

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplanentwurf
„Klarenthal 12. Änderung – Geschwister-Scholl-Straße / Gesamtschule Klarenthal“
in Wiesbaden

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

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

Die südliche Grenze des Straßengrundstückes (alle Flur 11) Flurstück 102/4 (Geschwister-Scholl-Straße), die westliche Grenze des Straßengrundstückes Flurstück 48/6 (Otto-Wels-Straße), die nördliche Grenze des Weggrundstückes Flurstück 180/1 (Gehrner Pfad), den in der Öffentlichkeit auf dem Flurstück 179/1 befindlichen Zaun des Sportplatzes folgend bis zur nördlichen Grenze des Wegegrundstückes Flurstück 199/1 (Klosterweg). Diese Grenze folgend bis zur südlichen Grenze des Wegegrundstückes Flurstück 198. Die östliche Grenze des Straßengrundstückes Flurstück 103 (Graf-von-Galen-Straße) folgend bis zur südlichen Grenze der Geschwister-Scholl-Straße.

2. Planungsanlass

Für das Gebiet des Bebauungsplanes fasste die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.1998 einen grundsätzlichen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Graf-von-Galen-Straße Geschwister-Scholl-Straße".

Die Gesamtschule im westlichen Teil des Planungsgebietes ist PCB belastet und soll gemäß eines Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung (30.06.1997) abgerissen und auf dem benachbarten Grundstück neu gebaut werden.

Ziel dieser Planung ist die Änderung der Überbaubarkeit und Ausnutzbarkeit der Fläche für den Gemeinbedarf. Des weiteren soll die jetzige Fläche für Gemeinbedarf als Wohngebiet umgenutzt werden, um nach Verkauf die Finanzierung des Schulneubaues sichern zu können.

3. Städtebauliche Lösung

Das städtebauliche Konzept sieht für das derzeitige Gesamtschulareal eine Fortführung der Nord-Süd-gerichteten Baustruktur Klarenthals vor. Ein bis 4-geschossiger Geschosswoh-

nungsbau resultiert aus der Topographie des Geländes und führt zu einer Höhenstaffelung, welche zwischen den nördlich angrenzenden acht- und neungeschossigen Zeilen und den südlich anschließenden Solitärbauten für den Gemeinbedarf (Kirche / Gemeindezentrum / Bürgerhaus) vermittelt. Die dabei in Nord-Süd-Ausrichtung stehenden Gebäudeteile werden mit einem zulässigen Staffelgeschoss die o.g. Konzeption aufgreifen.

Die Konzeption des Neubaus der Gesamtschule verfolgt ebenfalls mit einem nord-süd-orientierten Hauptbaukörper den städtebaulichen Grundgedanken der Zeilenstruktur, an den sich weitere Nebenkörper kammartig unterordnen. Damit wird die Sonderfunktion im Zwischenbereich von Süd- und Nordklarenthal unterstrichen.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1. Vorbereitender Bauleitplan

In dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich des Bebauungsplanes als "Gemeinbedarfsflächen mit Grünzonen" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

4.2 Landschaftsplanung

Auf die Erstellung eines eigenständigen Landschaftsplanes nach dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) konnte unter folgenden Voraussetzungen verzichtet werden:

1. Die vorhandenen Gehölzbestände sollten weitestgehend in ihrem Bestand und ihrer Funktion erhalten bleiben.
2. Im südlichen Bereich ist ein breiter Grünzug zu entwickeln, um eine Verbindung vom westlichen Außenbereich entlang des Gehrner Weges, den Sportanlagen und Gärten bis ins Wellritzal zu errichten.
3. Bei einer städtebaulichen Nachverdichtung ist der Anteil an Freiflächen vom nördlich angrenzenden Bereich der Siedlung Klarenthal als städtebauliche Vorgabe zu übernehmen, dies bedeutet ungefähr eine GRZ von 0,25.
4. Reduzierung der Gebäude im Bereich Ecke Graf-von-Galen-Straße / Geschwister-Scholl-Straße im nördlichen Bereich, um einen möglichst großen Grünbereich zu erhalten. Insbesondere ist in diesem Bereich darauf zu achten, die vorhandenen Gehölzbestände soweit wie möglich zu erhalten.

Da diese Vorgaben durch Berücksichtigung im Bebauungsplan erfüllt wurden, konnte auf einen eigenständigen Landschaftsplan verzichtet werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird im westlichen Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung der östlichen Fläche bzgl. der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan Wiesbaden 1977/3 "Zentrum Klarenthal mit Schulbereich" übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,35 festgesetzt, wobei in die GRZ die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingerechnet sind.

Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine GRZ von 0,25 bzw. 0,35 dient der Minimierung versiegelter Flächen und damit der Sicherung eines entsprechend großen Grünanteils.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Die Gebäudelänge wird insbesondere aus Gründen des Ortsbildes im Bereich der Wohnbebauung auf maximal 60,0 m und im Bereich der Schulbebauung auf 110,0 m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, um auf den Grundstücken bauliche Flexibilität zu ermöglichen.

Mit der Möglichkeit der Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB vorgegebenen 50 % - Grenze wird den besonderen planerischen Absichten Rechnung getragen.

Die nach der BauNVO nicht zu überschreitende Obergrenze der GRZ von 0,8 wird durch diese Erhöhung nicht berührt.

Bei der Anwendung müssen die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt werden.

Zur eindeutigen Bestimmtheit des Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich der abweichenden Bestimmung mit der Beschränkung auf das WA-Gebiet festgesetzt.

5.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die maximale Höhe von Garagen, auch bei Doppelparkeranlagen, beträgt 4,0 m, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.5.1 Erschließungswege

Die Erschließungswege (Fußwege und Fuß- und Radwege), die bereits ausgebaut sind, wurden gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes Wiesbaden 1977/3 übernommen.

5.5.2 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist auf dem WA-Baugrundstück in einer Tiefgarage unterzubringen, die zum größten Teil unter den Gebäuden angeordnet wird. Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, wurde nur eine geringe Anzahl von Stellplätzen für Behinderte und Besucher oberirdisch auf festgelegten Flächen festgesetzt.

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung und Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die für die Gesamtschule erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück festgesetzt.

5.5.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch eine Buslinie an das ÖPNV - Netz der Stadtwerke (ESWE) angeschlossen.

5.6 Versorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch ESWE Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

5.6.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch ESWE Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

5.6.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch ESWE Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

5.7. Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

5.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt.

5.7.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden..

6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund städtebaulicher Überlegungen und unter Wahrung des Abwägungsgrundsatzes nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Aussagen, die zum Verzicht eines Landschaftsplanes führen (siehe Nr. 4.2. der Begründung), soweit sie planungsrechtlich festsetzbar sind, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

6.1. Öffentliche Grünflächen – Grünanlage – (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Anlage der Vegetationsfläche dient der Erholung der Bevölkerung. Die Verwendung standortheimischer Gehölze sowie die Anlage extensiv gepflegter Wiesen dient der Schaffung von Lebensraum standortheimischer Pflanzen und Tiere sowie der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes.

6.2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherung der Gehölze.

Mit zunehmendem Alter von Gehölzen ist auch der Wert für den Arten- und Biotopschutz größer. Generell sollte deshalb in jedem Gebiet ein gewisser Anteil an älteren Gehölzen vorhanden sein.

Bei dem im Plan gekennzeichnetem Gebiet handelt es sich zudem um eine Gehölzfläche, die aufgrund von Wuchs und Habitus, eine besondere Stellung im Planungsgebiet einnimmt. Sie ist ein markanter Punkt im Planungsgebiet und hat einen erheblichen Wert für das Ortsbild.

6.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines Mindestanteils an zusammenhängender Vegetationsfläche und damit der Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes.

Außerdem soll hier ein Grünzug entwickelt werden, um eine Verbindung vom westlichen Außenbereich entlang des Gehrner Weges, den Sportanlagen und Gärten bis ins Wellritztal zu erreichen.

Die Festsetzungen dienen ebenso der Minimierung und Kompensierung der Flächenversiegelung und den dadurch bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima,

Wasserhaushalt, wie etwa dem Verlust vegetationsfähigen Bodens und damit (potentiellen) Lebensraumes von Pflanzen und Tieren, der Aufheizung (Verstärkung des “Wärmeinselseffektes”) oder der Minderung der Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitiger Belastung der Oberflächengewässer mit zusätzlicher Wasserfracht.

6.4. Dachbegrünung

Eine Festschreibung der Dachbegrünung trägt dazu bei, dass sich die stadtklimatische Situation durch die geplanten Baumaßnahmen nicht verschlechtert. Angesichts der im Stadtgebiet Wiesbaden vorhandenen klimatischen Problematik ist eine solche Festsetzung unverzichtbar. Darüber hinaus bieten die extensiv begrünten Dächer einer Vielzahl von Insekten Lebens- und Nahrungsraum.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Flächenbilanzierung wurde durchgeführt und ist Bestandteil dieser Begründung, sie wird im folgenden näher erläutert.

7.1 Vermeidung - Minimierung – Ausgleich

Die Gemeinde muss sich bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials mit der Frage auseinandersetzen, in welchem Umfang, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Es wurde entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot geprüft, in welchem Umfang die beabsichtigten Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erforderlich sind.

Aufgabe ist es das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus zahlreiche Festsetzungen getroffen, welche die Beeinträchtigungen mindern.

Zum Beispiel:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien,
- intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc.

7.2 Methode

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde in Anlehnung an die in der Ausgleichs-abgabenverordnung (AAV) festgelegten Methode durchgeführt. Nach dem System der AAV werden Flächennutzungen “vorher” und “nachher” mit Punktzahlen gewichtet, aus den Summen der Flächenwerte “vorher” und “nachher” wird die Differenz gebildet. Eingriffsflächen wären danach solche Flächen, deren Wichtung “nachher” geringer ist als “vorher”, Kompensationsflächen wären umgekehrt solche Flächen, deren Wichtung “nachher” höher ist als “vorher”, d. h. deren Bestand aufgewertet wurde.

Als ausgeglichen gilt der Eingriff nach dem System der AVV, wenn die Summe aller gewichteten Flächen der Planung genauso groß oder größer ist als die Summe aller gewichteten Flächen des Bestandes.

Die Flächennutzungen des Planungsraumes “Klarenthal 12. Änderung – Geschwister-Scholl-Straße / Gesamtschule Klarenthal” wurden, jeweils getrennt nach “Bestand” und “Planung”, nach ihrer Größe in ha erfasst, die jeweiligen Nutzungen “vorher” und “nachher” entsprechend der Vorgaben der AVV gewichtet. Aus den Summen der gewichteten Flächen “vorher” und “nachher” wurde die Differenz ermittelt.

7.3 Bilanzierung

Eingriffs- /Ausgleichs- konzept	Bestand			Planung			Bilanz	
	Flächenart / Nutzungstyp	landespfl. Bewertung	Fläche vorher (m²)	Flächenart / Nutzungstyp	landespfl. Bewertung	Flächen nachher (m²)	landespfl. Flächenwert vorher	landespfl. Flächenwert nachher
Gesamt- schulge- lände 16.628 m²	Schulgelände und Nebenan- lagen	3	9.371	Grundfläche der Gebäude	3	6.236	28.113	18.708
	Gehölzfläche	25	7.257	Nebenanlagen	3		181.425	
				Mietgärten	14	3.489		48.846
				Gehölzfläche	25	6.903		172.575
Parkplatz- gelände 9.200 m²	Gehölzflächen	25	4.300	Grundfläche der Gebäude	3	4.150	107.500	12.450
	Versiegelte Fläche	3	4.900	Schulhof, Parkplatz, Zufahrten	3		14.700	
				Wege	3			
				Gehölzflächen	25	450		11.250
			Rasen, Grünan- lage	14	4.600			64.400
Ergebnis							331.738	328.229

Dies ergibt eine Differenz von $331.738 - 328.229 = 3.509$ Wertpunkten.

Die geringfügige Differenz von 3.509 Wertpunkten zwischen Ist-Zustand und Planung ist durch Optimierungen auf den zukünftigen Freiflächen auszugleichen.

Im Auftrag

E h l i n g