

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 15. FEB. 1993

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Klarenthal (Südteil) - 10. Änderung" im Bereich der Goerdelerstraße in Wiesbaden nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück Nr. 183, Flur 169 (Goerdelerstraße 6) in der Gemarkung Wiesbaden. Das Flurstück weist einen Flächeninhalt von rund 1 900 qm auf.

2. Grundlagen und städtebauliches Leitbild

2.1 Grundlagen

Der Planungsbereich diente bis vor einigen Jahren als Betriebsgelände einer Tankstelle der Mineralölgesellschaft "Aral AG Bochum". Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Klarenthal (Südteil) - 4. Änderung" war diese Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück zulässig.

Heute stellt sich das fast vollständig mit Beton und Teer versiegelte Grundstück mit seinen baulichen Anlagen als Gewerbebrache, angrenzend an ein Reines Wohngebiet, dar. Nach Darlegung der Mineralölgesellschaft ist die Wiederaufnahme des Tankstellenbetriebes nicht mehr vorgesehen.

Die Gewerbebrache stellt aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen somit eine unbefriedigende Situation dar, die nur durch eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches eine Verbesserung erfahren kann.

2.2 Städtebauliches Leitbild

Die "Aral AG Bochum" und verschiedene potentielle Bauträger haben die Absicht, auf dem Grundstück Wohngebäude zu errichten. Wegen der relativ geringen Entfernung zur Fachhochschule Wiesbaden wird die Schaffung von Studentenwohnungen in Erwägung gezogen.

Die Ausweisung der Gewerbebrache als Reines Wohngebiet ist aus der Sicht der Stadtplanung zu begrüßen, da wegen der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnquartiere die Wohnnutzung gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung vorzuziehen ist.

In diesem Sinne hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 17.06.1992 - Beschluß-Nr. 291 - entschieden, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Klarenthal (Südteil) - 4. Änderung" im Bereich des Tankstellengrundstückes in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Diese Bebauungsplanänderung soll durch Schaffung neuen Wohn- raumes dem dringenden Wohnbedarf der Wiesbadener Bevölkerung und/oder der Studentenschaft der Fachhochschule Wiesbaden in Einzelfällen Rechnung tragen. Da dieser Bebauungsplan einer dringenden Wohnraumversorgung dient, können die erleichternden Vor- schriften des Maßnahmengesetzes zum BauGB Anwendung finden. Hier sei insbesondere die Möglichkeit erwähnt, die Bebauungsplanän- derung auch dann in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind aus der Studie des Stadtplanungsamtes vom 23.05.1990 entwickelt und beachten insbe- sondere folgende zwei Hauptziele:

- größtmögliche, nach der BauNVO zulässige Ausnutzung (GRZ 0,4) des Grundstückes zugunsten einer Wohnraumbeschaffung (spar- samer Umgang mit Boden)

und

- Einfügung der Planung in das städtebauliche Konzept des nahen Umfeldes und der dort vorhandenen Bebauung.

3. Vorbereitender Bauleitplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.11.1970 ist der Planungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

4. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 Umweltschutz

Da der Planungsbereich aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung eine Altlastenverdachtsfläche darstellt, wurde zur Gefährdungsabschätzung vom städtischen Umweltamt eine Einzelfallrecherche beim Umweltinstitut Offenbach am Main in Auftrag gegeben.

Gemäß dieser nun vorliegenden Recherche wurde in den Jahren 1970/1971 mit der Erschließung des Ortssteiles Wiesbaden-Klarenthal von der ARAL AG Bochum die Tankstelle Goerdelerstraße 6 errichtet. Neben dem Betrieb der Tankstelle wurde auch eine Wagenpflegehalle betrieben, so daß zumindest teilweise mit Kfz-Reparaturen auf dem Gelände zu rechnen war. Die Entwässerungs- sowie die Tankanlagen wurden entsprechend den Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörde erstellt. Stillgelegt wurde die Tankstelle im Juni 1987. Nach Aussage der Firma Göhler wurden die Tanks ordnungsgemäß entgast, geleert und gereinigt; sämtliche Tankanlagen und Kraftstoffbehälter wurden entfernt. Verblieben sind die unterirdischen Heiz- und Altölbehälter. Seit der Stilllegung wird das Betriebsgebäude von einem Gebrauchtwagenhandel genutzt. Die Kraftstoffanlagen sowie der Heizöl- und Altöltank unterlagen den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der TÜH Amt Frankfurt. Aus den Unterlagen der TÜH gehen keine Beanstandungen hervor.

Zusammenfassend kommt die Einzelfallrecherche zum Ergebnis, daß aufgrund der derzeit zur Verfügung stehenden Informationen die Wahrscheinlichkeit einer Boden- und Grundwasserverunreinigung relativ gering eingeschätzt wird.

Zwischenzeitlich liegt der Stadtverwaltung eine weitere Untersuchung des Planungsbereich zur Gefährdungsabschätzung vor, daß von Seiten eines Bauträgers in Auftrag gegeben wurde.

Eine Grundwasserverunreinigung ist nach Aussage dieses Gutachtens nicht zu befürchten; jedoch sei eine Kontamination des nachträglich (nach Ausbau der Kraftstofftanks) eingebrachten Verfüllmaterials festgestellt worden.

Das Volumen des Aushubs, der einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden müsse, betrage ca. 60 cbm.

Da bisher, auch von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange, keine Anhaltspunkte einer erheblichen Boden- und Gewässerverunreinigung des Tankstellengrundstückes vorliegen, steht der beabsichtigten Nutzung der Liegenschaft zu Wohnzwecken grundsätzlich nichts entgegen. Jedoch wird zum Schutz der zukünftig dort lebenden Bewohner der Bauherr vorsorglich verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Unbedenklichkeit einer Boden- und Gewässerverunreinigung nachzuweisen bzw. hat die ordnungsgemäße Durchführung einer notwendigen Bodensanierung sicherzustellen. Art und Umfang eventuell hierzu noch durchzuführender Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen hat der Bauherr mit dem städtischen Umweltamt in Verbindung mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden abzustimmen. Auf diese Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung ist im Textteil zum Bebauungsplan besonders hingewiesen.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Planungsbereich stellt sich heute als eine fast vollständig versiegelte Fläche (Beton, Teer) dar.

Dieser hohe Grad der Bodenversiegelung ist aus ökologischer und städtebaulicher Sicht unbefriedigend und bedarf deshalb der Neuordnung.

Im Zuge der Umnutzung der Gewerbebrache zugunsten des Wohnungsbau können die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zeitlich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden, da nur ein Maßnahmenträger vorhanden ist und die grünordnerischen Maßnahmen sich nur auf ein einzelnes Grundstück beziehen.

Folgende rechtliche Instrumentarien stehen zur Realisierung der grünordnerischen Ziele zur Verfügung:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

.....

Maß der baulichen Nutzung (GRZ):

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auf 0,4 sind bei einer Nutzungsänderung mindestens 60 % der Grundstücksfläche, also rund 1 140 qm von insgesamt 1 899 qm, zu entsiegeln.

Diese Maßnahme wird insbesondere der Regenerierung des Grundwasservorrates in diesem Bereich durch Erhöhung der Regenwasserversickerung dienen.

Unter Ziffer 8.9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Klarenthal (Südteil) - 4. Änderung", die vollständig übernommen wurden und damit Bestandteil dieses Bebauungsplanes wurden, ist verbindlich geregelt, daß die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

B. Bausatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden
.....

Die Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.05.1979 legt fest, daß die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße (Goederlerstraße) und vorderer Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Weiter soll die Begrünung ziergärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.

C. Hessische Bauordnung vom 31.08.1976
.....

Ergänzend zu den vorgenannten Rechtsnormen ist in § 10 der Hess. Bauordnung die Verpflichtung aufgenommen, die Grundstücksfreiflächen innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes gärtnerisch anzulegen; zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die Regelungen zu Punkt A. bis Punkt C. sind als Rechtsgrundlage geeignet und hinreichend, auf der Ebene der Objektplanung die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch zu konkretisierenden ökologischen Ziele zu realisieren und damit auch gestalterisch und gärtnerisch die Integration des Baugrundstückes in die vorhandene Struktur zu gewährleisten.

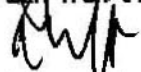
Im Textteil (Hinweise) zum Bebauungsplan wird ausdrücklich auf das Abstimmungserfordernis des Freiflächengestaltungsplanes mit den zuständigen Fachbehörden hingewiesen.

5. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Der Landeshauptstadt Wiesbaden werden keine Kosten entstehen.

Wiesbaden, den

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor

620301

2065 WaG-re