

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

## B E G R Ü N D U N G

-----

zum Bebauungsplanentwurf "Dürerplatz - Sedanplatz" in Wiesbaden-Westend/Bleichstraße i. d. F. vom 24.09.1990

### 1. Geltungsbereich

-----

(§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) - BGBI I S. 2253 in der Fassung vom 08. Dezember 1986)

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Wiesbaden.

Westseite der Krusestraße, Flurstück 88/7, Flur 18, bis zur Georg-August-Straße; von dort Teilstück der Südseite der Georg-August-Straße, Flurstück 76/11, Flur 18, bis zur Verlängerung der Westseite der Westerwaldstraße, Flurstück 74/1, Flur 18; in der Verlängerung der Westseite der Westerwaldstraße die Georg-August-Straße nach Norden überquerend; Westseite der Westerwaldstraße bis zur Lahnstraße, Flurstück 192/3, Flur 18; von dort die Lahnstraße in nördlicher Richtung bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 875/179, Flur 20; Nordseite der Lahnstraße bis zum Dürerplatz, Flurstück 129/5, Flur 157; West- und Nordseite des Straßenflurstücks 129/5, Flur 157 (Dürerplatz) bis zum Flurstück 132/4, Flur 157; Nordseiten der Straßenflurstücke 132/4 und 132/5 in der Flur 157; von da Teilstück der Nordseite der Emser Straße, Flurstück 132/2, Flur 157 bis Flurstück 132/6, Flur 157; Nordseite des Flurstücks 132/6 in der Flur 157; Nord- und Nordwestseite des Straßenflurstücks 132/7, Flur 157 (Emser Straße) bis zur Walkmühlstraße; in Verlängerung der Nordwestseite des Straßenflurstücks 132/7, Flur 157, die Walkmühlstraße, Flurstück 133/1, Flur 157, überquerend; Teilstück der

Nordostseite der Walkmühlstraße bis zum Flurstück 132/2, Flur 157 (Emser Straße); Teilstück der Nordwestseite des Flurstücks 59/11, Flur 157, bis zur Verlängerung der Nordostseite des Flurstücks 132/16, Flur 157; von dort dieser Verlängerung folgend bis Flurstück 132/16, Flur 157; Nordostseiten der Flurstücke 132/16 und 132/17 in der Flur 157; Nordostseiten der Straßenflurstücke (Emser Straße) 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 78/6 und Südostseite des Flurstücks 78/6 in der Flur 72; von dort Teilstück der Nordostseite des Straßenflurstücks 78/1, Flur 72 (Emser Straße) bis zur Nordwestseite des Straßenflurstücks 20/2, Flur 72; Nordwestseite des Straßenflurstücks 20/2, Flur 72; Nordostseiten der Straßenflurstücke (Emser Straße) 20/2, 21/6 und 22/3 in der Flur 72; Teilstück der Nordostseite des Straßenflurstücks 78/1 (Emser Straße) bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 403/26 in der Flur 72; von dort die Emser Straße nach Süden überquerend bis zum westlichsten Grenzpunkt der Nordostseite des Flurstücks 63/3 in der Flur 72; Südostseite des Flurstücks 64/4, Flur 72; Teilstück der Südostseite und Ostseite des Straßenflurstückes 64/5, Flur 72 (Weißenburgstraße); Ostseite des Straßenflurstücks 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>, Flur 71 bis zum Sedanplatz; Nordost-, Ost- und Südseite des Sedanplatzes, Flurstück 7/1, Flur 71; Südseite des Straßenflurstücks 88/4, Flur 17 (Westendstraße); Südseite des Straßenflurstücks 88/5, Flur 17 (Kurt-Schumacher-Ring) bis zur Nettelbeckstraße; Teilstück der Ostseite und Nordseite der Nettelbeckstraße, Flurstück 77, Flur 133; Teilstück der Südseite des Straßenflurstückes 79/14, Flur 133 (Kurt-Schumacher-Ring) bis zur Verlängerung der Ostseite der Lothringer Straße; von dort den Kurt-Schumacher-Ring in nordwestlicher Richtung bis zum südlichen Grenzpunkt der Westseite des Straßenflurstücks 88/7, Flur 18 (Krusestraße).

## 2. Allgemeines

-----

Für die Innenstadt besteht die planungspolitische Zielsetzung, eine ausgewogene Mischung von Geschäften, Büros und Wohnungen sowie nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zu sichern. 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 Planungsbereich bereits überwiegend bebaut ist und eine Nutzungsänderung nicht zu erwarten ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat in Verbindung mit dem Naturschutzbeirat gemäß § 4 (1) Hess.

Naturschutzgesetz (HENatG) mit Schreiben vom 11.11.1987 auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes verzichtet und gleichzeitig dem Vorentwurf zum Bebauungsplan "Dürerplatz-Sedanplatz" zugestimmt.

Auch der Regierungspräsident in Darmstadt, als Obere Naturschutzbehörde, hat in seiner Stellungnahme vom 24.02.1989 gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.1978 mit Beschluß Nr. 612 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Grundsatz beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes gem § 3 BauGB fand am 20.05.1987 in Form einer Bürgerversammlung statt. Den Aufstellungsbeschluß Nr. 442 zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.09.1988 gefaßt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dieser Bauleitplanung erfolgte in der Zeit vom 28.11.1988 bis 09.01.1989.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.1990 bis 12.04.1990 öffentlich aus.

### 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. Die vorgesehenen Änderungen ergeben sich aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

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

3.21 Fluchtlinienplan nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz  
Wiesbaden 1904/33

3.22 Fluchtlinienpläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG)  
Wiesbaden 1960/3  
Wiesbaden 1961/5

**3.23 Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz**  
Wiesbaden 1966/1  
Wiesbaden 1972/2

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

**4. Sicherung der Bauleitplanung nach dem BauGB**  
-----

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürerplatz/Sedanplatz" wird u. a. auch das Planungsziel angestrebt, in den betroffenen innerstädtischen Wohnbereichen die vorhandenen Grün- und Freiflächen zu erhalten, bzw. durch Neufestsetzung zu vermehren.

Konkret ist zur Realisierung dieser Planungsabsicht im Bauquartier "Emser Straße/Drudenstraße/Seerobenstraße/Dürerplatz" die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche/Kinderspielplatz vorgesehen. Ein Baugesuch, das auf der Fläche des geplanten Kinderspielplatzes eine bauliche Nutzung vorsieht, wurde am 29.10.1985 gemäß § 15 BBauG für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Da abzusehen war, daß das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans "Dürerplatz/Sedanplatz" nicht innerhalb dieser Frist zum Abschluß gebracht werden konnte, wurde am 14.02.1987 die 31. Ortssatzung über eine 2-jährige Veränderungssperre in Kraft gesetzt. Zwischenzeitlich ist der Fristablauf der Veränderungssperre um ein Jahr (14.02.1990) verlängert. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

**5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege**  
-----

Mit Schreiben vom 11.11.1987 hat die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Dürerplatz/Sedanplatz" keine Bedenken geltend gemacht. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde hat das städtische Umweltamt auf die Lieferung eines zusätzlichen landschaftsplanerischen Beitrages für den Bebauungsplanbereich "Dürerplatz/Sedanplatz" verzichtet.

Obwohl diese Verzichtserklärung auf Aufstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 4 Abs. 1 HENatG ausgesprochen wurde, sind unabhängig davon die nach § 1 (6) BauGB in die Abwägung einzustellenden Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gebührend zu berücksichtigen.

Im Planungsbereich herrscht in den Hauptverkehrsstraßen infolge des relativ hohen Verkehrsaufkommens (insbesondere in den Hauptverkehrszeiten) eine erhebliche Immissionsbelastung. Nach Messungen des Wiesbadener Umweltamtes aus dem Jahr 1988 kommt es in diesem Gebiet zu Überschreitungen des Grenzwertes für Stickoxide (NO<sub>2</sub>). Es wurde weiter festgestellt, daß die NO<sub>2</sub>-Belastung von den Hauptstraßen infolge der dichten Bebauung bis in die Nebenstraßen einwirkt. Da es sich im überbauten Bereich um ein bereits vorhandenes dichtes Stadtgefüge mit einem teilweise schon überlasteten Verkehrsnetz handelt, steht für die Ausweisung von verkehrsfreien Flächen als Ausgleich leider kein Raum zur Verfügung. Um in der Zukunft diese Umweltsituation so weit als möglich zu verbessern, sind folgende Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen:

1. So wird der Erhaltung der vorhandenen Baumsubstanz im innerstädtischen Bereich, sowohl auf den Privatgrundstücken, als auch im öffentlichen Straßenraum, ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher ist durch die textliche Festsetzung A 4 des Bebauungsplanes gesichert; darüber hinaus enthält diese Festsetzung Verfahrensvorschriften über Ersatzpflanzungen. Grundsätzlich unterliegen in den bebauten 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 aktuellen Luftbildvergrößerung im Maßstab von ungefähr 1:500, die Anlage dieser Begründung zum Bebauungsplan ist und an der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes teilnahm, ist die Vegetation innerhalb des Planungsbereiches dokumentiert.

2. Die vorhandenen Grünflächen auf dem Sedanplatz, an der Seerobenstraße (Ecke Bülowstraße) und am Zietenring (Kreuzung Bülowstraße) werden als "öffentliche Grünflächen" mit der Zweckbestimmung - Grünanlage - festgesetzt. Diese mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grünflächen tragen im erheblich immissionsbelasteten Innenstadtbereich zur Verbesserung der Umweltsituation bei.

Innerhalb des Bauquartiers "Emser Straße/Drudenstraße/Seerobenstraße/Dürerplatz" soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt werden. Der Spielplatz ist für Kinder bis zum 11. Lebensjahr bestimmt. Mit der Realisierung dieser "öffentlichen Grünfläche/Kinderspielplatz" wird zum einen dem Mangel an Kinderspielplätzen in der Wiesbadener Innenstadt entgegengesteuert und zum andern für das betroffene Bauquartier eine bessere Belüftung und Besonnung erreicht.

3. Es ist auch ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans, die Qualität des Wohnumfeldes innerhalb des Planungsgebietes zu erhalten bzw. zu verbessern. Grundsätzlich wird das Wohnumfeld erheblich von Grünflächen mit entsprechender Flora geprägt. Hierbei kommt der gärtnerischen Gestaltung der Blockinnenbereiche eine besondere 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 Bebauungsplan Vorschriften zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen getroffen.

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.

Der Regierungspräsident Darmstadt als Obere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 24.02.1989 mitgeteilt, daß gegen den Bebauungsplan keine Bedenken erhoben werden.

#### 5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

-----  
(§ 9 BauGB)

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

-----  
Das Wiesbadener Westend stellt ein innerstädtisches altes Wohngebiet dar.

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 Stadtgefüge 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 und öffnet sich immer mehr den negativen Verzerrungen einer renditeorientierten Außenwahrnehmung.

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

Wenn die Tendenz dieser Entwicklung anhalten würde, könnten durch Mietsteigerungen bzw. Eigenbedarfskündigungen oder Nutzungsänderungen (zu Lasten der Wohnnutzung) Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden. Unverwünschte 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 äußere 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 störende oder belästigende Nutzungsmischungen 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 "Dürerplatz - Sedanplatz" 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 1.2, A 1.3 und A 1.4 eine Ausdehnung der gewerblichen und geschäftlichen Nutzung zu Lasten der Wohnnutzung vermieden werden. Im einzelnen sind gem. § 1 (6) 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 Besonderen Wohngebiet sind darüber hinaus oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig.

#### 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 originellen, 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 verdeutlicht, daß in allen Bauquartieren das Maß der baulichen Nutzung über den Höchstwerten des § 17 (1) Bau-nutzungsverordnung liegt. Um den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz wegen der unter 5.1 und 5.2 genannten Gründen zukünftig zu gewährleisten, sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung - in Abänderung 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 werden und nicht durch eine starre rechtliche Handhabung der Festsetzungen verfehlt werden. Die Anwendung dieser Regelung soll insbesondere die Geschlossenheit der Baublocke 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 - mit Ausnahme im Bereich des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Schule" (Zietenring) und entlang der Krusestraße - 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 östlich der Krusestraße aus architektonischen Gründen keine solche große Bedeutung zukommt, ist die Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch eine Baugrenze vorgesehen. Innerhalb des Bauquartiers "Emser Straße/Drudenstraße/Seerobenstraße" ist eine hintere Baugrenze festgesetzt, um zwischen der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - und den vorhandenen bzw. möglichen angrenzenden Baukörpern genügend Freiraum zur Belüftung und Besonnung des Spielplatzes zu garantieren.

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 Schule (Gymnasium)

-----

Um die Belange des Bildungswesens in diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist die Festsetzung einer "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" zugunsten der Leibnizschule (Zietenring 9) vorgesehen. Das um die Jahrhundertwende errichtete und unter Denkmalschutz gestellte Schulgebäude beherbergt heute eines der neun Wiesbadener Gymnasien. Wegen der zentralen Lage des Gymnasiums ist die verkehrliche Erschließung dieser Schule positiv zu bewerten. Mit der Festsetzung dieses Gemeinbedarfgrundstückes wird der Standort des Gymnasiums in der Zukunft sichergestellt und die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks für schulische Zwecke geschaffen.

##### 6.2 Kirchliche Zwecke

-----

Das Grundstück der kath. Kirche, zwischen Kurt-Schumacher-Ring und Zietenring, wird als "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Auf dem Kirchengrundstück sind insbesondere die Kath. Elisabethenkirche und Gebäude eines dort ansässigen Klosters untergebracht. Das Kirchen- und Klostergebäude ist als Kulturdenkmal und das Kirchengrundstück als Gesamtanlage nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Mit der Ausweisung dieser Gemeinbedarfsfläche können - gemäß den Erfordernissen für Gottesdienst und Seelsorge - die notwendigen Einrichtungen, wie z. B. Kirchen, Kapellen, Pfarrhäuser, Parkplätze u. a. m., hergestellt werden.

## 7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

-----

### 7.1 Erschließungsstraßen

-----

Der Planungsbereich weist ein funktionstüchtiges Verkehrsstraßensystem auf, daß sich in innerörtliche Hauptverkehrsstraßen (Kurt-Schumacher-Ring/Zietenring/Seerobenstraße/Emser Straße/Lahnstraße/Dürerplatz/Aarstraße) und Wohnstraßen gliedert.

Die vorhandenen Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Fußgängerweg, der die Westerwaldstraße mit der Eckernfördestraße verbindet und somit die Anbindung über die Waterloostraße an den Zietenring herstellt, ist ein für die Anwohner wichtiger Verbindungsweg. Dieser Fußgänger Verbindungsweg wird, zur Förderung bzw. Sicherung der Infrastruktur der angrenzenden Bauquartiere, im Erdgeschoß als Straßenverkehrsfläche (Durchgänge) festgeschrieben (s. textliche Festsetzung A 1.1). Ab dem 1. OG ist eine Wohnnutzung zulässig. Diese geschoßweise unterschiedliche Art der baulichen Nutzbarkeit bietet den Vorteil, die Planungsziele bei schonendem Umgang mit Grund und Boden zu erreichen.

Es ist die Absicht der Landeshauptstadt Wiesbaden, die Wohnstraßen sukzessive durch verkehrsberuhigende Maßnahmen - z. B. Aufpflasterungen der Kreuzungsbereiche, wechselseitiges Parken, Einengung der Fahrbahnen usw. - für die Anwohner attraktiver zu gestalten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind bereits in der Waterloostraße, Eckernfördestraße, Bülowstraße/Roonstraße realisiert.

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

### 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 detaillierte Festsetzung dieser ausgebauten Parkflächen wird im Bebauungsplan verzichtet.

## 8. Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

### 8.1 Versorgung (§ 9 (1) 12 BauGB)

8.1.1 Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom und Wasser erfolgt über ein vorhandenes Leitungssystem und ist durch die Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) sichergestellt.

Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsleitungen sollen erst nach Absprache mit dem Versorgungsträger durchgeführt werden; ein Abstand von 2 m zwischen der vorhandenen Leitung und der Pflanzgrube ist grundsätzlich einzuhalten.

Im Interesse einer geordneten Elektrizitätsversorgung ist auf dem Kirchgrundstück "Zietenring 18" (Elisabethenkirche) die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen der Elektrizität (Trafostation) vorgesehen.

8.1.2 Zur Sicherung der über den Planungsbereich hinaus wirkenden Infrastruktureinrichtungen der Post wird im Hofbereich des Hausgrundstückes Seerobenstraße 22 eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen einer Fernmeldevermittlung festgesetzt. Die Deutsche Bundespost ist Eigentümerin des Grundstückes.

### 8.2 Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die vorhandenen Hauptabwasserkanäle im Straßenbereich sind im Bebauungsplan dargestellt. Das Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert und geeignet, die Entwässerung des Planungsbereiches zu gewährleisten.

Das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden hat in seiner Stellungnahme vom 13.12.1988 dem Bebauungsplan zugestimmt und mitgeteilt, daß aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

### 8.3 Müllbeseitigung

---

ist durch das Stadtreinigungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt.

### 9. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

---

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 Baugesetzbuch sind zur Verwirklichung der Planungsziele dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Jedoch kann im Einzelfall zur Herbeiführung einer dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände ein Grenzregelungsverfahren nach dem Baugesetzbuch notwendig sein.

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

---

Über die Höhe der Kosten, die sich evtl. aus Entschädigungsforderungen aufgrund der neuen Festsetzungen ergeben können, sind im jetzigen Planungsstadium noch keine Angaben zu machen.

Die durch Maßnahmen der Versorgung und Erschließung sowie für sonstige infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde entstehenden Kosten und evtl. Folgekosten können auf der Grundlage dieses Planes ebenfalls noch nicht ermittelt werden.

Die Kosten zum Erwerb und Ausbau des Grundstückes an der Emser Straße 54/56/58 - zur Anlage einer öffentlichen Grünfläche/Kinderspielplatz - müßten von den zuständigen Fachämtern zu gegebener Zeit im Vermögenshaushalt der Landeshauptstadt Wiesbaden angemeldet werden.

### 11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

---

(Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)

Die Planzeichen sind in der Legende zum Bebauungsplan erläutert.

Im Auftrag



Luft  
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage: Luftbildvergrößerung M 1:500