

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat

27.9.2000

- Stadtplanungsamt -

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Gräselberg 3. Änderung Bereich Gräselberg-Mitte" in Wiesbaden-Biebrich

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Teilstrecke der Westseite des Klagenfurter Ringes bis zur Wörther-See-Straße, Teilstrecke der Nordseite der Wörther-See-Straße bis zum Flurstück 178/30, Teilstrecke der Nordostgrenze des Flurstückes 178/30, Ostseite des Flurstückes 178/47, Teilstrecke der Südostgrenze und Nordostgrenze des Flurstückes 178/2, Südostseite des Fußweges 178/57, 197/24, 197/23, 197/21, 197/18 bis zum Klagenfurter Ring.
Alle Flurstücke liegen in der Flur 11 in Wiesbaden-Biebrich.

2. Allgemeines

Das "Ladenzentrum Gräselberg" befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Das Raumangebot und die technische Ausstattung entsprechen in keiner Weise den Anforderungen, die heute an eine derartige Einrichtung gestellt werden. Auch die städtebauliche Situation ist unbefriedigend. Der städtebaulich überzeugend konzipierten Siedlung, welche noch heute, nach fast 40 Jahren "Standzeit" hohe Wohnumfeldqualitäten aufweist, fehlt die "Mitte" als Identifikationspunkt. Der geplante Neubau des "Gräselbergzentrums" ist als 5-geschossige Anlage konzipiert und soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden.

Anstelle der jetzt vorhandenen, dem Straßenverlauf folgenden "konkaven" Anordnung der Pavillons soll der Neubau einen kleinen Platz umschließen, der die platzartige Vorfläche der gegenüberliegenden Schule und Kirche erwidert bzw. ergänzt und in die vorhandene Baustruktur des Klagenfurter Rings überleitet.

Dies erfordert eine Verschiebung der Baugrenze und eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der GRZ von 0,36 auf 0,6 und der GFZ von bisher 0,7 auf 1,2.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Laut der „Besonderen Dienstanweisung Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Landeshauptstadt Wiesbaden“ vom 17.12.1992 wird die Notwendigkeit der Durchführung einer UVP unter Verwendung der „Ausschlußliste Umweltverträglichkeitsprüfung“ ermittelt.

Nach der Ausschlußliste sind die vereinfachten Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen (13 § BauGB), bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keiner Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Gräselberg 3. Änderung Bereich Gräselberg-Mitte“ bestehen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gräselberg“ Biebrich 1974/1.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 17.12.1998, siehe Magistratsvorlage Nr. 98-V-61-0077, die Änderung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes „Gräselberg“ für den Bereich „Gräselberg-Mitte“ in Wiesbaden-Biebrich beschlossen.

3.3 Landschaftsplanung

Die Aufstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da die Prüfung des Vorhabens auf der Bauantrageebene erfolgt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein mit dem Umweltamt abzustimmender Grüngestaltungsplan vorzulegen, der die landschaftsplanerischen Anforderungen umsetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (9 (1) 1 BauGB)

Das Grundstück ist bisher als „Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke, Läden und Handwerk“ festgesetzt worden. Künftig wird es als Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ wird von bisher 0,35 auf 0,6 erhöht, die Geschößflächenzahl GFZ wird von 0,7 auf 1,2 erhöht. Die bisher zweigeschossige Bauweise wird auf 5 Geschosse festgesetzt. Für beide Bauabschnitte wird aus städtebaulichen Gründen die Oberkante der Gebäude auf maximal 152,60 m über NN festgesetzt.

Da die Neukonzeption einen kleinen Platz umschließt, der die platzartige Vorfläche der gegenüberliegenden Schule und Kirche erwidert, bzw. ergänzt, und in die vorhandene Baustruktur des Klagenfurter Ringes überleitet, ist eine Erhöhung der Ausnutzung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Für die anschließenden Grundstücke am Klagenfurter Ring ist in nördlicher Richtung eine viergeschossige und in südlicher Richtung eine achtgeschossige Wohnanlage realisiert. Städtebaulich bestehen gegen eine 5-geschossige Bebauung bei gleichzeitiger Gebäudehöhenbeschränkung für das neue Zentrum keine Bedenken.

4.2 Stellplätze (9 (1) 11 BauGB)

Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen vorgesehen. Zudem werden die ausgewiesenen Stellplätze in der Rosenthalstrasse für diesen Geltungsbereich festgesetzt.

5. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gräselberg" (Biebrich 1974/1) bleiben bestehen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von 3955 m², davon sind 668 m² unversiegelt. Trotz der vorhandenen Bäume besitzt das Planungsgebiet zur Zeit einen geringen ökologischen Wert, der mit der Neuplanung erheblich verbessert wird.

Von den 10 vorhandenen Bäumen sollen 4 erhalten bleiben.

Die Neuplanung reduziert zunächst einmal die unversiegelten Flächen um 138 m². Das heißt, die neue unversiegelte Grünfläche einschließlich der Baumscheiben ist 530 m² groß. Hinzu kommen 25 m² Pflanztröge als Dachbrüstung und 570 m² extensive Dachbegrünung. Dies ist mikroklimatisch relevant, weil es der Aufheizung entgegenwirkt, Regenwasser speichert und eine zusätzliche Verdunstungsfläche ist. Außerdem werden im Planungsgebiet 16 neue, standortgerechte Bäume und mindestens 500 Büsche gepflanzt (siehe Pflanzliste, im Textteil). In Zusammenarbeit mit der Stadt Wiesbaden und dem evangelischen Gemeindezentrum sind als Fortführung im Sinne einer ganzheitlichen Lösung weitere 8 Bäume vorgesehen für die geplante "Neue Mitte Gräselberg".

7. Kosten

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden entstehen keine Kosten.

8. Statistische Angaben

1. Bauabschnitt:

Erdgeschoß: Sparabteilung der GENO 50, Apotheke, Frisiersalon sowie 4 Verkaufskioske für Waren des täglichen Bedarfs.

1. Obergeschoß: Verwaltung der GENO 50 und 3 Wohneinheiten.

2. Obergeschoß: Verwaltung der GENO 50, 1 Arztpraxis und 3 Wohneinheiten.

Staffelgeschoß: in beiden Trakten 7 Wohneinheiten.

2. Bauabschnitt:

Der zweite Bauabschnitt ist als Wohngebäude mit kleineren Wohnungen für alte Menschen gem. DIN 18025 vorgesehen.

Im Auftrag


Ehling