Landeshauptstadt Wiesbaden **Wiesbaden, den** 11. MRZ. 1994

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf "Blücherplatz" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch (BauGB) - BGBl I. S. 2253 in der Fassung vom 08. Dezember 1986

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Wiesbaden.

Südseiten der Flurstücke 84/1, 430/85, 703/86 und 87/4 in der Flur 18; in Verlängerung der Südseite des Flurstückes 87/4 das Flurstück 88/7 (Krusestraße) in der Flur 18 überquerend; von dort in Verlängerung der Westseite der Lothringer Straße (Flurstück 78/5, Flur 133) den Kurt-Schumacher-Ring (Flurstück 79/14, Flur 133) überquerend bis Flurstück 28/2, Flur 133; Ostseiten der Flurstücke 28/2, 25, 24, 23 und 12/5 in der Flur 133; in Verlängerung der Westseite der Lothringer Straße die Blücherstraße (Flurstück 64/11, Flur 134) überquerend bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Westseite des Flurstükkes 70/2, Flur 134 (öffentlicher Fußweg "Blücherstraße"); von dort weiter der Westseite des Flurstückes 70/2, Flur 134 folgend; Nordostseite des Flurstückes 14/2, Flur 134 (Elsässer Platz); von dort 8 m rechtwinklig in südwestlicher Richtung abknickend bis zur südlichen Bordkante der Straßenfläche des Elässer Platzes (Flurstück 67/1, Flur 134); der Bordkante der Verkehrsfläche in östlicher Richtung folgend bis in den Einmündungsbereich in die Gneisenaustraße; dem Einmündungsbogen folgend und in südliche Richtung an der Bordkante (Elsässer Platz/in Verlängerung der Westseite der Gneisenaustraße) weiterlaufend bis zum Tangentenpunkt der Tangente vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 129/70, Flur 135 (Steinmetzstraße) an die Bordkante; der Tangente entlang bis zur Steinmetzstraße; Nordostseiten der Flurstücke 129/70 (Steinmetzstraße), 47/1, 96/34, 82/35, 37/1, 38/4 und 41/1 in der Flur 135; Nordost- und Südostseiten des Flurstückes 40, Flur 135; von dort die Dotzheimer Straße (Flurstück 76/1, Flur 135) überquerend zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 19/1, Flur 64 (Eltviller Straße), Nordseiten der Flurstücke 19/1 (Eltviller Straße), 2012/16, 15/2, 11/3 (Klarenthaler Straße), 906/11, 1681/10, 1682/9, 1679/7, 667/6, 684/1, 1085/1, 1084/1, 1083/1, 1082/1, 104/2 (Kaiser-Friedrich-Ring) in der Flur 64; Westseite des Flurstückes 10/1,

80/0022 - 9./91

Flur 67 (Dotzheimer Straße); in Verlängerung zur Westseite des Flurstückes 1568/161, Flur 16; Westseiten der Flurstücke 1568/161, 682/161, 664/161, 663/161, 660/161, 659/161, 493/161 (Bertramstraße), 547/58, 544/58, 543/58, 58/5, 58/4, 53/4 (Bleichstraße), 53/8, 53/10, 1543/53, 401/52, 52/2, 52/3 (Frankenstraße), 487/52, 1441/52, 51/1, 520/49, 48/1 (Hermannstraße), 523/47, 522/200, 417/45, 415/40 in der Flur 16; Westseite des Flurstückes 65/1 (Wellritzstraße) bis zum Schnittpunkt mit der Geraden durch die Südseite des Flurstückes 315/7 in der Flur 71; von dort den Sedanplatz (Flurstück 7/1, Flur 71) überquerend bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 944/49, Flur 17; Südseiten der Flurstücke 944/49, 203/49, 204/49, 206/49, 341/49, 91/3 (Roonstraße), 386/14, 993/16, 994/17, 937/18, 19/4 (Scharnhorststraße), 19/7, 19/8, 612/20, 697/21, 21/4 (Kurt-Schumacher-Ring) und 22/3 in der Flur 17; Teilstück der Westseite des Flurstückes 22/3, Flur 17 bis zum Schnittpunkt mit der Geraden durch die Südseite des Flurstückes 84/1, Flur 18; von dort zum Anfangspunkt des Geltungsbereiches.

2. Allgemeines

Für die westliche Innenstadt besteht die planungspolitische Zielsetzung den funktionalen Charakter, der zum weitaus größten Teil durch eine Gemengelage bei eindeutigem Überwiegen der Wohnnutzung geprägt ist, zu sichern. Hierzu gehört auch die Standortsicherung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind und zur verbrauchsnahen Versorgung der Bevölkerung beitragen. In Ansätzen erkennbare, diesem Ziel nicht entsprechende Strukturveränderungen, die sich nachteilig auf das Stadtgefüge auswirken, sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verhindert werden, da die vorhandenen Bauleitpläne hierfür als planerische und rechtliche Grundlage nicht ausreichend sind.

Von der Aufstellung eines Landschaftsplanes zu diesem Bebauungsplan wird abgesehen, da der Plaungsbereich bereits überwiegend bebaut ist und eine Nutzungsänderung nicht zu erwarten ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Einvernehmen mit dem örtlichen Naturschutzbeirat gemäß § 4 (1) Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) mit Schreiben vom 21.09.1989 auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes verzichtet und darauf hingewiesen, daß den Belangen des Naturschutzes durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen werden kann (siehe Punkt 4, Seite 4).

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 05.05.1989 dargelegt, daß diese Bauleitplanung weder den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch der Landschaftspflege entgegensteht.

<u>Bisheriger Verfahrensverlauf:</u>

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 23.11.1978 mit Beschluß Nr. 612 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Blücherplatz" beschlossen.

80/0022 - 9/91

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 BauGB fand am 12.07.1989 in Form einer Bürgerversammlung statt. Den Aufstellungsbeschluß Nr. 36 zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.1990 gefaßt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dieser Bauleitplanung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 17.05.1993 bis 17.06.1993

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Festsetzungen dieses 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.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Planungsbereich gelten folgende Bauleitpläne, die als Bebauungspläne festgesetzt wurden oder als solche im Sinne des § 173 BauGB weitergelten:

1. "Wiesbaden 1900/23",

2. "Wiesbaden 1952/5",

3. "Wiesbaden 1958/5" und

4. "Wiesbaden 1991/4".

Die Bauleitpläne werden von den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen, geändert, bzw. neu festgesetzt.

4. Sicherung der Bauleitplanung nach dem BauGB

Im Planungsbereich herrscht infolge des relativ hohen Verkehrsaufkommens in den Hauptverkehrsstraßen eine erhebliche Immissionsbelastung, die in Spitzenzeiten auch die angrenzenden Nebenstraßen erfaßt. Da der zu überplanende Bereich ein bereits vorhandenes dichtes Stadtgefüge darstellt, steht für eine Ausweisung verkehrsfreier Flächen als Ausgleich leider kein Raum zur Verfügung. Um jedoch die Umweltsituation dort so weit wie möglich zu verbessern, ist die Aufnahme folgender Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan vorgesehen:

4.1 Der Erhaltung der vorhandenen Baumsubstanz im innerstädtischen Bereich wird sowohl auf den Privatgrund- stücken, als auch im öffentlichen Straßenraum ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträu-

cher ist durch die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes gesichert; darüber hinaus enthält diese Festsetzung Verfahrensvorschriften über Ersatz- satzpflanzungen. Grundsätzlich unterliegen in den be- bauten Gebieten Wiesbadens alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 1 m Höhe) der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 27.07.1978.

In einer Luftbildvergrößerung vom Juli 1987 im Maßstab von ungefähr 1:650, die Anlage dieser Begründung zum Bebauungsplan ist und an der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes teilnahm, ist die Vegetation innerhalb des Planungsbereichs dokumentiert.

4.2 Die vorhandene Grünfläche auf dem Blücherplatz wird als "Öffentliche Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen - Grünanlage-Kinderspielplatz/Spielplatz" festgesetzt. Diese mit Bäumen und Sträuchern bestandene Grünfläche trägt im erheblich immissionsbelasteten Innenstadtbereich zur Verbesserung der Umweltsituation bei und wird als Naherholungsbereich von der Wohnbevölkerung angenommen.

4.3 Es ist auch ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes, die Qualität des Wohnumfeldes innerhalb des Planungsbereiches zu erhalten, bzw. zu verbessern. Grundsätzlich wird das Wohnumfeld erheblich von Grünflächen mit entsprechender Flora geprägt. Hierbei kommt der gärtnerischen Gestaltung der Blockeninnenbereiche eine be sondere Bedeutung zu.

Um die vorhandenen privaten Grünflächen zu erhalten, bzw. den Anteil dieser Grünflächen an den Baugrundstücken in der Zukunft zu erhöhen, werden im Textteil zum Bebau- ungsplan Vorschriften zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen.

4.4 Im Planungsbereich sind die vorhandenen Bäume und Grünflächen (Straßenbegleitgrün), die sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, im Bebauungsplan dargestellt. An der Erhaltung dieses Baumbestandes und des Straßenbegleitgrüns ist die Landeshauptstadt Wiesbaden besonders aus ökologischen (Verbesserung des Kleinklimas) und stadtgestalterischen Gründen interessiert.

4.5 Da keine Möglichkeit besteht, in den Hauptverkehrsstraßen des Planungsbereiches die Wohngebäude entsprechend von der Lärmquelle abzurücken oder Abschirmungsmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg zu ergreifen, kommen hier nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Für den Schutz des Gebäudeinneren vor Außenlärm kommt dem Schallschutzfenster eine große Bedeutung zu. Gerade im Innenstadtbereich, an stark befahrenen Straßen, ist der Einbau von Fenstern mit hoher Schalldämmung oft die einzige Möglichkeit, einen niedrigeren Innengeräuschpegel zu erzielen. Im Textteil zum Bebauungsplan ist an Bauherren und Architekten die Empfehlung gerichtet, neben dem Einbau von Schallschutzfenstern durch Orientierung der ruhebedürftigen Wohnräume zu den lärmabgewandten Teilen der Gebäude eine Verbesserung der Wohnsituation herbeizuführen.

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Wiesbadener Westend stellt ein innerstädtisches Wohngebiet dar, das überwiegend in der Gründerzeit entstand.

Die städtebauliche Struktur dieses Stadtteils ist geprägt durch Wohnungen, Läden, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Diese Funktionsmischung verleiht dem Viertel urbane Qualitäten und trägt zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt bei. Den Bewohnern kommt dies insbesondere durch eine verbrauchernahe Versorgung und gute Erreichbarkeit der Anbieter von Gütern und Dienstleistungen zugute.

Leider sind heute Ansätze von Strukturveränderungen im Westend zu bemerken, die die Gefahr in sich bergen, zukünftig das vorhandene Gefüge der Wohnbevölkerung dort negativ zu beeinflussen.

Folgende soziale Risikofaktoren sind für das gesamte Westend besonders hervorzuheben:

- Anzeichen einer wachsenden Desorganisation/Desintegration sozialer Lebensformen durch Konzentration oder Isolation randständiger Bevölkerungsgruppen, wie z. B. Einpersonenhaushalte, Ausländer oder alte Menschen,

- geringe Investitionen (viel totes Kapital) und

- Zurückbleiben der Wohnverhältnisse hinter dem Durchschnittsstandard.

Die soziale Ursprungsidentität des Viertels war durch die Interessen der alten Eigentümerschicht (besitzendes Kleinbürgertum) geprägt. Mit dem Dahinschwinden dieser Schicht - meist aus Altersgründen - wird diese Identität immer diffuser.

Gegenwärtig ist eine Änderung der Eigentümerstruktur absehbar. Mehr und mehr Häuser gelangen in den Besitz von Erbengemeinschaften, die oft weder an der Aufrechterhaltung des Hausbesitzerstatus interessiert sind, noch die notwendigen Investitionen tragen (können). Diese Erbengemeinschaften sind als eine Übergangserscheinung anzusehen, die meist von renditeorientierten Käufern abgelöst werden.

Sollte die Tendenz dieser Entwicklung anhalten, könnten durch Mietsteigerungen bzw. Eigenbedarfskündigungen oder Nutzungsänderungen (zu Lasten der Wohnnutzung) Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden. Unerwünschte Aussonderungsprozesse der Wohnbevölkerung, die zu einer einseitigen Sozialstruktur führen, und Ausdehnung gewerblicher und geschäftlicher Nutzung in den überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten wären zu

befürchten.

Um gegen diese für die städtebauliche Erhaltung des Westends abträgliche Gesamtentwicklung wirksame rechtliche Instrumentarien bereitzustellen, sind durch Festsetzungen in diesem Bebauungsplan - in Verbindung mit der bereits rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung (gem. § 172 BauGB) für das Westend vom 27.03.1987 - die Absicherung der Wohnfunktion im Planungsbereich vorgesehen. Durch die Festsetzung der Bauquartiere als Wohngebiete wird die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke genau fixiert und zukünftig gegenseitig störende oder belästigende Nutzungen vermieden.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Westends sollen neben der Wohnnutzung auch die Belange der Wirtschaft in der Weise Berücksichtigung finden, daß Läden und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gemäß den Bestimmungen der BauNVO zulässig sind. Damit werden auch für die Zukunft die Standorte der Läden und Betriebe im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Westends gewährleistet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan "Blücherplatz" eine rechtliche Grundlage zur Umsetzung städtischer Liegenschaftspolitik, die in diesem Wiesbadener Stadtteil insbesondere den Erhalt der Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung anstrebt.

Aufgrund eingehender städtebaulicher Strukturuntersuchungen werden, unter Beachtung der oben dargelegten Planungsziele, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Wohngebiete festgesetzt:

- Reine Wohngebiete (WR),
- Allgemeine Wohngebiete (WA) und
- Besondere Wohngebiete (WB).

Die bauliche und sonstige Nutzung in diesen Wohngebieten ist mit der BauNVO vom 23.01.1990 eindeutig und abschließend geregelt; die bis heute rechtsverbindlichen Bebauungspläne, bzw. übergeleiteten Fluchtlinienpläne und Bebauungspläne nach dem Hess. Aufbaugesetz, bieten hierfür keine ausreichende planerische und rechtliche Grundlage.

Da für die Gesamtentwicklung des Planungsbereiches der qualifizierten Absicherung der Wohnfunktion ein hohes Gewicht zuerkannt wird, soll durch die textlichen Festsetzungen A 1 eine Ausdehnung der gewerblichen und geschäftlichen Nutzung zu Lasten der Wohnnutzung vermieden werden. Im einzelnen sind gem. § 1 (6) 1, § 1 (7) 1 und § 4 a (4) 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig; im Besonderen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig; im Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

<u>Soziale Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet</u>

a. Im Planungsbereich besteht ein dringender Bedarf an Einrichtungen zur ganztägigen Kinderbetreuung. Konkret hat das zuständige Fachamt derzeit einen Fehlbedarf von rund 500 Elementarplätzen, 44 Krippenplätzen und 74 Hortplätzen im Wiesbadener Westend festgestellt.

Bei der Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellung, im Planungsbereich den vorhandenen Wohnraum zu erhalten und weiter zu entwickeln, sind die aus der Wohnnutzung erwachsenden sozialen Bedürfnisse auch hinreichend in das Gesamtkonzept einzustellen. Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur des Westens ist deshalb im Blockinnenbereich des Allgemeinen Wohngebietes "Goebenstraße - Gneisenaustraße - Blücherstraße - Scharnhorststraße" die Errichtung einer zweigeschossiges Kindertagesstätte in offener Bauweise vorgesehen.Diese soziale Einrichtung, dient überwiegend den im Planungsbereich lebenden Bewohnern und ist nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

b. An der Ostseite des Blockinnenbereiches (Scharnhorststraße 16) ist als weitere dem Westend dienende Anlage die Einrichtung eines dort dringend benötigten Straßenreinigerstützpunktes geplant. Für die Wahl dieses Standortes ist die zentrale Lage des Stützpunktes zu den zugeordneten Kehrbezirken ausschlaggebend. Der Bedarf dieser Anlage an Lagerräumen und Hallen beträgt rund 200 m², der Raum- und Platzbedarf (Nettofläche) der Sozialräume umfaßt rund 160 m². Ein Teil der Sozialräume kann im Erdgeschoß des städtischen Gebäudes Scharnhorststraße 16 untergebracht werden. Diese Anlage ist so anzuordnen, daß sie direkt über die Toreinfahrt (Geh- und Fahrrecht) an die Scharnhorststraße erschlossen wird und durch den Betrieb die Benutzer der Kindertagesstätte nicht eingeschränkt werden.

Der durch die Kindertageststätte und den Straßenreinigerstütztpunkt verursachten Bedarf an Stellplätzen kann im Blockinnenbereich in einer Tiefgarage untergebracht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Planungsbereich stellt ein innerstädtisches Gebiet dar, das überwiegend in der fünften Bauperiode Wiesbadens, zwischen 1900 und 1914, entstanden ist. Dieser Stadtteil weist ein relativ geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild auf.

Die Erschließung und die Bebauung des Westends ist geprägt durch eine Architektur mit orginellen, teilweise sogar vorzüglichen Gestaltungen. An der Erhaltung dieser Bausubstanz besteht aus geschichtlichen und baugeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Aus diesem Grund unterliegen fast sämtliche Bauquartiere im Planungsbereich als Gesamtanlage dem Denkmalschutz; baugeschichtlich besonders markante und wertvolle Gebäude sind als Einzelanlagen (Kulturdenkmal) geschützt.

Die dieser Bauleitplanung zugrunde gelegte Strukturanalyse

80/0022 - 9/91

verdeutlicht, daß in allen Bauquartieren das Maß der baulichen Nutzung über den Höchstwerten des § 17 (1) Baunutzungsverordnung liegt. Um den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz aus den vorgenannten Gründen zukünftig zu gewährleisten, sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung - in Abweichung der BauNVO - entsprechend dem vorhandenen Grad der baulichen Ausnutzung festgesetzt. Gegen die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Die textliche Festsetzung A 2 eröffnet im Einzelfall eine Abweichung von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung soll den rechtlichen Spielraum bei der Beurteilung von Bauanträgen erweitern, damit im Einzelfall die Ziele dieses Bebauungsplanes zufriedenstellend erfüllt und nicht durch eine starre rechtliche Handhabung der Festsetzungen verfehlt werden. Die Anwendung dieser Regelung soll insbesondere die Geschlossenheit der Baublöcke gewährleisten und im Bedarfsfall die baulichen Voraussetzungen zur Modernisierung der Wohnverhältnisse ermöglichen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den Straßenseiten durch Baulinien begrenzt, die sich an den vorhandenen Fassaden orientieren. Mit Hilfe dieser Festsetzung soll die vorhandene Anordnung und somit das Erscheinungsbild der Fassaden auch bei baulichen Änderungen gewahrt bleiben.

Da der Fassadengestaltung des Reinen Wohngebietes "Blücherplatz/Nettelbeckstraße/Elsässer Platz" aus architektonischen Gründen keine solche große Bedeutung zukommt, ist die Abgrenzung der überbaubaren Flächen dort mit Baugrenzen vorgesehen.

Die textliche Festsetzung A 3 sieht eine bauliche Überschreitung der Baulinien aus stadtgestalterischen Gründen vor. Das Maß und die Bedingungen dieser Möglichkeit sind dort eindeutig und abschließend geregelt.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

6.1 Blücherschule

Das Grundstück der vorhandenen Grundschule mit Einrichtungen - Schulhof und Sporthalle - wird als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt, da diese Bildungseinrichtung auch weiterhin benötigt wird. Der besondere Standortvorteil dieser Schule inmitten des zugeordneten Wohnbezirkes begründet die gute verkehrliche Erschließung dieser Anlage.

Die unmittelbar im Osten angrenzende öffentliche Grünfläche wirkt sich klimatisch auch günstig auf den Schulbereich aus, so

daß der Schulstandort in bezug auf die Nachteile innerstädtischer Lagen (Immissionsbelastung) abschließend als realtiv günstig eingestuft wird.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen sind den Aufgaben und künftigen Anforderungen dieser Bildungseinrichtung angepaßt.

6.2 Bürgerzentrum/Altenwohnungen

Die Grundstücke des bereits eingerichteten Bürgerzentrums in der Blücherstraße 12 und 14 werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Bürgerzentrum/Altenwohnungen" festgelegt.

Die in den vergangen Jahren sanierten/renovierten Gebäude dieser städtischen Liegenschaft beherbergen folgende Einrichtungen:

Vorderhäuser:

1. Wohnungen für die Wohnbevölkerung und

2. Wohnungen, die den Belangen alter Menschen gerecht werden.

Mittelgebäude:

1. Landesverband für Gehörlose in Hessen, Wohlfahrts- und Fürsorgeverband;

2. Jugendsozialwerk e. V., Internationaler Bund für Sozialarbeit;

3. Portugiesischer Club und

4. Freizeitclub (Radioclub).

Hinterhaus:

1. Bürgersaal Westend (städtische Einrichtung),

2. Mittagstisch für ältere Menschen (städtische Einrichtung) und

3. Interessengemeinschaft der Dialysepatienten und Transplantierten Wiesbaden e. V.

Die aufgeführten Anlagen und Einrichtungen sind notwendig, die vielfältigen sozialen und kulturellen Bedürfnisse - insbesondere der Bevölkerung des Wiesbadener Westends - Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung dieser Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan "Blücherplatz" soll die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Entwicklung dieser Stätte der Kommunikation, Beratung,

80/0022-9/91

Begegnung und Betreuung hilfebedürftiger Menschen schaffen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

7.1 Erschließungsstraßen

Der Planungsbereich weist ein funktionstüchtiges Verkehrsstraßensystem auf, das sich in innerörtliche Hauptverkehrsstraßen (Klarenthaler Straße/Dotzheimer Straße/Bismarckring/Blücherstraße) und Wohnstraßen gliedert.

Die vorhandenen Straßenflächen werden entsprechend ihrem tatsächlichen Ausbau in diesem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es wird angestrebt, die Wohnstraßen sukzessiv durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie z. B. Aufpflasterungen der Kreuzungsbereiche, wechselseitiges Parken, Fahrbahnverengungen, usw., zugunsten der Anwohner attraktiver (weniger Immissionen) zu gestalten. Diese Maßnahmen sind im überwiegenden Teil des Planungsbereiches bereits realisiert.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden die begrünten Teile der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan als "Straßenbegleitgrün" ausgewiesen.

7.2 Ruhender Verkehr

Bei der Errichtung oder Änderung von Bauwerken bzw. Nutzungsänderungen an vorhandenen baulichen Anlagen sind entsprechend der "Wiesbadener Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen" die notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb des Planungsbereiches sind im öffentlichen Verkehrsraum die für den ruhenden Verkehr bestimmten Stellplätze größtenteils bereits eingerichtet. Auf eine detailierte Festsetzung dieser ausgebauten und in der Örtlichkeit gekennzeichneten Parkflächen wird im Bebauungsplan verzichtet.

8. Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

8.1 Versorgung (9 (1) 12 BauGB)

Die Versorgung des Planungsbereiches mit Frischwasser, Strom und Erdgas erfolgt über ein vorhandenes Leitungssystem und ist durch das Versorgungsunternehmen "Stadtwerke Wiesbaden AG" (ESWE) sichergestellt.

Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen sollen erst nach Absprache mit dem Versorgungsträger durchgeführt werden; ein Abstand von 2 m zwi-

schen der vorhandenen Leitung und der Pflanzgrube ist grundsätzlich einzuhalten.

Im Interesse einer geordneten Elektrizitätsversorgung des Wiesbadener Westends sind im Bereich des Blücherplatzes/Blücherstraße und Yorkstraße und der Nettelbeckstraße/Elsässer Platz jeweils die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen der Elektrizität (Trafostation) vorgesehen.

8.2 Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die vorhandenen Hauptabwasserkanäle im Straßenbereich sind im Bebauungsplanentwurf mit Kennzeichnung der Fließrichtung dargestellt. Das Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert und geeignet, die Entwässerung des Planungsbereichs zu gewährleisten.

8.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der wertvollen innerstädtischen Freiflächen soll - insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas und Förderung der Naherholung - die vorhandene Grünfläche auf dem Blücherplatz als "Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen: Grünanlage, Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahren und Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe hierzu auch Punkt 4, Seite 4).

10. Erörterung zum Eingriff in die Stadtökologie und deren Ausgleich

Ausgangssituation

Sämtliche Baugrundstücke im Planungsbereich sind bereits bebaut und weisen in der Regel einen sehr hohen Grad der Bodenversiegelung auf. Vielfach sind die Freiflächen wie z. B. Höfe, Stellplätze u. a., vollständig mit Beton oder einer Teerdecke befestigt. Entlang den Anliegerstraßen sind Vorgärten noch in einem erheblichen Umfang vorhanden, während Grünflächen und Gärten in den Blockinnenbereichen seltener sind. Größere zusammenhängende private Grünflächen befinden sich nur in den beiden Bauquartieren "Nettelbeckstraße - Blücherstraße - Elsässer Platz" und "Klarenthaler Straße - Scharnhorststraße - Goebenstraße".

Eingriff in in die Stadtökologie

Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild dieser Bauleitplanung soll die vorhandenen Wohngebäude erhalten bleiben. Die besondere Eigenart der dort anzutreffenden Nutzungsmischungen, insbe-

sondere zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe, soll erhalten und die Entwicklungsfähigkeit der Wohnnutzung gewährleistet sein.

Da die Intension dieses Bebauungsplanes auf die Bestandssicherung der Wohngebäude abzielt, sind zukünftig Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung der Grundstücke nur in einem untergeordneten Ausmaß zu erwarten. Wohnraumerweiterungen werden aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der Regel nur in bisher ungenutzen Gebäudeteilen (z. B. Dachgeschoß) realisierbar sein oder durch Aufstockung bevorzugt der Mittel- und Hinterhäuser erfolgen können; dies selbstverständlich unter Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung.

Das Grundstück "Scharnhorststraße 16", das bis heute zur Unterbringung des städtischen Kanalbauhofes dient, stellt in bezug auf die zukünftige bauliche Nutzung eine Ausnahme im Planungsbereich dar. Hier ist es notwendig, vor Realisierung der Kindertagesstätte die vorhandenen bauliche Anlagen abzutragen und die vollständig versiegelten Hof- und Wegeflächen zu entsiegeln.

Ausgleichsmaßnahmen

1. Bei jeder genehmigungspflichtigen Baumaßnahme bzw. Nutzungsänderung auf den Grundstücken innerhalb des Planungsbereiches ist eine den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechende entsiegelte und begrünte Freifläche nachzuweisen oder ggf. wieder herzustellen. Der Bestand der vorhandenen privaten Grünflächen (z. B. Vorgärten) ist planungsrechtlich gesichert.

2. Die städtische Liegenschaft "Scharnhorststraße 16", mit einer Gesamtfläche von 2 795 m², ist gemäß dem beabsichtigten Maß der baulichen Nutzung höchstens zu 30 % überbaubar, d. h. 70 % des Blockinnenbereiches sind zu entsiegeln und entsprechend den grünordnerischen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauern zu unterhalten. Diese Maßnahmen werden zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen und die Qualität der Wohnnutzung und Erholungsfunktion in den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden erheblich steigern. Infolge der Absenkung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) im Blockinnenbereich um 50 % gegenüber der Randbebauung bei einer offenen maximalen 2-geschossigen Bauweise, werden die Wohnverhältnisse des gesmaten Bauquartieres durch eine bessere Besonnung und Belüftung gefördert.

   Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist somit eine Entwicklung der Bodennutzung im gesamten Planungsbereich vorhersehbar, die nachhaltig zu einer Verbesserung der ökologi- schen Situation dieses Stadtteiles führen wird.

80/0022- 9/91

11. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

11.1 Erschließung

Da der Planungsbereich ein funktionstüchtiges Verkehrssystem

aufweist und die Baugrundstücke bereits erschlossen sind, fallen zu deren Herstellung keine Kosten mehr an.

11.2 Infrastruktur

Die Ergänzung der sozialen Einrichtungen des Westends um eine Kindertagesstätte und einen Straßenreinigerstützpunkt auf dem Grundstück "Scharnhorststraße 16" stellt eine Folgemaßnahme dieses Bebauungsplanes dar. Die Kosten zur Errichtung beider Anlagen werden erst zum Zeitpunkt der Realisierung entstehen und dann abhängig sein vom zukünftigen Niveau der Baukosten und der Bauausführung. Kosten zum Erwerb des Baugrundstückes entfallen, da die Liegenschaft bereits Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden ist.

12. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die verwendeten Planzeichen sind in der Legende zum Bebauungsplan läutert.

Im Auftrag

L u f t
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage
Luftbildvergrößerung Maßstab ca. 1:650

80/0022 - 9/91