

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Am Hochfeld
im Ortsbezirk Erbenheim

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	3
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	4
4.4	Pläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)	5
4.5	Fluchtlinienpläne	5

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hochfeld“ liegt im nordwestlichen Ortsrandbereich des Stadtteils Wiesbaden-Erbenheim.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- Im Norden durch weitläufige Felder und Grünflächen,
- im Westen durch private Kleingärten,
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung entlang des Straßenzuges Weglache,
- im Osten durch die Hermann-Ehlers-Schule, den Wäschbach und die Tempelhofer Straße.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Hochfeld“ beträgt ca. 18 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahre 2018 initiierte die Landeshauptstadt Wiesbaden die Studie "WohnenPLUS: Qualifizierung von Großsiedlungen und Zeilengebieten". In der Studie wurden Wiesbadens Wohnraumpotentiale untersucht und städtebauliche Konzepte erarbeitet mit dem Ziel einer zugleich qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist stets damit verbunden, die Wohn- und Lebensqualität aller Bewohner substantiell zu verbessern.

Unter der Berücksichtigung dieser Erkenntnisse erfolgt die Festlegung der grundlegenden Parameter der zukünftigen Gebietsentwicklung „Am Hochfeld“. Die Siedlungsstrukturen sollen in einem verträglichen Maß verändert werden, so dass es zu keinen städtebaulichen Spannungen kommt und neue identitätsstiftende Räume entstehen können. Die Änderungen der städtebaulichen Parameter sollen als „Treiber“ der gesamten zukünftigen Quartiersentwicklung dienen.

Das bestehende Wohngebiet zeichnet sich durch seine attraktive Ortsrandlage mit durchgehenden Freiräumen und einer trotzdem dichten, homogenen Bebauung aus. Städtebaulich prägend für den Planbereich sind vor allem die abwechselnd senkrechte und straßenbegleitende ausgerichteten Zeilenbauten. Im Norden formt eine Gruppe neugeschossiger Hochhäuser den Abschluss des Gebiets zu den Feldern. Das Wohngebiet verfügt über einen hochwertigen Baumbestand und das Straßenbild ist von ruhendem Verkehr geprägt.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete und verträgliche städtebauliche Nachverdichtung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Erbenheim 1963/1 Weglache verfügt inhaltlich über wenige planungsrechtliche Festsetzungen. Diese werden den heutigen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, bei der u. a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, nicht mehr gerecht. Dadurch besteht die Gefahr, dass durch eine ungeordnete Nachverdichtung die Siedlungsstrukturen in einem Maße verändert werden, die zu städtebaulichen Spannungen führen und die Anforderungen an eine qualifizierte Weiterentwicklung der Siedlung, auch im Hinblick auf die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aspekte, nicht erfüllt werden können.

Daher ist das bestehende Planungsrecht nicht geeignet, die planungsrechtliche Basis für die angestrebten Revitalisierungs- und Ergänzungsmaßnahmen darzustellen.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. 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 ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil im Bestand ausgewiesen und unterliegt damit keiner wesentlichen regionalplanerischen Restriktion. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim, das bedeutet für das Plangebiet eine maximale Bauhöhe von 163,5 m ü. NHN.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „ Am Hochfeld“ überlagert im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „1963/1 Weglache“. Dieser soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens überplant werden.

4.4 Pläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des HAG-Plans Wiesbaden 1956__8 Frankfurter Strasse.

4.5 Fluchtlinienpläne

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Geltungsbereiche der Fluchtlinienpläne 1921__1 Wiesbadener Strasse, 1921_1c Wiesbadener Strasse und 1899_6a Erbenheim.