

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„DIETENMÜHLE“**

**IM ORTSBEZIRK NORDOST**

**NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 32/6 in der Flur 36 der Gemarkung Wiesbaden sowie ein Teilstück des Flurstücks 36/9, Flur 36 (Areal des Bauhofes des Grünflächenamtes) und wird in seiner räumlichen Lage begrenzt von der Strasse „An der Dietenmühle“ im Norden, der Parkstraße im Osten und dem Kurpark im Süden und im Westen.

## 2. Planungsziele

Die ehemalige landeseigene Liegenschaft die bisher als öffentliche Verwaltung genutzt wurde soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um die Planungsziele der LHW zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Veränderungssperre für die betreffenden Flächen erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Wirkung des denkmalgeschützten Kurparks als Grünzug, Naherholungsgebiet und landschaftsarchitektonisches Kleinod zu erhalten und zu stärken sowie die künftige Nutzung umgebungs- und denkmalverträglich zu gestalten. Die Liegenschaft soll im Sinne der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele einer „Stadtreparatur“ und unter Berücksichtigung einer möglichen Wiederherstellung des Kurparks baulich-gestalterisch entwickelt werden.

Das ehemalige Kurhotel, Parkstraße 44, ist Kulturdenkmal. Das Gebäude soll instand gesetzt, restauriert und unter Bezug zum Kurpark, einer denkmalverträglichen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen um das ehemalige Kurhotel sollen teilentsiegelt werden. Ein grundlegender Leitgedanke ist eine Einbindung des Kurparks in die Welt-/ Kulturerbe-Präsentation Wiesbadens, ggf. in Verbindung mit weiteren öffentlichen Nutzungen bzw. Kooperationspartnern.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand“ mit der Zweckbestimmung Verwaltung dargestellt. Somit lassen sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird, ist nach § 13 a Abs.2 Nr.2 eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Grünfläche - Bestand“ mit der Zweckbestimmung z.T. mit Freizeiteinrichtungen dargestellt. Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ liegt unterhalb der dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden darstellungsrelevanten Größe von 5.000 m<sup>2</sup> und wird deshalb nicht dargestellt.

### 3.2 Bebauungsplan

In dem Planungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan

### 3.3 Fluchtlinienpläne

In dem Planungsbereich existiert der rechtskräftige Fluchtlinienplan Wiesbaden 1909/6 a „Waldstraße/Chaisenweg“ welcher parallel zu der Straße „An der Dietenmühle“ und zur Parkstraße eine Baufluchtlinie von 10 Metern festsetzt.

## 4. **Fachplanungen**

### 4.1 Landschaftsplan

In dem derzeit gültigen Landschaftsplan ist das Flurstück 32/6 als „Baufläche im Innenbereich - Bestand“ dargestellt.

## 5. **Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Zurzeit befindet sich die Liegenschaft im Besitz der Ersten Sinus Beteiligungsgesellschaft GmbH Co KG, Alte Reichsstraße 1 in 92637 Weiden. Das Hessische Immobilienmanagement hatte die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben. Es ist beabsichtigt, dass der als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Teilbereich von der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben wird.

## 6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf die Beherbergungsbetriebe entspricht den in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsarten und lässt vor allem für die Nachnutzung des Kulturdenkmals der ehemaligen Kaltwasserheilanstalt eine Reihe von mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz verträglichen Nutzungen zu. Die Möglichkeit einen Beherbergungsbetrieb zu errichten ergibt sich aus der grundsätzlichen Eignung des Grundstücks durch seine Lagegunst und durch die ehemalige Nutzung des Denkmals als Kurhotel.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen bestimmt über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und zum anderen durch die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse als zwingend im nördlichen Baufenster. Dadurch wird gewährleistet, dass eine mit der Umgebung und dem Kulturdenkmal verträgliche Neubaugrundfläche und -kubatur entsteht und die große Dimension des Baudenkmales im Bebauungsplan Berücksichtigung findet.

Die Obergrenze der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile (§ 19 Abs. 4 BauGB) wird auf 0,65 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für die Tiefgarage zur Verfügung stehen um die überwiegende Anzahl der erforderlichen Stellplätze dort unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind nur als offene Stellplätze bis zu einer Gesamtfläche von max. 350 m<sup>2</sup> zulässig. Gegenüber dem Istzustand wird durch diese Regelungen eine deutliche Entsiegelung des Grundstücks erreicht.

Damit ist die Höchstgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauGB, der eine maximale Überschreitung der Grundfläche bis 0,8 zulässt, unterschritten.

### 6.3 Bauweise

Es ist die offene Bauweise, und eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern vorgesehen. Damit wird eine Doppelhaus bzw. Hausgruppenbebauung ausgeschlossen, die vollkommen gebietsunverträglich wäre.

Durch Festlegung der maximalen Gebäudehauptlänge der Westfassade von 20,50 m wird gesichert, dass sich eine Neubebauung an den Villenstrukturen entlang der Parkstraße anlehnt.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Da es städtebaulich nicht erwünscht ist, dass ein etwaiges Kellergeschoss zum Kurpark hin als Fassade in Erscheinung tritt, gilt das Baufenster des nördlichen Baufensters erst ab der Oberkante des festgelegten Bezugspunktes.

### 6.5 Fläche für Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen des Kulturdenkmals ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nur in einer Tiefgarage möglich. Die Flächen dafür sind im Bebauungsplan zeichnerisch und durch ein Höchstmaß festgesetzt und befinden sich auf der nördlichen Grundstücksfläche. Damit werden Zufahrtsbauwerke (Rampenanlagen usw.) in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmales ausgeschlossen. Oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig.

### 6.6 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Der als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Teilbereich soll nach Abbruch des Bürogebäudes Parkstraße 46 in die „Hintere Kuranlage“ integriert werden, eine dem entsprechende Freiflächengestaltung und Wegeführung erhalten und entsprechend den Vorgaben des Grünflächenamtes unterhalten werden.

### 6.7 Private Grünfläche

Zwischen der öffentlichen Grünfläche der Kuranlagen und der Gebäudewestseite wird als Übergangsfläche ein 6,0 m breiter privater Grünbereich angeordnet, der als Hausgarten gestaltet wird und von den Anwohnern des Wohngebäudes genutzt werden kann.

### 6.8 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Diese Regelung betrifft zum einen den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich und zum anderen die Ausbildung eines dem Denkmalsbereich angepassten möglichst durchgehenden und einheitlichen Vorgartens als wesentliches wahrnehmbares Element von den öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet.

### 6.9 Festsetzungen gemäß § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität der Dächer und der Freiflächen zu gewährleisten und dem Bauen in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmales Rechnung zu tragen sind im Bebauungsplan Aussagen zu Dachform und -neigung, zu Einfriedung, Stützmauern, zu Abgrabungen und Aufschüttungen und zu Mülltonnenanlagen enthalten.

### 6.10 Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede zwischen der Oberfläche der „Hinteren Kuranlage“ und der Geländeoberfläche des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes sind Maßnahmen zur Abfangung der höher liegenden Bereiche erforderlich. Um dies zu ermöglichen, werden Aufschüttungen bis 3,00 m zugelassen. Abgrabungen werden auf eine Tiefe von 1,50 m begrenzt.

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

### **7.1 Kosten für Erwerb der Teilfläche „Kurpark“**

Die Gesamtkosten für den Erwerb des als öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bereichs belaufen sich auf ca. 159.000 €

### **7.2 Kosten für den Abbruch des Bürogebäudes Parkstraße 46**

Diese Kosten sollen vom derzeitigen Eigentümer aufgebracht werden, sie sind mit 435.000 € anzusetzen.

### **7.3 Kosten für die Herstellung und die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche als „Hintere Kuranlage“**

Die Herstellungskosten für eine einfache Grünfläche (Rasen, Sträucher, Gehölze, Wege) belaufen sich auf 78.000 €. Die jährliche Unterhaltung beträgt ca. 19.200 €.

### **7.4 Kosten für die Planungsleistungen**

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der aktuellen Fassung rund 13.000 Euro.

## **8. Statistische Angaben**

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 7.266 m<sup>2</sup>, davon sind 4.030 m<sup>2</sup> als Grünfläche und 3.236 m<sup>2</sup> als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

## **9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert. (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).