

# Erläuterungsbericht

## zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Nahversorgung am Gräselberg" im Ortsbezirk Biebrich

### 1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Nahversorgung am Gräselberg" und der dadurch bedingten Änderung des Bebauungsplanes "Gräselberg" für den Planbereich "Nahversorgung am Gräselberg" im Ortsbezirk Biebrich werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nicht aus dem seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muß gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

### 2. Anlass und Ziele der Planung

Lebensmittelmärkte benötigen entsprechend den aktuellen Erfordernissen größere Verkaufsflächen als in der Vergangenheit, vor allem für einen kostendeckenden Betrieb der Märkte und eine möglichst umfassende Versorgung der Bevölkerung. Der in der Wohnsiedlung Gräselberg bestehende Lebensmittelmarkt genügt den Anforderungen insbesondere im Hinblick auf Größe, Stellplätze und Warenangebot nicht mehr. Für die Wohnsiedlung ist damit die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr gewährleistet.

Im Bereich der Wohnsiedlung Sauerland die nordwestlich der Wohnsiedlung Gräselberg liegt ist die Nahversorgung aus den gleichen Gründen ebenfalls nicht gewährleistet. Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung auch weiterhin sich erstellen, soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter im Bereich nordwestlich des Wohngebietes Gräselberg an der Erich - Ollenhauer - Straße realisiert werden. Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Bereich der Siedlungen Gräselberg und Sauerland wohnenden Menschen ist wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

### 3. Erläuterung

Der Planbereich liegt an der Kreuzung der Erich - Ollenhauer - Straße mit der Saarstraße nordwestlich des Wohngebietes Gräselberg.

Aufgrund der Größe und der Versorgungsfunktion des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes muss der Flächennutzungsplan im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Teilbereich angepasst werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderung des Flächennutzungsplans:

### *Gemischte Baufläche - Planung in SO Handel - Planung*

Mit einer Nutzfläche von ca. 1.300 qm übernimmt der Lebensmittelmarkt die Nahversorgungsfunktion für den Bereich der Wohngebiete Gräselberg und Sauerland.

Der Markt wird über die Erich - Ollenhauer - Straße erschlossen. Diese Erschließungsstraße dient auch für die Anbindung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" – Planung (Distrikt Eichen). Die Anbindung an den ÖPNV wird durch bestehende Busverkehre sichergestellt.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff soll nordöstlich der Erich - Ollenhauer - Straße kompensiert werden.

#### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Diese sind in dem am 14.11.2000 von der Hessischen Landesregierung genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 in Form eines Siedlungsbereiches - Bestand dargestellt. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb weist im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten auf und fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt:  
Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 11.02.2004  
6102 6473 lg

gez.

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor