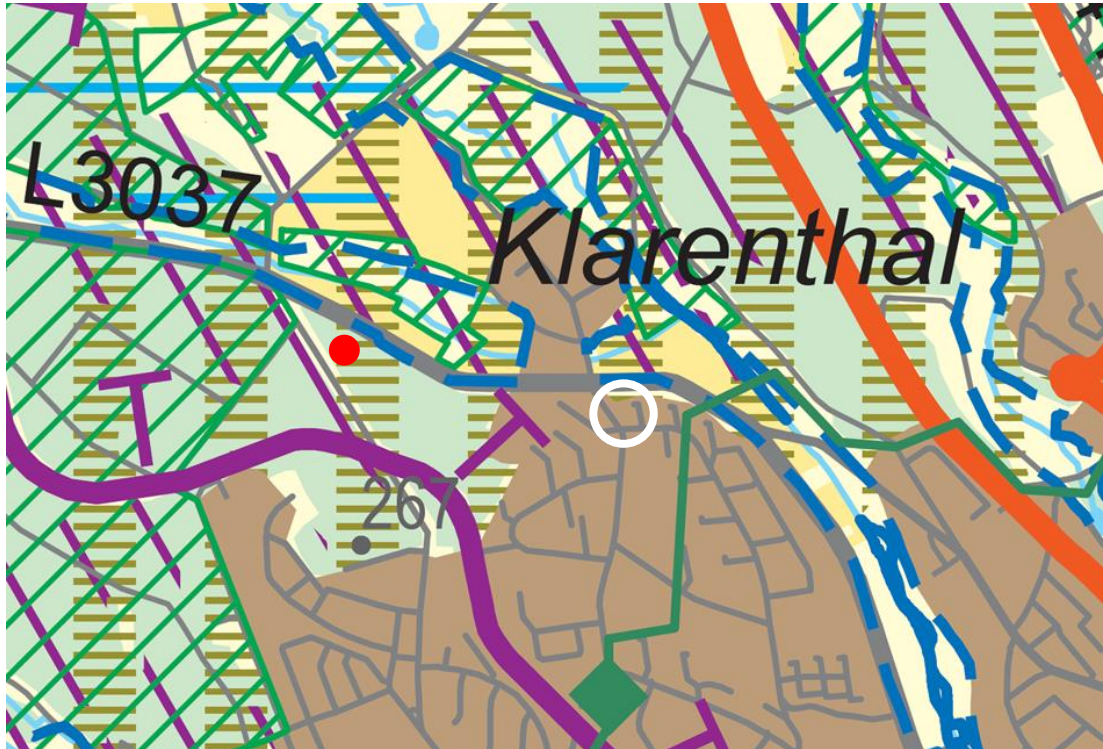
4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Als übergeordnetes Planwerk ist der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Regionalversammlung Südhessen mit der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 heranzuziehen. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die LH Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Geltungsbereichs ist dort als "Vorranggebiet für Siedlungen im Bestand" ausgewiesen. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 hat die Ausweisung von Wohnflächen unter anderem in diesen Gebieten stattzufinden; dem kommt der Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“ über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets, das neben der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes ausschließlich dem Wohnen dient, nach.

Auch das Zentralitätsgebot wird mit der vorliegenden Planung eingehalten (Z.3.4.3-2 RPS). Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der geplanten maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² kann die Raumverträglichkeit für das Einzelhandelsvorhaben angenommen werden. Eine Auswirkungsanalyse¹ aus dem Jahr 2021 kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Ansiedlung des neuen Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden können.

¹ BBE Handelsberatung (2021): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Wiesbaden, Otto-Wels-Straße. München.

Die nördlich angrenzenden Freiräume sind als Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft gekennzeichnet. Außerdem sind sie Teil des Regionalen Grünzugs und Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen.



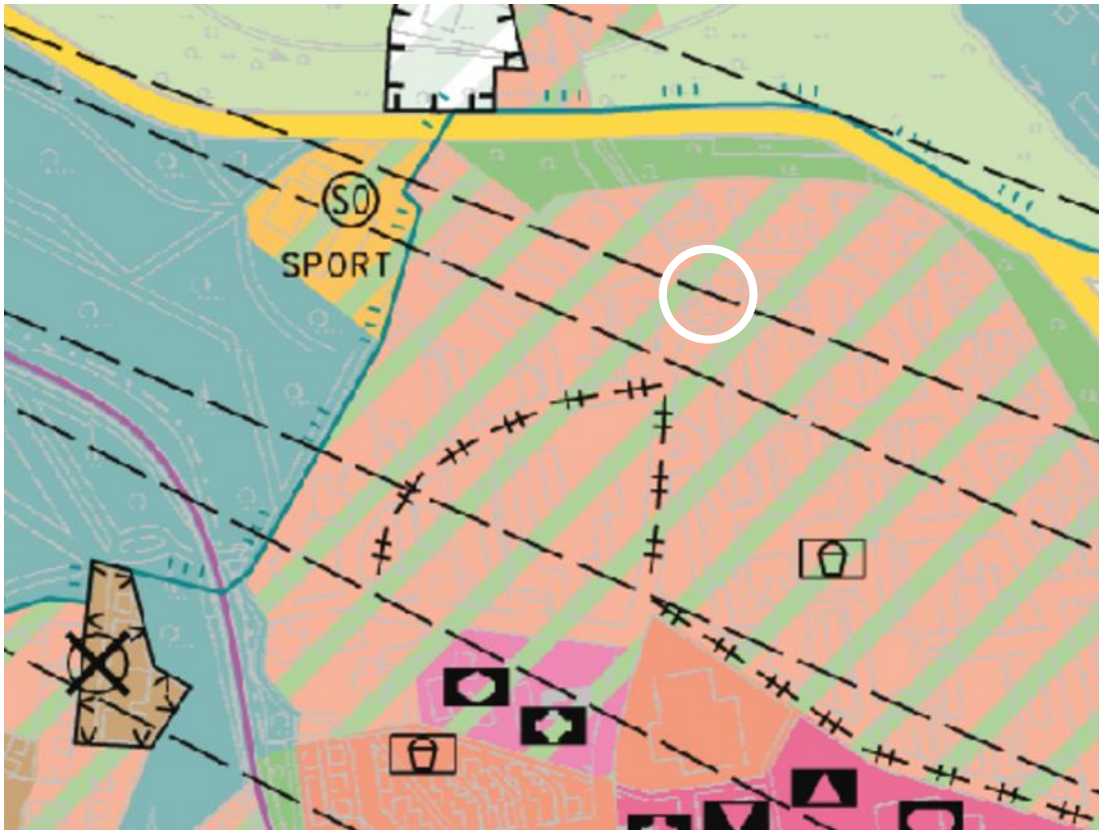
Ausschnitt Regionalplan Südhessen mit Verortung des Plangebiets (weißer Kreis)
© Regierungspräsidium Darmstadt, 2010

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Plandarstellung des gültigen Flächennutzungsplans der LH Wiesbaden aus dem Jahr 2003 weist den Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ aus.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, den bereits als Nahversorgungszentrum geplanten und genutzten Standort zu reaktivieren und städtebaulich aufzuwerten, um die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils langfristig sicher zu stellen. Hierfür wird im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.



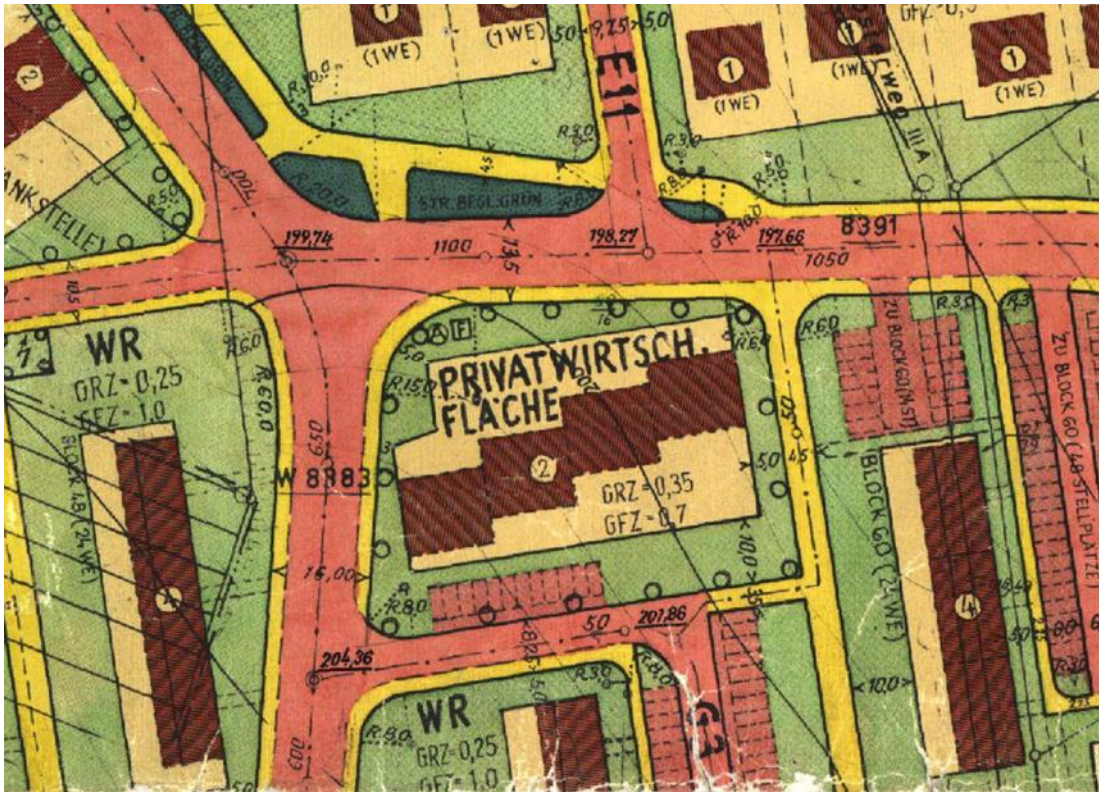
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebiets (weißer Kreis)
© LH Wiesbaden, 2010

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet „Otto-Wels-Straße“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „1964/01 Klarenthal“, der am 9. Mai 1974 in Kraft getreten ist. Dieser basiert auf den städtebaulichen Planungen von Ernst May für den Stadtteil und übersetzt das räumliche Konzept in Bauplanungsrecht.

Neben der Festsetzung der bestehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich wird das Flurstück 80/1 als privatwirtschaftliche Fläche (Nebenzentrum im Stadtteil) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die Bebauung soll in geschlossener Bauweise mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden. Dabei sind die Grundstücksränder von Bebauung freizuhalten. Im Süden sind Flächen für Kfz-Stellplätze geplant.

Die vorhandene Bebauung entspricht teilweise den Darstellungen und Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans. Im südlichen Teil rücken die Baukörper näher als geplant an die Grundstücksgrenze heran, wodurch sich auch die Lage und Geometrie der Stellplatzfläche verändert hat.



Ausschnitt Bebauungsplan „1964/01 Klarenthal“
© LH Wiesbaden, 1964

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der genehmigte Landschaftsplan von 2002 ist in den Flächennutzungsplan der LH 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 / Bestand wird das Plangebiet als "Wohn- und sonstige Baufläche" dargestellt. Zudem liegt es im Ausdehnungsbereich der speziellen Maßnahme „innerstädtische Vernetzungssachse“ (großer Pfeil in Richtung der schmalen Pfeile).



Ausschnitt Landschaftsplan 2002 mit Verortung des Plangebiets (schwarzer Kreis)
© LH Wiesbaden, 2002

In der Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2018 ist die Fläche mit dem Planungsziel „Schutz von Bebauung mit hohem Grünanteil sowie der historischen Stadt- und Ortskerne“ versehen. Auch hier unterliegt das Plangebiet zusätzlich einer variablen Vernetzungsachse. Demnach sollen in diesem Bereich „lineare, zum Teil variable Lebensraumstrukturen und Vernetzungsachsen für den Grünverbund und zur Aufwertung von Defizitbereichen im Innen- und Außenbereich“ entwickelt werden.

5.2 Schutzgebiete

Wie fast das gesamte Stadtgebiet der LH Wiesbaden liegt auch das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebiets. Genauer handelt es sich um die „Quantitative Schutzzone B4“. Weitere Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des Plangebiets. Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Bereich des Plangebiets nicht anzutreffen.

5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz sind ebenfalls nicht bekannt. Ein Auftreten solcher Funde kann grundsätzlich jedoch nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet bekannt.

5.4 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt:

Artenschutzgutachten

Das Büro „Plan Ö“ erstellt einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit den relevanten faunistischen Untersuchungen für eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes.

Bodengutachten

Das Baugrundinstitut „Franke-Meißner und Partner GmbH“ erarbeitet ein Baugrundgutachten, welches die Tragfähigkeit des Bodens sowie mögliche vorhandene Altlasten im Plangebiet untersucht. Darüber hinaus wird auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilt.

Energiekonzept

Die Firma „Lindschulte“ erarbeitet ein energetisches Konzept, um den Energiebedarf zu ermitteln und Aussagen zu Maßnahmen der Wärmeerzeugung und zum Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen. Ausgangssituation für die Konzepterstellung ist der geplante Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz. Es wird außerdem die Zertifizierung nach dem DGNB-Standard „Gold“ angestrebt.

Entwässerungskonzept

Das Büro „BGS Wasserwirtschaft GmbH“ erstellt ein Konzept zum Niederschlagswassermanagement mit dem Ziel der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück gemäß dem „Schwammstadt-Prinzip“.

Klimagutachten

Das Büro „Ökoplana“ erstellt ein Klimagutachten, um die im Plangebiet und dessen Umfeld auftretenden strömungsdynamischen und thermischen bzw. bioklimatischen Verhältnisse zu untersuchen. Im Fachgutachten werden die resultierenden stadtklimatischen Folgeerscheinungen für das Vorhaben beurteilt und konkrete bauliche Maßnahmen und Empfehlungen zur städtebaulichen Anpassung erläutert.

Schallgutachten

Die Ansiedlung von Einzelhandel im ansonsten als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Klarenthal erfordert eine gezielte fachliche Auseinandersetzung mit dem Schallschutz. Das Büro „Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH“ erstellt eine schalltechnische Untersuchung, um die Geräuschemissionen des Vorhabens und deren Auswirkungen auf die schutzwürdigen Wohnungen zu untersuchen.

Verkehrsgutachten

Das Büro „Lademacher planen und beraten“ erarbeitet ein Verkehrsgutachten, das verkehrsplanerische und mobilitätsmanagementbezogene Beiträge zum Planungs- und Entwurfsprozess sowie die im Bauleitplanverfahren erforderlichen Herleitungen, Begründungen und Nachweise liefert.