

Begründung

zum Bebauungsplan "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" in Wiesbaden-Biebrich mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 27.01.1989

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz (BBauG))

Alle nachfolgenden Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Biebrich.

Teilstück der Westseite des Straßenflurstücks Nr. 17/2, Flur 44 (Straße "Am Schloßpark");
die Straße "Am Schloßpark" in Verlängerung der Nordseite des Straßenflurstücks 20/1, Flur 58 (Wilhelm-Tropp-Straße) überquerend; Nordseite der Wilhelm-Tropp-Straße, Flurstück 20/1, Flur 58; Teilstück der Westseite des Straßenflurstücks 240/1, Flur 36 (Rathausstraße);
die Rathausstraße in Verlängerung der Nordseite des Straßenflurstücks 19/1, Flur 36 (Wilhelm-Tropp-Straße) überquerend; Nord- und Ostseite des Straßenflurstücks 19/1, Flur 36;
Ostseiten der Flurstücke 496/65, 65/3, 454/65, 427/69, 488/73, 489/73, 74/2 und 1303/74 in der Flur 36; Ostseite der Flurstücke 2/1 und 72/43 (Armenruhstraße) in der Flur 57;
Ostseite des Flurstückes 83/1, Flur 56 und Teilstück der Ostseite des Flurstücks 84/2, Flur 56; in Verlängerung der Südseite der Andreasstraße (Flurstück 124/2, Flur 36) die Stettiner Straße (Flurstück 39/1, Flur 55) überquerend; Teilstück der Ostseite der Stettiner Straße Flurstück 39/1, Flur 55; Ost-Südostseite und Teilstück der Südseite des Straßenflurstücks 200/56, Flur 52 (Adolf-Todt-Straße); Südostseite und Südseite der Wilhelm-Kopp-Straße Flurstück 61/1, Flur 52; Ost-, Süd- und Westseite des Straßenflurstückes 149/61, Flur 53 (Rheingaustraße K 648).

2. Allgemeines

Für den unter 1. genannten Geltungsbereich des historisch gewachsenen Stadtgefüges Biebrich besteht die planerische Zielsetzung, die bereits überwiegend bebauten Wohn- und Mischgebiete zu erhalten und zusätzlich den Wohnwert zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen sollen verkehrsberuhigte Wohnquartiere bei gleichzeitiger Stützung des vorhandenen Gewerbes geschaffen werden.

Da die vorhandenen Bauleitpläne hierfür keine ausreichenden planerischen und rechtlichen Grundlagen liefern, sollen durch diesen Bebauungsplan "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" die für diese Zielsetzung erforderlichen Festsetzungen getroffen werden.

Diese Bauleitplanung wurde mit den Grundsatzbeschlüssen des Magistrates Nr. 336 vom 22.03.1977 und der Stadtverordnetenversammlung Nr. 196 vom 26.05.1977 eingeleitet. Am 01.07.1977 wurde in den Wiesbadener Tageszeitungen diese Beschlußfassung gemäß § 2 (1) BBauG öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde aus einer 1976 ausgearbeiteten Strukturanalyse des Stadtplanungsamtes entwickelt. Dieser Vorentwurf wurde am 18. Oktober 1977 den Bürgern im Rahmen einer Bürgerversammlung, die zusammen mit einer Ortsbeiratssitzung stattfand, vorgestellt und diskutiert. Die aus der Bürgerschaft vorgebrachten Änderungswünsche wurden in den Vorentwurf weitestgehend aufgenommen.

Der Ortsbeirat des Stadtbezirkes Wiesbaden-Biebrich hat mit Beschlüssen vom 18.10.1977 und 25.04.1978 zu dem Vorentwurf Stellung genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.10.1978 unter Beschlußnummer 576 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 17.03.1978 beschlossen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 24.01.1980 bis 10.03.1980 an dieser Bauleitplanung beteiligt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19. Dezember 1980 in den Wiesbadener Zeitungen erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 05.01.1981 bis 05.02.1981 einschließlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden Bedenken und Anregungen zu der beabsichtigten Planung vorgebracht. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 10.12.1987 mit Beschluß Nr. 540 entschieden, die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Teil zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf wegen grundsätzlicher Änderungen erneut öffentlich auszulegen.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, an dieser Bauleitplanung lag der Bebauungsplanentwurf (in der Fassung vom 20.03.1986) in der Zeit vom 20. Mai 1988 bis 20. Juni 1988 zum 2. Male öffentlich aus.

Aufgrund einer geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes nach der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes, mußte eine eingeschränkte Beteiligung gem. §§ 3 (3) und 13 (1) Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die Bedenken und Anregungen, die nach der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes eingegangen sind, sollen in der Magistratsvorlage zum Satzungsbeschluß dargelegt und mit Beschlußvorschlägen den städtischen Körperschaften zur Entscheidung vorgelegt werden.

Der Bebauungsplan "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG und Hinweise. Der Landschaftsplan ist in diesem Bauleitplan integriert.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.07.1978 unter Nr. 395 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

In diesem Gebiet bestehen folgende Bauleitpläne, die als Bebauungspläne festgesetzt wurden oder als solche im Sinne des § 173 (3) BBauG weitergelten.

3.2.1 Fluchtlinien nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz von 1875

Biebrich 1894/12
Biebrich 1909/2

3.2.2 Fluchtlinienpläne nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) von 1948

Biebrich 1950/1

Die darin enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen, abgeändert bzw. neu festgesetzt.

Die früheren Festsetzungen der Fluchtlinienpläne entfallen damit.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 Baunutzungsver- ----- ordnung (BauNVO))

Die "Allgemeinen Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen und den für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetrieben. Die Festsetzung der "Allgemeinen Wohngebiete" erfolgt in den bebauten Bereichen dort, wo Charakter und Struktur der bestehenden Bebauung der Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht und Übereinstimmung mit der planungspolitischen Zielsetzung besteht. Da "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend der Wohnnutzung dienen, sollen die in dem geplanten "Allgemeinen Wohngebieten" vorhandenen Betriebe ihren Arbeitsablauf so gestalten, daß eine übermäßige Belastung der dort wohnenden Menschen vermieden wird. Die Betriebe sollen zur Emissionsbegrenzung den jeweils neuesten Stand der Technik anwenden. Die in den geplanten "Allgemeinen Wohngebieten" vorhandenen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe können erhalten bleiben, jedoch sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Weiter ist auch die Neuansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig, weil eine Vermehrung der Betriebe über den heutigen Bestand hinaus zukünftig Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung befürchten lassen. Jedoch sollen zur Förderung des ortsansässigen Gewerbes im Allgemeinen Wohngebiet - und hier wird besonders an die angestrebte Sicherung der Gewerbestandorte gedacht - auch zukünftig auf den Flächen, die vorher gewerblich genutzt waren, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (3) 2 BauNVO zulässig sein.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Spielhallen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da von Ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die die Wohnnutzung in diesen Baugebieten unzumutbar beeinträchtigen würde. Insbesondere wäre die Nachtruhe der Anwohner durch an- und abfahrende Besucher dieser Vergnügungsstätten gefährdet. Im Planungsbereich ist die Gewährleistung der Nachtruhe in den Wohngebieten (Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete) wichtig, da die dort lebende Bevölkerung tagsüber den erheblichen Immissionen des ansässigen Gewerbes ausgesetzt ist.

4.1.2 Gebiete zu Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung

(Besondere Wohngebiete) (§ 4 a BauNVO)

"Besondere Wohngebiete" sind im wesentlichen bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener nachfolgend noch näher beschriebener Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen, und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. "Besondere Wohngebiete" dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, die allgemein und als Ausnahme zulässig sind, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Jedoch sollen in dem zur Festsetzung vorgesehenen "Besonderen Wohngebieten" Spielhallen, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung aus ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Die Begründung für den Ausschluß von Spielhallen in Besonderen Wohngebieten entspricht der des "Allgemeinen Wohngebietes".

Um den Bestand und die Existenz vorhandener - nach § 4 a BauNVO zulässiger - Betriebe zukünftig in den Besonderen Wohngebieten nicht zu gefährden, sollen Erweiterungen dieser Betriebe ausnahmsweise möglich sein, wenn folgende Ziele zugunsten der Wohnnutzung berücksichtigt werden:

- Die bisherige und die durch die Erweiterung der Betriebe zu erwartende Immission muß mit der Wohnnutzung vereinbar sein.
- Das "Besondere Wohngebiet" darf allgemein keine Verschlechterung, die die Wohnqualität mindern würde, erleiden.
- Der Vorrang in der Entwicklung der Wohnbebauung muß gewahrt bleiben.

4.1.3 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die bestehenden Baugebiete sind im Laufe der Zeit gewachsen und haben sich den Bedürfnissen der jeweiligen Zeitstufe entsprechend geformt. Struktur und Charakter der vorhandenen Bebauung fordern in den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen diese Festsetzung.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Der Ausweisung der beiden Mischgebiete "Am Schloßpark 51/53" und "Rathenauplatz 12" liegt eine der städtebaulichen Hauptzielvorstellungen dieser Bauleitplanung zugrunde, nämlich die planungsrechtliche Voraussetzung zur Stützung des vorhandenen ansässigen Gewerbes zu schaffen. Mit der Festsetzung dieser Mischgebiete wird die künftige Sicherung der dort vorhandenen Betriebe angestrebt. Unter Abwägung der Belange der Wirtschaft (Sicherung der Standorte) und der Belange, die sich aus der Wohnnutzung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete ergeben, sollen zugunsten des Wohnens in den Mischgebieten "Am Schloßpark 51/53" und "Rathenauplatz 12" Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sein. Eine Störung der Nachtruhe auch in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten ist von den vorhandenen Gewerbebetrieben nicht zu erwarten.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 der BauNVO sollen in diesem Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen werden mit dem Ziel, im Bereich der Rathausstraße (MI) aus dem Zulässigkeitskatalog der "sonstigen Gewerbebetriebe" Spielhallen auszuschließen. Diese Festsetzung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen, die nachfolgend näher erläutert werden, erforderlich.

Da sich in der Rathausstraße bereits mehrere Spielhallen befinden, soll ein Absinken des Niveaus der Rathausstraße als Einkaufsstraße durch eine Häufung von Spielhallen vermieden werden. Gestalterisch soll hiermit insbesondere eine Unterbrechung der Schaufensterzonen verhindert werden.

Außerdem sollen zusätzliche Immissionen, die durch den an- und abfahrenden Besucherverkehr besonders in den Nachtstunden entstehen würde, ausgeschlossen werden.

4.1.4 Allgemeine planerische Überlegungen zur Festsetzung ----- der Baugebiete in diesem Bebauungsplan -----

Bei den vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" betroffenen Gebieten handelt es sich um sogenannte "Gemengelagen", d. h. um Gebiete mit sich gegenseitig hindernden Nutzungen, wie vorhandene Gewerbebetriebe einerseits und Wohnungen andererseits. In diesen Gebieten ergeben sich seitens der Städteplanung, die sich an einer angemessenen und räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen orientiert, Konflikte.

Hier in Biebrich sollen die vorhandenen städtebaulichen Spannungen weder verstärkt noch neu begründet werden.

In diesen Gebieten muß von dem räumlichen Trennungsgrundsatz der baulichen Nutzungsarten, wie er in reinen Neubaugebieten angewendet wird, abgewichen werden.

Vielmehr gilt hier das sogenannte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das bedeutet: Nicht nur das Wohnen hat auf die Interessen vorhandener Betriebe Rücksicht und damit verbundenen auch Belästigungen in Kauf zu nehmen, sondern auch die emittierenden Betriebe müssen auf die benachbarte Wohnnutzung Rücksicht nehmen und dadurch Beschränkungen ihrer Investitionen hinnehmen.

Es ist also die städtebauliche Situation insgesamt zu verbessern. Die im Bebauungsplan "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" vorgesehenen unterschiedlichen Festsetzungen der Nutzungsarten (Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet) sind auf der Grundlage der vom Stadtplanungsamt im Jahre 1976 durchgeführten umfangreichen Strukturuntersuchungen und -planungen vorgenommen worden.

Über die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus folgenden Planungsüberlegungen wurden die betroffenen Bürger, der Ortsbeirat und die städt. Körperschaften eingehend informiert.

Zuletzt wurde am 17.11.1986 vom Amt für Wirtschaft und Beschäftigung der Landeshauptstadt Wiesbaden die Gewerbeverträglichkeit (die geplante Nutzungsmöglichkeit im Verhältnis zum tatsächlich vorhandenen Störgrad) jedes Betriebes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung diente ebenfalls als Entscheidungsgrundlage bei der Festlegung der Baugebietstypen.

Wie in der Innenstadt ist auch in Alt-Biebrich die Erhaltung der Bewohnbarkeit unter besonderer Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen oberstes Planungsziel.

Mit der teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen Rechtsnormen zur Absicherung planungspolitischer Zielvorstellungen geschaffen werden. Als solche sind von den städt. Körperschaften für Alt Biebrich allgemein formuliert worden:

- Erhaltung bzw. Zurückgewinnung der historischen Wohnstrukturen,
- Stützung der Versorgungsfunktion,
- Abgrenzung zwischen Wohn- und Industrienutzung durch abgestufte Nutzungsfestsetzungen,
- Verbesserung der Wohnumweltqualitäten.

Im Flächennutzungsplan von 1970 ist annähernd der gesamte Ortskernbereich als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die Bestandsaufnahmen haben jedoch gezeigt, daß teilweise erhebliche Abweichungen zwischen der festgestellten realen Flächennutzung und den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes bestehen. Im Sinne der o. g. Planungsziele war es also notwendig, sowohl die Darstellungen der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan teilweise zu ändern, als auch in den Bebauungsplänen differenziertere Angaben z. B. zur besonderen Art und zum Maß der Nutzung festzusetzen.

Die wesentlichen Aussagen des Bebauungsplangentwurfes "Alt Biebrich/Elisabethenstraße" zur Flächennutzung sind aus dem Strukturplan ersichtlich.

Danach wird die Rathausstraße in ihrer Funktion als Versorgungssachse betont und festgesetzt als "Mischgebiet" (MI); Bereiche an der Stettiner Straße werden entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe als "Besonderes Wohngebiet" (WB) ausgewiesen. Diese Gebietsart unterscheidet sich vom Mischgebiet dadurch, daß es vorwiegend dem Wohnen dient, in dem die anderen Nutzungsarten stärker auf die Bedürfnisse dieser Hauptnutzungsart Rücksicht nehmen sollen.

Die Bereiche am Schloßpark sind mit geringen Ausnahmen als "Allgemeines Wohngebiet" zur Festsetzung vorgesehen, weil dies zum einen der tatsächlichen Nutzung entspricht und zum anderen in diesem Bereich eine der hervorragenden Lage entsprechende Nutzung ermöglicht wird. Außerdem sollen hier nicht erwünschte Mischnutzungen verhindert werden.

Die planerische Zielsetzung dieses Bebauungsplanes besteht darin, die überwiegende Wohnnutzung in diesem Gebiet zu erhalten, die für die Wohnbebauung günstige Entwicklung zu stabilisieren, gleichzeitig aber eine ausgewogene Mischung von Geschäften, Büros, Betrieben für das Beherbergungsgewerbe sowie nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern.

Dies bedeutet für die in diesem Bereich lebenden Bevölkerungsgruppen eine verstärkte gegenseitige Rücksichtnahme auch zwischen deren Wohn- und Gewerbenutzungen.

Während im Falle unzulässiger Emissionen störender Betrieben von der Gewerbeaufsicht verstärkt umweltschützende Auflagen gemacht werden müßten, sollte von dem benachbarten Bewohnern wiederum erwartet werden, mit zeitweilig erhöhten Emissionen im Rahmen des Zulässigen zu leben. (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Als Vorteil der in direkter Nachbarschaft verbleibenden kleingewerblichen Nutzung bietet sich den Bewohnern eine Versorgung in direkter Nachbarschaft an.

4.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Die im Bebauungsplan zur Ausweisung vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf sind für die kulturellen und sozialen Bedürfnisse des Stadtbezirkes Wiesbaden-Biebrich bestimmt. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sind im einzelnen zur Festsetzung vorgesehen:

- 4.1.5.1 Für den Wiesbadener Stadtteil Biebrich besteht für Kindertagesstätten Bedarf. Aus diesem Grund ist nördlich des Fußgängerbereiches "Am Jägerhof" eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Festsetzung vorgesehen, auf der die Errichtung und Nutzung von Anlagen einer Kindertagesstätte zulässig sind. Die Baugrenzen an dem vorhandenen Gebäude "Am Jägerhof 6/8" lassen eine Erweiterung dieser sozialen Einrichtung im Bedarfsfall zu.
- 4.1.5.2 Südlich des Fußgängerbereiches soll eine Gemeinbedarfsfläche für das Nachbarschaftshaus mit Kindertagesstätte und Spielplatz als Kommunikationszentrum und soziale Einrichtung für Biebrich festgesetzt werden.
- 4.1.5.3 Zwischen Schloßpark und Elisabethenstraße befindet sich der "Karpfenhof", der eine Nebenanlage des Biebricher Schloßparks ist. Diese Anlage stammt aus dem 19. Jahrhundert und diente ehemals als Wachgebäude. Wegen seiner geschichtlichen, baugeschichtlichen - der Komplex wurde im klassizistischen Stil umgebaut - und künstlerischen Bedeutung unterliegt der "Karpfenhof" heute dem Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler Hessens.

Zur Zeit befindet sich auf diesem Grundstück der Betriebshof der Außenstelle der "Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten Bad Homburg vor der Höhe", der für die Erhaltung und Pflege des Biebricher Schloßparkes verantwortlich ist.

Aus öffentlichem Interesse heraus ist beabsichtigt, das Grundstück des Karpfenhofes, welches sich in der Achse zwischen Fußgängerbereich und Schloßpark befindet, als "Fläche für den Gemeinbedarf" festzusetzen. Diese Festsetzung wird auch damit begründet, daß der Karpfenhof eine Nebenanlage des Biebricher Schloßparks ist, der im Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Damit würde die Planungsabsicht, die Fläche des Karpfenhofes ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen, nicht widersprüchlich sein.

Auf der Trasse des bereits verlegten Kanals soll innerhalb des Karpfenhofes - Flurstück 7, Flur 54 - zur Sicherung des Bestandes der Abwasseranlage ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden festgesetzt werden.

Für die Gesamtanlage "Karpfenhof" gilt die textliche Festsetzung B. 1.1 dieses Bebauungsplanes über das Maß der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen nicht. Der Innenhof dieser Nebenanlage des Biebricher Schloßparks muß als ein wesentlicher Bestandteil des "Karpfenhofes" gesehen werden und das Maß der Begrünung sollte keiner starren Regelmentierung unterliegen, sondern nach den Erfordernissen des Denkmalschutzes gestaltet werden können.

4.1.6 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bei Errichtung oder Umbau baulicher Anlagen regelt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 04.01.1979.

Die bereits fertiggestellten Stellplätze für die Kindertagesstätte "Am Jägerhof 6/8" werden festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Nachbarschaftshaus, Kindertagesstätte, Spielplatz - werden zugunsten dieser sozialen Einrichtung für Biebrich Flächen zur Errichtung von ca. 15 Stellplätzen festgesetzt.

Die im Planungsbereich vorhandenen Garagen sind im Bebauungsplan als Hinweis "(GA)" aufgenommen.

4.1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Blockinnenbereichen zwischen der Wilhelm-Tropp-Straße, Rathenauplatz, Stettiner Straße, Mainstraße, der Straße Am Schloßpark, sowie zwischen Mainstraße, Stettiner Straße, Wilhelm-Kropp-Straße und Rathausstraße soll durch Festsetzungen die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die bereits bestehenden Gärten erhalten bleiben und in Zukunft noch erweitert werden können.

Aufgrund § 14 (2) BauNVO können Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen) festgesetzt sind.

Zu Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO zählen u. a. Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Kontrollschächte und Verteilerkästen.

4.1.8 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG, §§ 16, 17 BauNVO)

Zum Überwiegenden Teil werden die in Abs. 1 des § 17 BauNVO Spalte 3 bis 5 aufgeführten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Die Überschreitung hält sich im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen, da sie sich am Dichtepegel vorhandener umliegender Gebiete orientiert und den Durchschnitt der Dichte dieses historisch gewachsenen Altstadtbereiches nicht wesentlich übersteigt.

Die Überschreitung wird durch folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt:

1. Die vom Geltungsbereich umschlossenen Baugebiete waren vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Die Bebauung dieser Gebiete erfolgte in der vorhandenen Dichte vor dem Jahre 1900.
2. Durch diese Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf den vorhandenen erhaltenswerten Bestand Rücksicht genommen.
3. Der Überwiegende Teil der vorhandenen Wohngebäude ist modernisierungswürdig.
4. Durch die Festsetzung wird ein zu starkes Dichtegefälle in diesem historischen Ortsbereich vermieden.
5. Die Wohnquartiere sind an das öffentliche Nahverkehrsnetz hinreichend angebunden.
6. Es werden in den Baugebietsbereichen verkehrsberuhigte Zonen geschaffen.
7. Es sind teilweise mit Baumreihen bestandene leistungsfähige Erschließungsstraßen vorhanden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen, da die Versorgung und Erschließung gesichert ist.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat hierzu nichts entgegenstehendes aufgezeigt.

Eine Ausnahme von der im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Geschößflächenzahl und Grundflächenzahl kann im Sinne des § 31 BauGB nur dann zugelassen werden, wenn und soweit städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Gründe hierfür sind insbesondere:

1. Die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks (Eckgrundstück),
2. die Erhaltung der Geschlossenheit des Baublocks im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe,
3. die Verbesserung der Wohnungszuschnitte im Rahmen der Modernisierung und
4. die Verbesserung der vorhandenen Gewerbestruktur.

4.1.9 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BBauG, § 17 (4),

(5) BauNVO)

Es besteht die Planungsabsicht, den Bestand der erhaltenswerten Baukörper im Planungsbereich zu sichern und Neu- bzw. Umbaumaßnahmen zuzulassen, die sich in das Stadtbild einfügen. Aus diesem Grund ist die zur Festsetzung vorgesehene Zahl der Vollgeschosse überwiegend der vorhandenen Bebauung angepaßt worden.

Ausnahmen von der maximalen Zahl der Vollgeschosse können entsprechend der textlichen Festsetzungen unter A 2 des Textteils zugelassen werden. Im Blockinnern soll die vorhandene Bausubstanz dadurch verringert werden, daß Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sein sollen. Dadurch soll die bereits überwiegend gute Begrünung, die in weiten Teilen des Blockinnern vorhanden ist, noch erweitert werden, um eine bessere Besonnung und Belichtung der übrigen Baukörper zu ermöglichen.

4.1.10 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll überwiegend die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Die offene Bauweise ist auf den Flächen für den Gemeinbedarf nördlich und südlich der Straße "Am Jägerhof" und an den Blockrändern des südlich des Geltungsbereiches liegenden Blockes, entlang der Rathausstraße und parallel zur Südseite der Adolf-Todt-Straße, vorgesehen.

4.1.11 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG,

§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die straßenseitig gelegenen Gebäudeabmessungen (Kanten) durch Baulinien zur Festsetzung vorgesehen, die gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien sind. Auf die Baulinie muß gebaut werden. Hierdurch soll eine geschlossene Baufront erreicht werden, wie sie auch der vorhandenen Bebauung entspricht.

Im rückwärtigen seitlichen Blockbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der hinteren Baulinien bzw. Baugrenzen soll eine Auflockerung der Bebauung in den Blockkernen erreicht werden, um eine bessere Besonnung und Belichtung der übrigen Baukörper zu ermöglichen.

Zum anderen sollen aber auch die im hinteren Grundstücksbereich gelegenen erhaltenswerten Gebäude bzw. Gebäudeteile festgeschrieben werden.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind - bis auf den Fußgängerbereich in Verlängerung der Straße "Am Jägerhof" - bereits ausgebaut.

4.2.2 Zwischen den beiden "Flächen für den Gemeinbedarf" soll teilweise auf der bereits vorhandenen Straßenfläche der Straße "Am Jägerhof" und südlich daran angrenzend gemäß § 9 (1) 11 BBauG ein Fußgängerbereich festgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, daß diese öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - als Kommunikationszone sowohl der Öffentlichkeit als auch den Benutzern des Nachbarschaftshauses zur Verfügung steht. Um den Fußgängerbereich den Charakter eines Dorfplatzes zu geben wurde bereits an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten Bäume angepflanzt und im westlichen Teil, nahe der Elisabethenstraße, ein Brunnen errichtet.

Die Begrünung des gesamten Bereiches ist mit Blütensträuchern und Gehölzen vorgesehen.

- 4.2.3 Die an dem Fußgängerbereich angrenzende "Elisabethenstraße" ist zur Zeit schon ausgebaut. Der Querschnitt dieser Straße wird geprägt durch eine Mittelentwässerung und niveaugleiche Anpassung der Gehwege an die Fahrbahn (Querschnitt vom Typ "Dorfstraße").

4.2.4 Ruhender Verkehr

Im Planungsbereich sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen - insbesondere in der Straße "Am Schloßpark", Rathausstraße, Armenruhstraße und Stettiner Straße - Flächen für das Parken von Fahrzeugen eingerichtet. Ein Teil dieser Parkplätze in der Rathausstraße ist zur Geschäftszeit für den Benutzer gebührenpflichtig (Parkuhren) und die Höchstdauer des Parkens ist in dieser Zeit begrenzt. Auf eine detaillierte Festsetzung dieser bereits ausgewiesenen Parkflächen wird im Bebauungsplan verzichtet.

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Zu Gunsten der Kindertagesstätte, Am Jägerhof 6-8, ist die Festsetzung der schon ausgebauten Stellplatzfläche vorgesehen. Diese Stellplätze können von der Straße "Am Jägerhof" angefahren werden. Ebenfalls soll für das "Gemeinbedarfsgrundstück - Nachbarschaftshaus, Kindertagesstätte, Spielplatz" Flächen für ca. 15 Stellplätze festgesetzt werden. Um die Integration dieser Parkplätze in das Stadtbild zu fördern, werden Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 a BBauG für angrenzende Flächen geplant.

4.2.5 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch Höhenzahlen (in Metern über NN) bestimmt.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG)

Die Versorgungsträger für Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die Versorgung ist sichergestellt.

Die Gasversorgung ist durch den Gaswerksverband Rheingau AG

sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch vorhandene Straßen-

kanäle.

Die Müllbeseitigung nimmt das Stadtreinigungsamt wahr.

4.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(§§ 1 (6), 9 (1) 25 a + b BBauG)

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - gem. Bundesnaturschutzgesetz und § 4 Hess. Naturschutzgesetz - in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde der gesamte Bestand der Bäume, Sträucher und Grünflächen im Planungsbereich topographisch aufgenommen.

Besonders in den Blockinnenbereichen der Bauquartiere befindet sich eine erhebliche Anzahl an erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern.

Es ist ein Ziel dieser Bauleitplanung, jenen Grünbestand durch das planungsrechtliche Mittel der Festsetzung nach § 9 (1) 25 b BBauG zu sichern.

Die Bäume und Sträucher dienen besonders der Kleinklimaverbesserung dieses immissionsbelasteten Stadtteils; sie spenden Sauerstoff, bauen Schadstoffverbindungen der Luft ab, regulieren Luftaustauschprozesse und bewirken Luftabkühlung durch Beschattung und Verdunstung. Zusätzlich erfüllen die Bäume eine Erholungsfunktion der dort lebenden

Menschen und steigern deshalb die Wohnqualität im Planungsbereich. In den Blockinnenbereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen - auch Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung verhindert dort eine bauliche Verdichtung und Versiegelung der Grundstücksfreiflächen.

In der Straße "Am Schloßpark", Armenruhstraße und Adolfstodt-Straße sind Bäume nach § 9 (1) 25 a + b BBauG zur Anpflanzung oder Erhaltung vorgesehen. Den vorhandenen bzw. noch zu pflanzenden Bäumen kommt eine stadtgestalterische Bedeutung zu und der Immissionsbelastung, insbesondere durch den Straßenverkehr, soll mit dieser Maßnahme entgegengewirkt werden.

Von den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Ausnahmen können insbesondere zugelassen werden, wenn der Zustand eines Baumes eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt und die Erhaltung des Baumes mit zumutbaren Mitteln nicht möglich ist oder die Beseitigung eines Baumes aus überwiegenden öffentlichen Interessen notwendig ist.

Die Baugebiete sollen im privaten Bereich weitgehend begrünt werden. Deshalb sind im Textteil zu diesem Bebauungsplan (Teilabschnitt B) Regelungen vorgesehen, die die gärtnerische Anlage und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen festsetzen. Weiter sind erdgeschossige Hofbauten bzw. Verbindungsbauten mit begrüntem Flachdach auszuführen. Die vorhandenen Vorgärten sind zu erhalten oder ziergärtnerisch anzulegen.

4.5 Übernahme vom Festsetzungen und Darstellungen nach anderen ----- gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 (6) BBauG) -----

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins (HW 1882). Die Überschwemmungsgebietsgrenze ist in dem Gebiet nördlich der Rheingaustraße in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden und als solche bezeichnet worden. Aufgrund des § 71 Hess. Wassergesetz (HWG) bedürfen Baumaßnahmen in diesem Gebiet einer Genehmigung, die beim Regierungspräsidenten in Darmstadt beantragt werden muß.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen ----- (§ 9 (8) BBauG)

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind größtenteils in Privatbesitz.

Die Stadt ist Eigentümerin der ausgebauten Straßen- und Wegeflächen sowie der am Jägerhof liegenden Gemeinbedarfsfläche. Die weiteren Eigentumsverhältnisse können aus dem Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegungsverfahren) wird nicht für erforderlich gehalten, da dieses Gebiet zum überwiegenden Teil bereits bebaut und erschlossen ist. Von Fall zu Fall kann jedoch eine Grenzregelung zur besseren baulichen Gestaltung notwendig werden.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen

städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die nachfolgenden Kosten werden überschlägig angegeben:

6.1 Umgestaltung der Kommunikationszone "Am Jägerhof"

6.1.1 Ausbau des Platzes "Jägerhof"	510 000,-- DM
6.1.2 Begrünung des Platzes "Jägerhof"	130 000,-- DM
6.1.3 Anlage eines öffentlichen Kinderspielfeldes "Jägerhof"	95 000,-- DM

6.2 Neugestaltung des Hausgrundstückes Elisabethenstraße 19

Erschließungskosten, Kosten des Neubaus
sonstige Kosten 1 460 000,-- DM

Anmerkung:

Für die Sanierung des bestehenden Gebäudes Elisabethenstraße 19 sind im Haushaltsplan 1980 bereits 1 100 000,-- DM veranschlagt. Die Mehrkosten von 360 000,-- DM entstanden durch Abbruch des alten Gebäudes.

6.3 Umgestaltung des südlich der Straße "Am Jägerhof" ausgewiesenen

"Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Nachbarschaftshaus"

6.3.1 Grunderwerbskosten betreffend Hausgrundstück "Am Jägerhof 7"	200 000,-- DM
6.3.2 Ausbau einer Parkfläche an die Rathausstraße angrenzend	65 000,-- DM

6.3.3 Begrünung der unter 6.3.2 genannten Parkfläche	55 000,-- DM
6.3.4 Anlage eines Spielplatzes am Nachbar- schaftshaus	28 500,-- DM
6.4 Grundinstandsetzung der Elisabethenstraße (Im Investitionsbedarfsplan seither ent- halten mit 97 000,-- DM)	295 000,-- DM
6.5 Ausbau des Platzes Ecke Straße "Am Schloß- park" - Einmündung Mainstraße	205 000,-- DM

Die unter den Ziffern, 6.1, 6.3.2 bis 6.3.4, 6.4 und 6.5 in Höhe von 1 383 500,-- DM aufgeführten Kosten sind bereits in der gemeinsamen Magistratsvorlage Nr. 741 aufgegliedert und vom Magistrat am 26.06.1979 unter Nr. 1076 beschlossen worden. Die o. g. Mittel wurden bereits von dem ehemaligen Dezernat VIII für den Haushalt 1980 angemeldet.

7. Denkmalschutz (§ 9 (6) BBauG)

Da es sich bei diesem historischen Ortskern "Alt Biebrich" um ein geschichtlich und architektonisch bedeutendes Gebiet überwiegend aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit noch intakten historischen Straßenbildern handelt, setzt jeder Antrag auf Neu-, Ersatz- und Umbau sowie Fassadenrenovierung, wie z. B. die Erneuerung von Fassadenanstrichen, eine besondere Bauberatung unter Berücksichtigung des gesamten Straßenbildes und der Belange des Denkmalschutzes voraus.

In diesen Bebauungsplan sind die Kulturdenkmäler - Einzelanlagen und Gesamtanlagen - aufgrund einer Anhörung des "Landesamtes für Denkmalpflege Hessen" nachrichtlich eingetragen.

8. Textteil

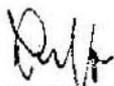
Der Bebauungsplan enthält einen Textteil, der sich gliedert in A) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BBauG und in B) auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in Verbindung mit der Hess. Bauordnung.

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)
Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß der §§ 2 u. 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff.).

Im Auftrag



Luft

Ltd. Vermessungsdirektor