

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Tunnelbachtal" in Wiesbaden  
und Wiesbaden-Sonnenberg

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

Südgrenzen der Grundstücke in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 34, Flurstücke 185/18, 186/12, Teilstück der Ostgrenze und Teilstück der Südgrenze des Wegeflurstückes Flur 34, Flurstück 243/2. Ost- und Südgrenze des Grundstückes in der Flur 34, Flurstück 457. Süd- und Westgrenze des Grundstückes in der Flur 34, Flurstück 456. Teilstück der Südgrenze des Wegeflurstückes 54 in der Flur 34, Flurstück 243/2. Südwestgrenzen der Grundstücke in der Flur 34, Flurstücke 197/3, 197/2, 223/2, 222/2, 219/2, 217/2, 216/2 und 215/2. Süd- und Südwestgrenze des Grundstückes in der Flur 34, Flurstück 240/4. Teilstück der Südseite des Wegeflurstückes in der Flur 34, Flurstück 242/8. Teilstück des Wegeflurstückes in der Flur 33, Flurstück 114/3 bis zur Südgrenze der Flur 33, Flurstück 133/5. Südgrenze des Flurstückes 133/5, Flur 33. In Verlängerung dieser Grenze in westliche Richtung die Pfitznerstraße (0112) überquerend von da in nördlicher Richtung entlang der Westseite der Pfitznerstraße (0112) Flur 33, Flurstück 130/1 bis zur Eintrachtstraße (0325). Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Wiesbaden.

In Verlängerung dieser Grenze in nördlicher Richtung die Eintrachtstraße (0325) überquerend. Von da entlang Nord-, Nordwest- und Westseite der Eintrachtstraße (0325) Flur 20, Flurstück 60/5 bis zur Eigenheimstraße (0323). In Verlängerung von der Südseite der Eigenheimstraße (0323) nach Westen bis zur Verlängerung der Westseite des Grundstückes in der Flur 20, Flurstück 62/19 in südlicher Richtung. Da die Eigenheimstraße (0323) Flur 20, Flurstück 650/213 rechtwinklig überquerend. Von da in östlicher Richtung entlang der Nordseite der Eigenheimstraße (0323) bis zur Tunnelbachstraße (1238). Von da in nördlicher Richtung entlang der West- und Nordwestseite der Tunnelbachstraße (1238), Flur 20, Flurstück 651/226 und 219 und dabei das Wegegrundstück in der Flur 20, Flurstück 216/8 überquerend. Nordwest-, Nordost-, Ost- und Nordseite der Bahnhofstraße (0149) Flur 20, Flurstück 220. Von da entlang der Nordseite der Bahnhofstraße (0149) Flur 17, Flurstück 423/16 ca. 17 m, dort die Bahnhofstraße (0149) rechtwinklig überquerend. Teilstück der Südseite der Bahnhofstraße (0149) in westlicher Richtung bis zur Südostseite der Kröckelbergstraße (0779).

Teilstück der Südostseite der Kröckelbergstraße (0779) Flur 17, Flurstück 418/2 bis zum Hausgrundstück Kröckelbergstraße Nr. 18, Flur 17, Flurstück 39/3. Nordostseite des Wegegrundstückes Flur 17, Flurstück 39/13. In Verlängerung in südöstlicher Richtung die Adalbert-Stifter-Straße (0004) rechtswinklig überquerend. Von da (Hausgrundstück Adalbert-Stifter-Straße 24 Flur 17, Flurstück 26/1) entlang der Südost- und Ostseite der Adalbert-Stifter-Straße (0004) Flur 17, Flurstück 30/4. In Verlängerung dieser Grenze die Pfahlerstraße (0987) rechtswinklig überquerend. Von da (Hausgrundstück Pfahlerstraße 58 Flur 17, Flurstück 56/29) entlang der Südseite der Pfahlerstraße (0987) Flur 17, Flurstück 56/31 in westlicher Richtung bis zur Ostseite des Wegeflurstückes Flur 17, Flurstück 417/8. Von da in südlicher Richtung entlang der Ostseite des Wegeflurstückes Flur 17, Flurstück 417/8 bis zur Nordseite der Höhenstraße (0593). Von da (Hausgrundstück Höhenstraße 21 Flur 17, Flurstück 56/16) entlang der Nordseite der Höhenstraße (0593) Flur 17, Flurstück 56/34 bis zur Einmündung der Sooderstraße (1186). Da die Höhenstraße (0593) rechtswinklig überquerend bis zum Hausgrundstück Höhenstraße 14 Flur 17, Flurstück 1521/56. Von da entlang der Südostseite der Höhenstraße (0593) in südwestlicher Richtung bis zur Ostseite der Soodersteige (2527). Ostseite der Soodersteige (2527) Flur 17, Flurstücke 1823/56, 1822/449, 880/452 und 1605/452. Teilstück der Nordostseite der Tengelbachstraße (1238) Flur 17, Flurstück 416/1 bis zur Nordwestseite der Danziger Straße (0271) in Verlängerung dieser Grenze in südöstlicher Richtung die Danziger Straße (0271) Flur 17, Flurstück 445/1 überquerend. Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Sonnenberg.

In Verlängerung der v. g. Grenze in südöstlicher Richtung die Sonnenberger Straße (1183) Flur 36, Flurstück 47/10 überquerend von da entlang der Ostseite der Sonnenberger Straße (1183) Flur 36, Flurstück 47/10 in südlicher Richtung bis zur Verlängerung der Südgrenze des Grundstückes in der Flur 34, Flurstück 185/18 in östlicher Richtung. Von da rechtwinklig die Sonnenberger Straße (1183) Flur 36, Flurstück 47/10 und Flur 34, Flurstück 244/1 überquerend bis zur Südseite des Grundstückes Flur 34, Flurstück 185/18. Die v. g. Grundstücke liegen in der Gemarkung Wiesbaden.

## 2. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde durch den Magistrat am 17.05.1988, Beschluß-Nr. 530 und durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.06.1988, Beschluß-Nr. 320 beschlossen.

Die Ortsbeiräte der Stadtbezirke Wiesbaden-Sonnenberg und Wiesbaden-Nordost haben am 07.06.1988 bzw. am 14.06.1988 zugestimmt.

Für das Planungsgebiet ist die wesentliche und herausragende planerische Leitlinie und Zielsetzung die Betonung der Verknüpfungsfunktion des Talzuges zwischen Taunus und Rambachtal/Kurparkanlage.

Daraus leiten sich folgende Einzelziele ab:

- Reaktivierung der Auenstruktur und der damit einhergehenden gewässerökologischen Bedingungen.
- Sicherung des Talzuges als Lebensraum spezifischer Biozöno-
- sen.
- Entwicklung einer bachauenverträglichen "stillen" Erholung ohne nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes.
- Bewahrung und Ausdehnung des kulturhistorisch gewachsenen Landschaftsbildes der wiesengenutzten Bachaue in ihrer struk-
- turellen Vielfalt und Nutzung, ebenso der wenigen
- "natürlichen" Orientierungsobjekte im Planungsgebiet.

Für die Randbereiche im Norden, Osten und Westen des Talzuges sind folgende Planungsziele zu verfolgen:

- Maßvolle Entwicklung bzw. Festschreibung des Baubestandes unter Berücksichtigung des Bodenschutzes und des Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen.
- Akzentuierung und Festschreibung des Siedlungsrandes.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

#### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

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

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

##### **3.2.1 Fluchtlinienplan "Wiesbaden-Sonnenberg 1957/1"**

Die Teilaufhebung des Fluchtlinienplanes Wiesbaden-Sonnenberg 1957/1 ist rechtskräftig für die Ostseite der Tengelbachstraße mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.1990 (Beschluß-Nr. 57) erfolgt.

##### **3.2.2 Bebauungsplan "Egidystraße" in Wiesbaden**

Für das Gebiet zwischen der Sonnenberger Straße und der Richard-Wagner-Straße sowie zwischen der Haydnstraße und der Tengelbachstraße. Rechtsverbindlich seit dem 09.05.1974.

Dieser Bebauungsplan reicht mit der Grenze seines räumlichen Geltungsbereiches in das bearbeitete Plangebiet. Folgende Grundstücke in Wiesbaden, Flur 34 sind betroffen, und auf ihnen sind folgende Ausweisungen gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 festgesetzt:

- Wegeflurstück 242/8 "Feldweg mit Schutzstreifen gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BBauG"

- Wegeflurstücke 243/2 "Feldweg"
- Flurstücke 185/18, 186/12, 195, 196, 456 und 457 "Grünfläche - Private Gärten -".

### 3.2.3 2. Änderung des Bebauungsplanes

Für das Gebiet zwischen Schumannstraße und Eintrachtstraße einerseits sowie zwischen Idsteiner Straße und Tengelbachstraße/Sonnenberger Straße andererseits in der Gemarkung Wiesbaden. Rechtsverbindlich seit dem 09.05.1974.

Dieser Bebauungsplan reicht mit der Grenze seines räumlichen Geltungsbereiches in das bearbeitete Plangebiet. Folgende Grundstück in Wiesbaden, Flur 34 sind betroffen, und auf ihnen sind folgende Ausweisungen gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 festgesetzt:

- Wegeflurstück 240/4 und Teil des Wegeflurstückes 242/4 "Feldweg".
- Flurstücke 215/2, 216/2 und 217/2 "Grünfläche - Private Gärten -". Diese Flächen werden von einer Gashochdruckleitung gequert. Eine 4 m breite Fläche mit "Gehrecht nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden und Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG" sowie eine 20 m breite von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche sind parallel festgesetzt.

### 3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Tengelbachtal" ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Der Landschaftsplan besteht aus dem Bestandsplan, dem Landschaftsplan und einem Erläuterungsbericht.

Grundlage für diesen Fachplan ist eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und ihre Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da der Landschaftsplan für sich noch keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, diese aber für die Durchsetzung der landschaftserhaltenden Ziele notwendig ist, wird der Landschaftsplan in der Form von Festsetzungen und Darstellungen aufgenommen (integrierter Landschaftsplan).

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als solche vorgesehen sind.

Die Abwägungsergebnisse sind in dieser Begründung dargestellt. Hieraus kann ersehen werden, daß die aus der Analyse und Bewertung zu folgernden landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Folgende Festsetzungen sind aus dem Landschaftsplan übernommen worden:

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen
  - Freizeitgärten
  - Hausgärten
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Wiesen/Talzug
  - Gehölzflächen, Sukzession
  - Streuobstwiesen
  - Renaturierungsfläche

#### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

###### 4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In den Bereichen mit bestehender Bebauung an der Tannelbachstraße, Höhenstraße, Soodersteige, Adalbert-Stifter-Straße und Kröckelbergstraße werden entsprechend der vorhandenen Nutzung Reine Wohngebiete festgesetzt. Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. In den Bereichen Tannelbachstraße 27-77 und Höhenstraße 16-32 sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Planungsrechtlich werden hierfür unter Ziffer A 1.2 textliche Festsetzungen getroffen. (§ 9 (1) 6 BauGB). Ein besonderer städtebaulicher Grund hierfür ist die Verhinderung der Umstrukturierung der derzeit lockeren Villenbebauung mit überwiegend 2 Wohneinheiten, in eine massige, nach rein funktionellen Kriterien erstellte Hangbebauung, wie im unteren Bereich der Tannelbachstraße (Haus Nr. 21) geschehen. Damit soll auch eine Erhöhung der Wohndichte verhindert werden, was auch durch das geringe Maß der baulichen Nutzung unterstützt wird.

Das Maß der Nutzung ist jeweils entsprechend der durchschnittlich vorhandenen Ausnutzung eines Bereiches mit GRZ 0,15 bis 0,35 und GFZ 0,3 bis 0,7 bei 1-2 Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Zusätzlich werden weitere Festsetzungen getroffen, um die Bebauung der Hangbereich zu verhindern. Städtebauliche Zielsetzungen für die Erhaltung und Renaturierung des Talzuges sind

- stadtökologische und naturschutzfachliche Funktion als Verbindungs- und Vernetzungselement zwischen Taunushang und Stadtgebiet.
- klimatische Erfordernisse, um den Kaltluftabfluß aus dem oberen Talraum über das Tannelbachtal in Richtung Rambachtal und weiter in Richtung Kurviertel zur Durchlüftung des hoch belasteten Wiesbadener Kessels zu gewährleisten und zu fördern.

- mit der Funktion der grünen Achse als Lebensraum für die wildlebenden heimischen Tier- und Pflanzenarten. Dies spezifisch für den gewässerbezogenen (limnischen) Aspekt.
- Nutzung einer stadtnahen Erholungsfläche für die Feierabend-erholung und als "grüner Weg" von der City bis in den Vortaunus.

Für die Randbereiche des Tengelbachtals begründen sich die Zielsetzungen zur weitgehenden Erhaltung des Status quo vor allem aus den vorhandenen wertvollen Strukturen, die die o. g. Funktionen mit unterstützen und bei einer Beseitigung zur erheblichen Beeinträchtigung des Grünzuges führen.

Eine weitere Beeinträchtigung der seitlichen Hänge durch Bebauung oder Versiegelung, insbesondere des Osthangs ist daher zu unterbinden. Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, daß die vorhandene lockere reine Wohnbebauung fortbestehen kann.

Zur Erreichung der genannten Ziele werden für den Bereich Tengelbachstraße 37-43 die für die Ausnutzung anrechenbaren Grundstücksflächen verkleinert. Für die Grundstücke Tengelbachstraße 37-59 sind die gemäß § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen in das festgesetzte Maß der Nutzung einzurechnen. Eine Überschreitung bis zu 50 % ist nicht zulässig.

Die auf der Grundlage des Hessischen Denkmalschutzgesetzes § 2 bisher nur in einer Arbeitsliste aufgeführten Kulturdenkmäler im Bereich Höhenstraße sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### 4.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Für die bebauten Bereiche an der Eintrachtstraße und Pfitznerstraße werden entsprechend der vorhandenen Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da eine Nutzungsausweitung sowie Verdichtung in diesem Bereich, der den Randbereich zwischen dem größeren im Zusammenhang bebauten Gebiet Siedlung Eigenheim und dem Talzug bildet, städtebaulich nicht vertretbar ist.

Das Maß der Nutzung ist mit GRZ = 0,2 bis 0,25 und GFZ 0,25 bis 0,5 max. 2 Vollgeschossen bei offener Bauweise an der durchschnittlich vorhandenen Ausnutzung orientiert.

Die auf der Grundlage des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, § 2 in einer vorläufigen Arbeitsliste aufgeführten Kulturdenkmäler im Bereich Eintrachtstraße/Eigenheimstraße sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Der Landschaftsplan sieht keine Festsetzung als Baugebiet vor sondern schlägt Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vor:

- Wiesen/Talzug

- Renaturierung
- naturnahe Gewässergestaltung
- Erhaltung von Grünflächen

Diesem Vorschlag wird im Bebauungsplan nicht in vollem Umfang gefolgt.

In Abwägung der Belange des Denkmalschutzes - Erhalt der vorhandenen Gebäude - mit den Belangen, den Talzug für die Kaltluftzufuhr zur Innenstadt sowie als stadtökologisches Vernetzungselement zwischen Taunushang und Stadtgebiet freizuhalten, wird lediglich für das Gebäude Eigenheimstraße 2 dem Vorschlag des Landschaftsplanes gefolgt. Dieses Gebäude ist über der Bachparzelle gebaut, liegt im engsten Bereich des Talzuges und verhindert damit offensichtlich den Kaltluftstrom. Eine planungsrechtliche Sicherung durch Festsetzung eines Baugrundstückes ist daher nicht vertretbar.

Die Belange des Denkmalschutzes werden insofern gewahrt, da das Gebäude Bestandsschutz genießt und in dem Rahmen Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten zulässig sind. Falls das Gebäude abgängig ist, kann das Ziel der Freilegung der Talauwe umgesetzt werden.

Die Gebäude Eintrachtstraße 2-6 werden als Allgemeines Wohngebiet in ihrem Bestand gesichert, die Festsetzung der Baugrenzen läßt keine bauliche Erweiterung zu.

Eine Erhaltung der Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da diese Gebäude im Zusammenhang mit der Siedlung Eigenheim um 1903/1904 entstanden sind.

#### 4.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes "Ludwig-Eibach-Haus" sowie den nachfolgend beschriebenen notwendigen Erweiterungen:

- eine Erweiterung des Alten- und Pflegebereiches als Anbau in nördlicher Richtung zur Auflösung von nicht mehr zeitgemäßen Mehrbettzimmern zugunsten von Einzel- und Doppelzimmern.
- die Errichtung eines Pflegeheimes für jüngere Körper- und schwer Mehrfachbehinderte auf dem Grundstück, Flurstück 133/4 an der Pfitznerstraße.

Für beide Einrichtungen besteht ein dringender Bedarf in Wiesbaden. Eine Konzentrierung auf einen Standort ist aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig, um die Kostenentwicklung zu dämpfen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im Besitz des evangelischen Vereins für Innere Mission in Nassau, der als Bauherr auftritt. Ausgleichsflächen gemäß Hessischen Naturschutzgesetz für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Der Landschaftsplan sieht für das Grundstück Flurstück 133/4, Flur 33 an der Pfitznerstraße eine Festsetzung als Öffentliche Grünfläche - Spielwiese vor. Von diesem Vorschlag wird zugunsten eines 2-geschossigen Pflegeheimes für jüngere Körper- und schwer Mehrfachbehinderte abgewichen. Die räumliche Nähe zum Ludwig-Eibach-Haus sowie den vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen westlich der Pfitznerstraße ist für dieses Heim aufgrund gemeinsamer Pflegekräfte notwendig - ein mögliches anderes Grundstück steht nicht zur Verfügung.

Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen wäre aufgrund der benachbarten 3-geschossigen Gebäude und der geringen überbauten Fläche bei gleicher Geschoßfläche aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wünschenswert. Die dann notwendige Aufteilung der 24 Plätze auf 8 Personen je Geschoß würde den Pflegeaufwand erheblich erhöhen und damit zu einer Verteuerung des gesamten Projektes führen, so daß die gesamte Maßnahme nicht mehr durchführbar wäre. Aufgrund des dringenden Bedarfs des Pflegeheimes im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Einrichtungen sind die Festsetzungen entsprechend vorgesehen.

#### 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

##### 4.3.1 Straßen

Adalbert-Stifter-Straße

Bahnholzstraße

Eigenheimstraße

Eintrachtstraße

Höhenstraße

Kröckelbergstraße

Pfitznerstraße

Soodersteige

Tennelbachstraße

##### 4.3.2 Wege

Die Wander- und Wirtschaftswege dienen vor allem der fußläufigen inneren Erschließung des Gebietes und der Erholungsvorsorge. Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines durchgehenden Wegenetzes vom Rambachtal/Kurbereiches über das Tennelbachtal in Richtung Taunus mit entsprechenden Anbindungen an die Wohngebäude. Zur Erreichung dieses Zieles sind die neue Wegführungen im Bereich des Talzuges mit Anbindung des Ludwig-Eibach-Hauses sowie zusätzlicher Anbindung der Siedlung Eigenheim notwendig. Die Wegführung wird teilweise abweichend vom Landschaftsplan festgesetzt.

Die befestigten Wege sind mit wassergebundener Decke in 2,5 m Breite auszuführen. Treppen sind landschaftsgerecht in Holz, Naturstein oder angepaßtem Betonwerkstein zu fertigen, um die Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Boden nimmt in den Kreisläufen des Naturhaushaltes eine zentrale Stellung ein.

Durch die Versiegelung von Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern, sondern wird in die Kanalisation abgeführt und kann somit nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen.

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf und erhöhen die Temperatur (Überwärmung, Dunstglocken).

Im Naturhaushalt übernehmen Böden wichtige Funktionen:

- sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser,
- sie wirken mit ihrer Wasserspeicherkapazität als Regulator des Wasserhaushaltes.
- sie bilden ein wirkungsvolles Filter-, Puffer- und Transformationssystem.

Durch die Versiegelung von Böden werden diese Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt.

Versiegelung sollte nur dort sein, so es unbedingt notwendig ist, ansonsten sollten wasserdurchlässigen Materialien der Vorzug gegeben werden (Grasnarbe, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Klein- und Großpflaster).

#### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen. Um zusätzliche Bodenversiegelungen zu vermeiden, sind Stellplätze im Bereich Tunnelbachstraße 13-25 nur in Tiefgaragen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze in Verbindung mit den Freizeitgärten wird auf 1 Stellplatz je 5 Gärten festgelegt, da davon auszugehen ist, daß nicht alle Nutzer mit dem Pkw zur gleichen Zeit den Garten anfahren sondern auch zu Fuß oder per Fahrrad kommen. Die Befestigung ist als Schotterrasen festgesetzt, um eine Versiegelung zu vermeiden (siehe Punkt 4.3.2).

Das gleiche gilt für die Parkplätze am Ludwig-Eibach-Haus. Für die Stellplätze ist die Eingrünung durch einen landschaftsgerechten Laubbaum je 6 Stellplätze festgesetzt, um die Aufheizung sowie Abgabe von zusätzlicher Wärme durch die Pkws zu vermindern und eine Abschirmung der abgestellten Fahrzeuge zur Landschaft zu erreichen.

#### 4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des gesamten Bereich wird über die Haltestellen im Zuge der Danziger Straße/Sonnenberger Straße sowie durch die Endhaltestelle an der Eintrachtstraße mit den Bussen der Stadtwerke Wiesbaden geleistet.

#### **4.4 Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Eine Umformstation befindet sich an der Kröckelbergstraße.

##### **4.4.1 Elektrizitätsversorgung**

##### **4.4.2 Gas- und Wasserverteilung**

##### **4.4.3 Entwässerung**

#### **4.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

##### **4.5.1 Öffentliche Grünflächen**

Der Planungsraum hat für die Menschen der Gesamtstadt, der näheren Wohnbebauung und des Ludwig-Eibach-Hauses bezüglich der "stillen", freiraumbundenen Erholung eine hohe Bedeutung,

Um diese zu betonen

- sind wenige Aussichts-/Ruheplätze mit einer spärlichen Möblierung einzurichten. Sie sollen den Wanderer oder Spaziergänger zum Rasten und Verweilen einladen und besitzen als Aussichtspunkt die Funktion, einen größeren Landschaftsbildausschnitt auf lokaler Ebene mit besonderem landschaftsästhetischen Reiz erlebbar freizugeben (Pfitznerstraße, Flurstück 133, Flur 33), oder einen Blick über engeren Talzug zu gewähren (Aussichtsplatz zwischen Terrassenhaus und Richard-Wagner-Straße Flurstück 242/8, Flur 34, sowie Aussichtsplatz Richard-Wagner-Straße 97, 99, Flurstücke 240/4 u. a. Flur 33 und 34).

Damit wird ein Akzent im Bereich "ruhiger" Erholung für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes gesetzt. Aufgrund der engen räumlichen Situation des Talzuges sind hier keine intensiven Einrichtungen für die Naherholung vorzusehen. Diese würden neben der Belastung des Talraumes u. a. auch zu infrastrukturellen Problemen in den benachbarten Wohnbereichen führen,

- die öffentliche Parkanlage an der Adalbert-Stifter-Straße besitzt eine nicht nutzbare und an dieser Stelle auch nicht zweckmäßigen Repräsentationsfunktion. Im Rahmen von Pflegemaßnahmen ist eine naturräumliche Ausstattung des Pflanzeninventars zu erreichen (siehe Pflanzenliste), um eine stärkere Vernetzung der natürlichen Lebensräume für die heimische Fauna und Flora mit den Siedlungsgebieten zu erreichen. Bei einer veränderten Altersstruktur der Bewohner des östlichen Villengebietes sollte die Möglichkeit einer Nutzung der Anlage als Spielfläche, jedoch nur mit einer spärlichen Geräteausrüstung, für Kinder und Jugendliche gegeben sein.

##### **4.5.2 Private Grünflächen**

###### **4.5.2.1 Freizeitgärten**

Ziel des Landschaftsplanes ist eine maßvolle Entwicklung des Freizeitgartenbestandes, die ordnend auf die große Nachfrage nach Gartenparzellen seitens der Bevölkerung wirkt.

Richtschnur für die Ausweisung von Zuwachsflächen muß die langfristige Integration in das regionale Landschaftsbild mit einem besonderen Gebietscharakter sein. Deshalb ist es notwendig, auf die Nutzung und Gestaltung der gesamten Freizeitgartenfläche einzuwirken.

Spezielle Erfordernisse für Freizeitgärten sind im Planungsumfeld aufgrund der hohen Versorgung mit Hausgärten und Grünflächen nicht ableitbar. Ausnahmen bilden lediglich die Wohngebiete im Bereich Richard-Wagner-Straße/Honeggerstraße.

Jedoch ist für den westlich des Kröckelberges (1. und 4. Gewann) gelegenen Teil primär die Planung und Ergänzung eines gliedernden Freizeitgartenbereiches sinnvoll, der zugleich existierende Hausgärten mit beinhalten kann, da es sich hierbei um eine landschaftsangepaßte Nutzung im Übergang zu den intensiver genutzten angrenzenden Hausgärten handelt.

Da im Bereich des Talzuges die Freizeitgärten nicht landschaftsverträglich und mittelfristig aufzugeben sind, ist in räumlicher Nähe Ersatzfläche zu schaffen und zu sichern.

Da im Planungsbereich selbst keine ausreichenden Ersatzflächen angeboten werden können, müssen im nordwestlich angrenzenden Bereich Gartenflächen bereitgestellt werden. Die derzeitigen Nutzer der Gärten im Planungsgebiet müssen in diesen Bereich umgesetzt werden. Um die Realisierung zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluß für die nordwestlich angrenzende Fläche erwirkt.

#### 4.5.2.2 Hausgärten

Diese Gärten bilden ein vernetztes System mit den öffentlichen und sonstigen privaten Grünflächen, insbesondere auch der Talwiesen und Gehölzflächen.

Eine adäquate Vernetzung mit anderen Strukturen und Flächen wird gewährleistet, in dem naturraumbezogene, heimische Gehölze in überwiegenden Anteilen vorgegeben werden, sowie eine Versiegelungstendenz des Bodens unterbunden wird.

#### 4.5.2.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (parkähnliche Anlage)

Die an das Ludwig-Eibach-Haus angrenzende, öffentlich nutzbare Grünfläche für die Senioren ist parkähnlich zu erhalten. Die Fläche ist erforderlich, um die Ansprüche der Bewohner des Altenheimes nach Kommunikationsmöglichkeiten und Erholung im Freiraum angemessen zu berücksichtigen.

#### 4.6 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung im Sinne von § 8 a Abs. 1 BNatSchG

Der Landschaftsplan sowie der hieraus entwickelte Bebauungsplan hat alle flächenrelevanten Problemlösungen seitens der allgemeinen Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG vorgegeben.

Umgesetzt werden diese Momente

im Landschaftsplan:

- durch die bestimmten Flächenausweisungen im Grünsystem,
- durch die zu erhaltenden und neu anzulegenden Gehölze und Grünflächen,
- durch Pflegemaßnahmen,
- durch baubiologisch ausgerichtete Bauweisen sowie Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Bauhöhen, Stellung der Baukörper usw.;

im Bebauungsplan:

- durch Flächenfestsetzungen des Grünsystems,
- durch Maßnahmen und Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- durch Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB,
- durch Wasserflächen.

Generell ist von einer dem Landschaftsraum angepaßte Bauweise auszugehen, die gemäß § 6 Abs. 2 HeNatG vermeidbare Beeinträchtigungen ausschließt. Die angepaßte Bauweise entspricht dabei vorsichtig bemessen GRZ und GFZ, Baugrenzen und Dimensionierung gemäß BauNVO.

Eingriffstatbestände entstehen auch durch die Neuanlage von Wegen und die Neuanlage von Gärten im Bereich Kröckelberg sowie die Bebauung von Baulücken.

Die Eingriffe bleiben jedoch auf Teilabschnitte des Geltungsgebietes beschränkt.

Durch die in jeweils angrenzender Umgebung stattfindenden Entwicklungsmaßnahmen können diese Eingriffe zum einen ausgeglichen werden, zum anderen stehen sie in Beziehung zu Maßnahmen, die im naturräumlichen Zusammenhang, hier der Reaktivierung der Aue, vollzogen werden.

Aus Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Planungsgebiet insgesamt von einem Ausgleich durch die Aufgabe der Wohnbaunutzung im Auenbereich des Tannelbaches auszugehen.

**4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Der Kern des Grünsystems bildet das Tannelbachtal. Es ist weitgehend offen gestaltet und trägt so einen klimatischen und auenspezifischen Erfordernissen Rechnung.

Die Sicherung des Talzuges und die Beseitigung der kaltluftstauenden Querriegel ist aus stadtökologischen und naturschutzfachlichen Gründen geboten.

Der überwiegende Teil besteht aus extensiv gepflegten Wiesen. Die Pflege ist in Form von extensiver Beweidung oder als zweischürige Mahd möglich.

Die im Landschaftsplan dargestellten Feuchtwiesen des Talzuges sind ein heute seltener Lebensraum für die auf diese Standorte spezialisierte heimische Tier- und Pflanzenwelt und benötigen deshalb im besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. In diesen Bereichen ist eine Mahd im Turnus von zwei Jahren nicht vor dem 15. August durchzuführen. Das Schnittgut ist nach Trocknung von der Fläche zu entfernen. Erkenntnisse aus Vegetationskartierung, die die Pflege begleiten sollten, können differenziertere Pflegemaßnahmen erforderlich machen.

Die Erhaltung von Streuobstflächen ist aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes erforderlich, weil hier eine landschaftstypische und standortgerechte Wirtschaftsweise vorliegt, die eine eigenständig Flora und Fauna erhält.

Die Flächen dienen als biotopvernetzende Strukturen bis in den Bereich der freien Landschaft, wo Streuobstflächen in ausreichenden Arealgröße noch vorhanden sind. In diesem Sinne sind auch die geplanten Anpflanzungen von Streuobstwiesen zu sehen, wengleich ihre Aufgabe primär in der landschaftsgerechten Fassung des Siedlungsrandes liegt. Da in unmittelbarer Nachbarschaft der für die Entwicklung vorgesehenen Flächen derzeit Obstbaumflächen in Kultur sind, kann von einem Interesse an weiteren Flächen ausgegangen werden.

Die Sukzessionsbereiche sind aus dem Stand übernommene ruderale Krautvegetationsflächen, die sich Rahmen ihrer natürlichen Entwicklung in Ergänzung zu vorhandenen Gehölzbeständen ohne Pflegeeingriffe entfalten sollen.

Die dargestellten Gehölzflächen und Einzelgehölze in Bestand und Anpflanzung gliedern den Landschaftsraum des Tannelbachtals. Sie bilden klimatisch und gestalterisch wirksame Leitsysteme sowie Biotopvernetzungselemente. Die Gehölzstruktur selbst bildet ein entscheidendes Gerüst für die Lebensraumansprüche insbesondere der Avifauna, für Insekten und Kleinsäuger sowie für Flechten und Moose.

Im Bestand der Solitärgehölze im Gebiet "Tannelbachtal" sind einige Exemplare vorhanden, die sich durch

- ihr Alter,
- ihren besonderen Habitus oder
- ihren Standort in der Landschaft

vom übrigen Baumbestand deutlich abheben.

Diese Bäume stellen aufgrund ihrer meist besonderen Wuchsgestalt Orientierungspunkte in der Landschaft dar und sind damit von besonderem landschaftsästhetischen Wert.

Die Auslagerung von beeinträchtigenden Nutzungen aus der Talau und die Reaktivierung der Aue wird auch aus Gründen wasserwirtschaftlicher Erfordernisse notwendig, da Lage und Zustand des Tannelbaches weitgehend als degradiert und problematisch bezeichnet werden muß. Der Bachlauf bedarf auf ganzer Länge einer Renaturierung, darüber hinaus auch außerhalb des Plangebietes.

Hierzu ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach § 63 Hess. Wassergesetz im Zusammenhang mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan gemäß § 6 Abs. 10 Hess. Naturschutzgesetz notwendig.

**4.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den im Bebauungsplan "Marschnerweg" liegenden Grundstücksflächen, sowie für das Wohnheim und Ludwig-Eibach-Haus (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)**

Für den im Bebauungsplan "Marschnerweg" der unmittelbar westlich an den Bebauungsplanentwurf "Tennelbachtal" angrenzt, kann der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft nicht erbracht werden. Deshalb wird im Bebauungsplan "Tennelbachtal" darauf hingewiesen, daß auf den "Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB", die sich im Eigentum des Evangelischen Vereins für Innere Mission in Nassau befinden, der Ausgleich für die entstandenen Eingriffe erbracht werden kann.

Hiervon betroffen sind folgende Grundstücke: Gemarkung Wiesbaden Flur 33, Flurstücke 91, 93, 94, 359/227, 358/226, 210/96, 211/97, 212/98, 216/101, 217/102. Die genannten Grundstücke werden festgesetzt als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit zusätzlichen textlichen "Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB".

Für das Flurstück 133/5 in der Flur 33 ((überbaubare Grundstücksfläche) - Wohnheim für körperlich Schwerstbehinderte -) werden die Ausgleichsflächen der Flurstücke 82/3, 86/9, 87, 88 und 115 zugeordnet.

Für das Flurstück 85/3 in der Flur 33 (Erweiterung Ludwig-Eibach-Haus) werden die Ausgleichsflächen der Flurstücke 85/1 östlich und 226/83 nördlich zugeordnet.

Durch die Zuordnung soll für den weiteren Vollzug sichergestellt werden, daß innerhalb der Plangebiete ein großräumiger Zusammenhang zwischen Festsetzungen für Eingriffe und Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt wird.

Erleichtert wird die Umsetzung der Zuordnungsfestsetzungen dadurch, daß sich alle Grundstücke im Eigentum der Inneren Mission befinden.

Die Eingriffe werden durch die o. g. zugeordneten Maßnahmen ausgeglichen. Die Bilanzierung hierfür wurde von Büro Kamphausen vom 21.05.1993 durchgeführt, die vom Umweltamt geprüft und akzeptiert wurde.

**5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Die Flächen des Tennelbachtals, für die "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden sollen, befinden sich im unteren Bereich bereits überwiegend in städtischem Eigentum.

Die Flächen für Ausgleich und Kompensation befinden sich im Eigentum der Inneren Mission.

Falls bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind sie zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

**6.1 Landschaftsplanerische Maßnahmen**

Die Kostenschätzung, die zum gegenwärtigen Planungsstadium nur als grober Kostenrahmen zu verstehen ist, umfaßt die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen inkl. der Fertigstellung als Nettokosten; d. h. ohne Mehrwertsteuer. Hinzu kommt ein Sicherheitszuschlag von 10 %. Kosten, die durch den Flächenerwerb der öffentlichen Hand sowie durch Abriß- und Sanierungsmaßnahmen entstehen, sind nicht mit eingerechnet.

Wander- und Wirtschaftswege  
Breite 2,5 m, Ausführung:  
Wassergebundene Decke

2 000 lfdm a 150,00 DM/lfdm 300 000,00 DM

Altengerechte Treppenbauwerke,  
Rampen, Breite 3,0 m

50 lfdm a 600,00 DM/lfdm 30 000,00 DM

Abräumen der Freizeitgärten  
in der Talaue

12 000 m<sup>2</sup> a 8,00 DM/m<sup>2</sup> 96 000,00 DM

Renaturierung des Tannelbaches  
Breite 5,00 m inkl. Bodenmodellierung  
und Bachbettverlegungen

1 000 lfdm a 500,00 DM/lfdm 500 000,00 DM

Gehölzpflanzungen/Feldgehölze

15 000 m<sup>2</sup> a 15,00 DM/m<sup>2</sup> 225 000,00 DM

Zwischensumme Herstellungskosten netto

1 151 000,00 DM

zzgl. Sicherheitszuschlag 10 %

115 100,00 DM

Gesamtsumme Herstellungskosten netto

1 266 100,00 DM

Jährliche Pflegekosten

Wiesen/Talzug inkl. Feuchtwiesen

69 000 m<sup>2</sup> a 0,20 DM 13 800,00 DM

Anzupflanzende und zu erhaltende  
Gehölzflächen, inkl. Sukzessions-  
flächen und Streuobstflächen

37 000 m <sup>2</sup>	a	0,30 DM	11 100,00 DM
Zwischensumme jährliche Pflegekosten netto			24 900,00 DM
zzgl. Sicherungszuschlag 10 %			2 490,00 DM
Gesamtsumme jährliche Pflegekosten netto			27 391,00 DM

## 6.2 Entschädigungen

Über die Höhe der Kosten, die sich eventuell aus Entschädigungs-  
forderungen aufgrund der neuen Festsetzungen dieses Bebauungs-  
planes ergeben können, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anga-  
ben möglich.

## 7. Statistische Angaben

### 7.1 Flächenanteile

#### Bauliche Nutzung

- Reine Wohngebiete, inkl. Gehölzflächen	5,9	ha
- Allgemeine Wohngebiete	0,7	ha
- Gemeinbedarfsfläche	1,3	ha

#### Verkehrsflächen

- Straßen (wie Bestand)	2,1	ha
- Wander- und Wirtschaftswege	0,8	ha

#### Grünflächen

- Aussichtsplätze	0,1	ha
- Parkanlage	0,5	ha
- Freizeitgärten	4,3	ha
- Hausgärten (ohne Grundstücks- freiflächen der Wohnbauflächen)	0,6	ha
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,7	ha

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Wiesen/Talzug, inkl. Feuchtwiesen	7,3	ha
- Erhaltung und Anpflanzen von Streuobstwiesen	1,5	ha
- Erhaltung von Gehölzflächen, ohne Grundstücksfreiflächen	3,0	ha
- Anpflanzen von Gehölzflächen, inkl Sukzession	1,5	ha
Flächensumme Bebauungsplan	29,1	ha

Anmerkung: Kostenschätzung (6.3) und Flächenanteile (7.1) beziehen  
sich auf den Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## 8. Textteil zum Bebauungsplan

Durch die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB soll erreicht  
werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung  
einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits  
entsteht.

**9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes**  
(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1991 sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag

  
Ehling  
Vermessungsobererrat

Anlage  
Landschaftsplan mit  
Erläuterungsbericht

Ergänzung:

Die Ziffer 4.8 der Begründung wurde aufgrund des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 12. Jan. 1995 überarbeitet.

Wiesbaden, den 1.3.1995

Im Auftrag

  
Ehling  
Vermessungsobererrat