

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 29.06.1994

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes "An der Bergkirche - Block 17"
in Wiesbaden mit integriertem Landschaftsplan

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

Südwest- und Nordwestseite des Flurstückes 53/2 in der Flur 95, Hirschgraben (0585), Nordwestseite des Flurstückes 53/1, Flur 95, Südwest- und Nordwestseite des Flurstückes 36/1, Flur 86, Lehrstraße (0803), Nordwestseite der Flurstücke 97/36 und 63/37, Flur 86, Verbindungsweg zwischen Nero- und Lehrstraße, Nordwest- und Nordostseite der Nerostraße (0929), Flurstück 38, Flur 86, Nordost- und Südostseite der Saalgasse (1086), Flur 86, Flurstück 39/4 und Flur 95, Flurstück 54/1 in Verlängerung der Südostseite des Flurstückes 54/1, Flur 95, die Webergasse kreuzend, Flurstück 33/7, Flur 94, Südwestseite der Webergasse (1327), Flurstück 33/7, Flur 94 bis zur Lehrstraße.

Alle vorgenannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Wiesbaden.

2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 06.07.1972 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bergkirche beschlossen. Diese ist am 24.07.1972 rechtsverbindlich geworden.

Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von der Schwalbacher Straße, der Röderstraße, der Nerostraße, der Saalgasse, der Coulinstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke, Flur 93, Flurstücke 45/5 und 33/6 (jetzt 6/2, 5/2, 5/1, 6/3 und 34/3) und dem Schulberg.

Die Sanierungsnotwendigkeit für das Gebiet um die Bergkirche ergab sich aus dem GEWOS (Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen mbH) - Gutachten, von dem der Magistrat am 01.06.1971 und die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.1971 Kenntnis genommen haben.

In diesem Gutachten wird für das Bergkirchengebiet zusammenfassend festgestellt, daß das erst im 19. Jahrhundert erschlossene und bebaute Gebiet nahezu vollständig in seiner Grundriß- und Bebauungsstruktur erhalten geblieben ist.

Die Überalterung, sowohl des Gebäude- und Wohnungsbestandes, und des Verkehrsnetzes hinsichtlich seiner Belastbarkeit, als auch die für ein Wohngebiet dieser Art hohe Bebauungsdichte haben zu erheblichen Mängeln der verschiedensten Art geführt:

- Aufgrund ihres konstruktiven Zustandes müssen die Gebäude zum Teil als schlecht und in weiten Bereichen als reparaturbedürftig angesehen werden.
- Die Zugänglichkeit im Brandfall ist in vielen Fällen - vor allem bei Gebäuden im Blockinneren völlig unzureichend.
- Der bauliche Zustand der Wohnungen sowie die sanitäre Ausstattung ist vielfach ungenügend.
- Abstands- und Besonnungsverhältnisse sind aufgrund der dichten Bauweise bei einem Großteil der Wohnungen nicht ausreichend.
- Emissionen von Gewerbebetrieben und Verkehr - hier spielen die zum Teil schmalen Straßen mit ihren erheblichen Steigungen eine besondere Rolle - beeinträchtigen die Wohnungen.
- Der Mangel an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr führt zu einer zusätzlichen Belastung der Flächen für den fließenden Verkehr, parkende Fahrzeuge engen den ohnehin schon knappen Straßenraum ein.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß im Bergkirchengebiet eine Reihe städtebaulicher Mißstände vorliegen, aus denen das Erfordernis zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen abzuleiten ist.

Es handelt sich in erster Linie um Mißstände im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, daneben aber auch um solche, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die Verkehrsverhältnisse, die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen.

Als wichtigste Grundsätze für die Durchführung der Sanierung wurde von den städtischen Körperschaften beschlossen, den Charakter des Bergkirchengebietes überwiegend als Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte zu erhalten, in der Art und Weise, daß der soziale und technische Rückgang des Gebietes aufzuhalten bzw. ihm vorzubeugen ist und dem Gebiet nach Möglichkeit die Befähigung zur Selbsterneuerung zu verschaffen ist.

Da nach § 5 (2) StBauFG - jetzt § 143 BauGB - Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen sind, hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.1971 unter anderem beschlossen, die Sanierung in Teilabschnitten durchzuführen. Die abschnittsweise Bearbeitung des Gebietes erlaubt es, zunächst Erfahrungen zu sammeln, die dem weiteren Verlauf des Erneuerungsprozesses dienen können.

Der hier behandelte Abschnitt umfaßt den Block 17 des Sanierungsgebietes.

Von Mitte August 1976 bis Mitte Februar 1977 untersuchte die städtische Bewertungskommission jedes Gebäude in den Blöcken 8, 9 und 17 auf seinen Erhaltungszustand, seine Haustechnik, sein Grundrißgefüge und stellte die Nutzungsart sowie die baurechtlich relevanten Mängel fest. Die Ausstattung der Wohnungen mit Toiletten, Bädern und Heizungen wurde ebenso erfaßt wie die Belichtungsverhältnisse der einzelnen Räume.

Die dabei gesammelten Daten bilden die Grundlage zu der vorliegenden Beurteilung der Gebäude.

Als besonders modernisierungsbedürftig und damals im Sinne des StBauFG verbesserungswürdig sind Wohnungen anzusehen, die keine Toilette innerhalb der Wohnung, kein Bad bzw. Duschbad oder keine Sammelheizung haben.

Gebäude, die sich aufgrund ihres baulichen Zustandes (d. h. Erhaltungszustand, Grundrißgefüge und baurechtliche Mängel) nicht - oder nur mit einem Kostenaufwand, der wesentlich höher liegt als der eines vergleichbaren Neubaus - auf den o.g. Standard bringen lassen, (Toilette innerhalb der Wohnung, Bad bzw. Duschbad oder Sammelheizung) wurden als in sehr schlechtem Zustand befindlich bezeichnet und aus diesem Grund zum Abbruch vorgeschlagen.

Gebäude, deren Substanz etwas besser war, wurden im Hinblick auf das Grundrißgefüge untersucht, um festzustellen, ob eine kostenmäßig vertretbare Modernisierung überhaupt zu brauchbaren Wohnungen führen kann. Wo das nicht der Fall war, wurde ebenfalls Abbruch vorgeschlagen.

Ein weiterer Grund, Gebäude oder Gebäudeteile zum Abbruch vorzusehen, waren zu geringe Gebäudeabstände und zu hohe Überbauung der Grundstücke, die zu mangelhafter Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnräume geführt haben.

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit folgenden Beschlüssen der städtischen Körperschaften eingeleitet:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.07.1977 mit Beschluß Nr. 356 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'An der Bergkirche - Blöcke 8, 9 u. 17' im Grundsatz beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in einer Bürgerversammlung am 03.05.1978, sowie in den öffentlichen Sitzungen des Orts- und Sanierungsbeirates.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 01.07.1983 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.1984 beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte am 02.04.1984.

Der Bebauungsplan "An der Bergkirche - Blöcke 8, 9 und 17" hat in der am 01.03.1984 beschlossenen Form vom 16.06. bis 16.07.1986 einschließlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Vermessungsamt, Raum für öffentliche Auslegungen (Erdgeschoß), Gustav-Stresemann-Ring 15 ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen zu den drei Sanierungsblöcken vorgebracht.

Da die Bedenken und Anregungen zu den einzelnen Blöcken von sehr unterschiedlicher Form waren, wurde der Bebauungsplan "An der Bergkirche - Blöcke 8, 9 u. 17" in drei Teilbereiche geteilt und zwar in die Bebauungspläne "An der Bergkirche - Block 8", "An der Bergkirche - Block 9" und "An der Bergkirche - Block 17".

Der Bebauungsplan "An der Bergkirche - Block 8" wurde bereits am 02.03.1989 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und am 08.12.1989 rechtskräftig.

Die Bedenken und Anregungen für den Block 9 wurden ebenfalls behandelt, der Bebauungsplan wurde am 03.09.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und wurde mit Veröffentlichung am 02.06.1993 rechtskräftig.

Die während der öffentlichen Auslegung vom 16.06.1986 bis 16.07.1986 vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu Block 17 wurden behandelt und den städtischen Körperschaften zur Beschlußfassung vorgelegt. Es erging ein Änderungsbeschluß und Beschluß über die erneute öffentliche Auslegung am 23.09.1993.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.11.1993 bis 16.12.1993.

Die dabei vorgebrachten Bedenken und Anregungen für den Block 17 werden in dieser Magistratsvorlage behandelt und den städtischen Körperschaften zur Beschlußfassung vorgelegt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Aus diesem Grund mußte der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 04.10.1979 Nr. 650 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde am 03.10.1988 vom Hess. Minister des Innern genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in den Wiesbadener Tageszeitungen rechtswirksam.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen.

3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Entsprechend der örtlichen Erfordernisse sind die grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Damit die Innenhofflächen begrünt werden, sind im zeichnerischen Teil und unter Ziffer A 6, B 3 bis B 5 des Textteiles des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen.

Für eine weitere ökologische Gestaltung sind auch Flachdachbegrünungen festgesetzt (siehe Ziffer A 6.3). Hierdurch soll auch eine Verbesserung des Kleinklimas der Innenhofbereiche erreicht werden.

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

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

Ausgehend vom Ergebnis der Untersuchung einer städtischen Bewertungskommission, die die einzelnen Gebäude des Blockes 17 hinsichtlich Erhaltungszustand, Grundrißgefüge, Nutzungsart und baurechtlicher Belange untersuchte (siehe auch Ziffer 2), werden folgende Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan getroffen.

4.2 Bauland (§ 9 (1) BauGB)

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der planungspolitischen Zielsetzung, das Gebiet an der Bergkirche als innenstadtnahes Wohngebiet zu erhalten, soll ein Teil dieses Baugebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden.

Ausschlaggebend ist hierzu noch, daß das Gebiet an der Bergkirche in einer Cityrandlage liegt, ohne jedoch zur City zu zählen.

Die vorhandenen, der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen (wie Läden und Gaststätten) sind im Planungsgebiet erwünscht und nach § 4 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) zulässig.

Die innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe können bei dieser Festsetzung ebenfalls im Gebiet bleiben, während die unter Ziffer 1.1 des Bebauungsplantextteiles festgelegten Betriebsarten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sollen Flächen für Gemeinschaftsanlagen, wie ein Kinderspielplatz, sowie eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ausgewiesen werden, die im Bebauungsplan detailliert bezeichnet werden, festgesetzt werden.

4.2.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) (§ 4 a BauNVO)

"Besondere Wohngebiete" (WB) sind im wesentlichen bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener nachfolgend noch näher beschriebener Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen, und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, die allgemein und als Ausnahme zulässig sind, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Das "Besondere Wohngebiet" (WB) weist zwar einen geringeren Grad an Störfreiheit auf als das "Allgemeine Wohngebiet" (WA), es sind jedoch auch hier nur solche Störungen hinnehmbar, die seinen Charakter als Wohngebiet nicht in Frage stellen.

Im "Besonderen Wohngebiet" (WB) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen. (siehe Bebauungsplanteil 1.2).

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Geschossigkeit (§

9 (1) 1, BauGB in Verbindung mit § 16 - 20, 22 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die bereits vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

Dieses Maß liegt teilweise erheblich über den Obergrenzen der in § 17 Abs.1 BauNVO liegenden Bebauungsdichten. Wollte man die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO einhalten, käme es zu einer Herabzonung der baulichen Nutzung, was dem Sanierungsziel widerspräche. Um dies im Block 17 zu vermeiden, werden unter Ziffer 2. der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ nach §17 Abs. 9 und 10 BauNVO in Anspruch genommen und umgesetzt.

1. Grundsätzlich (§ 17 (9) BauNVO)

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO ist für die Gebiete bestimmt, die bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut waren, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Als Ausnahme vom Grundsatz zu 1.: (§ 17 (10) BauNVO)

Diese nach Ziffer 1. überschrittenen Obergrenzen der GRZ und GFZ werden zusätzlich einer Ausnahmeregelung unterworfen, weil

- besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Zu Ziffer 1.:

Das Bergkirchenviertel ist im 19. Jahrhundert erschlossen und bebaut worden. Seine Grundriß- und Baustruktur sind bis heute nahezu vollständig erhalten geblieben. Ziel der Sanierung ist es, diese Strukturen auch weiterhin zu erhalten und dabei heutigen Wohn- und Lebensbedürfnissen anzupassen.

Dies geschieht zum einen durch Modernisierung der erhaltenswerten Baukörper, zum anderen aber auch durch Erneuerung verbrauchter Bausubstanz, indem vereinzelt abgebrochen wird und die entstehenden Lücken durch Neubauten ersetzt werden. Grundlage für die Beurteilung des jeweiligen Gebäudezustandes sind die von der Bewertungskommission in den Jahren 1976/1977 zusammengetragenen Daten (Näheres s. S. 3 und 4 dieser Begründung).

Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen müssen sich in erster Linie in die städtebaulichen Ziele

- Erhaltung der geschlossenen Blockränder,
- Schaffung zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse und Gewerberäume,
- Versorgung des Gebietes mit Gemeinschaftsstellplätzen und Kinderspielplätzen

einfügen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und GFZ nicht entgegen, da eine ausreichende Erschließung vorhanden ist, die Anforderungen für die Erhaltung der Sicherheit und Gesundheit der Bewohner erfüllt werden und im Rahmen der Sanierung Maßnahmen getroffen werden, die dem sozialen Rückgang des Blockes 17 entgegenwirken.

Zu Ziffer 2.:

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 17 BauNVO sind nicht an der Bebauung vorgegebener Grundstückstrukturen orientiert, sondern an der Bebauung neuer, ggf. in einem Umlegungsverfahren zweckmäßig zugeschnittener Grundstücke, wobei als Entscheidungskriterium allein das Verhältnis Nutzfläche zur Grundstücksgröße jeweils des Einzelgrundstückes dient.

Hier im Sanierungsgebiet kommt es zwar auch darauf an, einen bestimmten Nutzungsrahmen festzuhalten, daneben erhält aber auch die Nutzbarkeit des einzelnen Gebäudes, unabhängig von der vorgefundenen Grundstücksgröße, eine besondere städtebauliche Qualität.

Bei besonderen Grundstücksgrößen und -zuschnitten, insbesondere bei den Eckgrundstücken, wird damit das allgemeine Regulatoriv von GRZ und GFZ den städtebaulichen Zielen nicht pauschal gerecht.

Der Versuch einer detaillierten Maximalfestsetzung dieser Ausnutzungszahlen im Bebauungsplan, gewissermaßen im Vorgriff auf das eigentliche Sanierungs-Bau-Geschehen, könnte die späteren tatsächlichen Verhältnisse doch nicht exakt vorwegnehmen und würde eher zu einer Behinderung, denn zu einer Förderung der Sanierung führen, zumal die tatsächliche Nutzbarkeit der Gebäude von weiteren Faktoren als dem Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche abhängig ist. So müssen Neubauten in der äußeren Gestaltung den Nachbarfassaden angepaßt werden, im Inneren jedoch sollen Wohnungsgrundrisse errichtet werden, die den Anforderungen der heutigen Bewohner entsprechen und die eine wirtschaftliche Ausnutzung der überbauten Fläche ermöglichen.

Ein Ausufern der GRZ bzw. GFZ ins Uferlose ist nicht zu befürchten, da zur Erhaltung der Blockbebauung der örtlich vorgegebene Rahmen sowieso einzuhalten ist. Wollte man sich dagegen allein auf GRZ- bzw. GFZ-Werte stützen, könnte dieser Rahmen durchaus leicht gesprengt werden, besonders dann, wenn für den gesamten Block hohe Ausnutzungswerte festgesetzt werden, nur um die Ausnahme im Einzelfall zu umgehen.

Als besondere städtebauliche Gründe, die die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ rechtfertigen sind zu nennen:

- der Block 17 liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Bergkirche". (Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.1972 als Satzung, rechtskräftig am 24.07.1972)
- Wichtigste Grundsätze für die Durchführung der Sanierung sind:
- die Erhaltung des Bergkirchenviertels überwiegend als Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte, wobei der soziale und technische Rückgang des Gebietes aufzuhalten ist.
- die Befähigung des Gebietes zur Selbsterhaltung und Selbsterneuerung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Dieses deshalb, weil als Ausgleichsmaßnahme für die Festsetzung der Blockbebauung im Blockinnenbereich entlang der Lehrstraße keine Bebauung mehr zulässig ist.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird im Blockinnenbereich eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit Gehrechten für die Bewohner des Blockes festgesetzt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden im gesamten Sanierungsgebiet zufriedenstellend gelöst. Hierfür ist ein ergänzender Bebauungsplan "Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr im Sanierungsgebiet "Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden aufgestellt worden, der am 07.09.1990 rechtskräftig wurde.

Weitere Ausführungen zum ruhenden Verkehr sind unter Ziffer 4.3.3 dieser Begründung gemacht.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird angestrebt, die geschlossene, blockbildende Randbebauung in ihrer vorhanden, meist 2- bis 4-geschossigen Höhe zu erhalten, deswegen wird hier die Geschoßzahl mit 2 bis max. 4 Geschossen festgesetzt.

Ein Unterschreiten der Mindestgeschoßzahl bei der Randbebauung ist möglich, wenn zwingende technische Gründe dies erfordern. Die Mindestgeschoßzahl darf hier max. um 2 Geschosse überschritten werden.

Ein Überschreiten der max. festgesetzten Vollgeschoßzahl um ein Vollgeschoß ist möglich, wenn stadtplanerische Gründe (z. B. homogenes Bild eines Ensembles, Erhalten der Geschlossenheit derr Blockbebauung) dies erfordern und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Für den rückwärtigen Bereich der Gebäude Webergasse 39-45, Saalgasse 2-36, Lehrstraße 1-5 und Nerostraße 4-22 wird für die Restfläche der Grundstücke die Festsetzung einer 1-geschossigen, geschlossenen Bauweise mit Flachdächern vorgesehen.

Dadurch soll in diesen Bereich die Möglichkeit geschaffen werden, Handwerksbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Um die Beeinträchtigung der 1-geschossigen Bebauung auf die benachbarten Grundstücke möglichst gering zu halten, soll das Flachdach begrünt ewrden (siehe hierzu textliche Festsetzungen unter Ziffer A 6.3). Eine Beeinträchtigung der Besonnung oder Belichtung der Nachbargrundstücke ist durch die 1-geschossige Bebauung nicht zu befürchten.

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den Straßenseiten durch Baulinien und auf Hofseiten durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien sieht an den Verkehrsflächen zum Teil geringere als die in der Hess. Bauordnung - HBO - geforderten Abstandsflächen vor.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird erforderlich, um die Bebauung des Gebietes wegen seiner baurechtlichen Bedeutung und Eigenart (typische Blockbebauung) zu erhalten.

In den textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer B 1 des Textteils entsprechende Regelungen aufgenommen worden, die die Unterschreitung der Abstandsflächen zulassen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bzw. Baulinie bis zu 1,50m kann zugelassen werden, wenn dieses durch Modernisierungsmaßnahmen oder für die gestalterische Gliederung der Fassade notwendig wird. Im Einzelfall kann eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden, wenn der Abbruch von vorhandenen, modernisierungsfähigen Gebäudeteilen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele nicht dringend erforderlich ist.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen soll eine Bebauung im Blockinnenbereich verhindert werden, um eine bessere Besonnung und Belichtung der verbleibenden Blockrandbebauung zu erreichen.

Innerhalb der von Baugrenzen umgrenzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen (s. Ziff. A 5) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB festgesetzt (s. Ziffer 6 des Textteils).

Für Art und Umfang der Bepflanzung werden textl. Festsetzungen getroffen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.3.1 Erschließungsstraßen

Eine Änderung der bestehenden Verkehrsflächen ist nur im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen.

Die den Sanierungsblock 17 umgebenden Straßen werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien fallen in der Regel mit den Baulinien der Blöcke zusammen.

4.3.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Lehrstraße wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ab Lehrstraße Haus-Nr. 1 bis Haus-Nr. 21 als Fußgängerbereich festgesetzt. Das gleiche gilt für den unteren Teil der Fußwegeverbindung zwischen Nerostraße und Lehrstraße. Das daran anschließende Fußgängerverbindungsstück (Treppenanlage) hoch zur Lehrstraße soll innerhalb der "Öffentlichen Grünflächen" verlaufen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Bei der Errichtung von Neu- oder Ersatzbauten und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen sind entsprechend der "Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche" vom 04.04.1979 ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.

Die Anordnung der Stellplätze auf den Innenhöfen der Einzelgrundstücke ist wegen der dadurch entstehenden Lärm- und Abgasbelastigung der Bewohner nicht erwünscht.

Auch läßt die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur und insbesondere das Bedürfnis nach Schaffung von Frei- und Grünflächen eine ebenerdige Unterbringung der Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nicht zu.

Zur Deckung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen ist eine Gemeinschafts-garagenanlage mit ca. 94 Stellplätzen (Tattersall) mit Zufahrt und Ausfahrt von bzw. zur Nerostraße über das Hausgrundstück Nerostraße 16 zur Festsetzung vorgesehen. Die Gemeinschaftsgaragen sind bereits ausgebaut und in Betrieb genommen.

Weiterhin soll eine Garagenanlage hinter den Grundstücken Saalgasse 18-28 festgesetzt werden.

Ein Teil der Einstellplätze wird im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht.

Die Stellplatzpflicht für das einzelne Grundstück soll durch Erwerb von dinglichen Rechten entsprechend der jeweiligen Flächenanteile an der Gemeinschaftsanlage vom jeweiligen Grundstückseigentümer erbracht werden. Art und Lage weiterer Gemeinschaftsstellplatzflächen im gesamten Sanierungsgebiet werden in dem Bebauungsplanentwurf "Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr im Sanierungsgebiet "Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden aufgezeigt.

Dieser Bebauungsplan ist seit 07.09.1990 rechtskräftig.

4.4 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung (§ 9

(1) 12 u. 14 BauGB)

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom und Wasser ist durch die Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) sichergestellt.

Die Abwasser- bzw. Müllbeseitigung erfolgt durch das Tiefbauamt bzw. Stadtreinigungsamt.

Stellplätze für Abfallbehälter können, falls für sie auf den einzelnen Baugrundstücken kein Platz vorhanden ist, oder eine reibungslose Müllabfuhr nicht möglich ist, auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt werden.

4.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1)

25 a und b BauGB)

Die im Bereich der Gemeinschaftsanlage hinter dem Tattersall vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist durch die Baumsignatur im Bebauungsplan im einzelnen kenntlich gemacht.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Erschließung und Versorgung der Gemeinschaftsanlage - Privater Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren - und Gemeinschaftsgaragen - im Blockeninnenbereich werden Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der Gemeinschaftsanlage als Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren und der Gemeinschaftsgarage grenzt den Bereich der Begünstigten der Geh- und Fahrrechte auf die jeweiligen Grundstückseigentümer und Bewohner des einzelnen Blockes bzw. einzelner Grundstücke und die Ver- bzw. Entsorgung der Gemeinschaftsanlagen ein.

Der Anschluß der Gemeinschaftsanlage an die öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über die Grundstücke Nerostraße 16 und Saalgasse 36.

Der Anschluß der Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz) erfolgt über die Grundstücke Steingasse 3 und Saalgasse 36 und auch über die hinteren Grundstücksbereiche.

4.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

- für Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren,

zugunsten der Grundstückseigentümer und Bewohner des Blockes 17.

Es ist notwendig diese Kinderspielplätze als gemeinschaftlich festzusetzen, da bei den beengten Grundstücksverhältnissen und der dichten Bebauung die Errichtung von Kinderspielplätzen in der für Kleinkinder erforderlichen Größe und Ausstattung auf den Einzelgrundstücken in der Regel nicht möglich ist. Auch soll durch die Anlage der Kinderspielplätze im Blockinnenbereich ein gefahrloses Spielen für die Kinder ermöglicht werden, da zum Erreichen der Spielplätze keine Straße überquert werden muß.

Auf den "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" werden auch städtebauliche Verbesserungen durch gärtnerische Gestaltung und bei gleich zeitiger stadtökologischer Aufwertung geschaffen. Somit wird die Qualität der innerstädtischen Lebensbedingungen insgesamt für Wohnen, Arbeiten, Tages- und Kurzzeiterholung erhöht.

- für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Nutzungsberechtigten der Grundstücke Nerostraße 2, Nerostraße 10, Nerostraße 20, Nerostraße 24, Nerostraße 26 und Lehrstraße 11.

es handelt sich hierbei um 29 Stellplätze. Die restlichen 40 Stellplätze sind zur Versorgung des Gemeinschaftszentrums Tattersall notwendig. Die Anlage besteht bereits.

- eine Garagenanlage im hinteren Bereich der Grundstücke Saalgasse 18 - 28.

5. Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen, Rechtsvorgänge, Ordnungsmaßnahmen und Bodenordnung

Die Beurteilung der genehmigungspflichtigen Vorgänge, die von Antragstellern und Eigentümern im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet gestellt werden, obliegt der Gemeinde. Der Bebauungsplan bildet hierfür die planungsrechtliche Grundlage.

Die Verpflichtung aller Grundstückseigentümer eines Blockes, eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen herzurichten, zu unterhalten und zu verwalten, läßt sich auf einem Gemeinschaftsgrundstück mit ideellen anteiligen Miteigentumsrechten am zweckmäßigsten realisieren.

Zur Schaffung dieses Grundstückes in den Blockinnenbereichen werden Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren nach BauGB erforderlich. Diese bodenordnenden Maßnahmen werden zu gegebener Zeit angeordnet und eingeleitet.

Falls privatrechtliche Regelungen für die Errichtung, Erhaltung u. Verwaltung des Gemeinschaftsgrundstückes nicht möglich sein sollten, müßten öffentlich-rechtliche Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der Hess. Bauordnung eingeleitet werden.

6. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan

Die Rechtswirkungen der nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen beruhen auf diesen anderen Vorschriften. Sie ändern sich durch die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan nicht.

6.1 Denkmalschutz

Schutzwürdige Kulturdenkmäler nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Aufgrund des vom Landesamt für Denkmalpflege in Bearbeitung befindlichen Entwurfes zur Denkmaltopographie werden die Kulturdenkmäler in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, weil ihre Darstellung für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig ist.

Durch Kennzeichnung mit dem Buchstaben D wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß diese Gebäude entweder einzeldenkmalgeschützt sind oder im Denkmalbereich liegen.

6.2 Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird überlagert von dem Quellenschutzgebiet der Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen. Für Bauarbeiten in Heilquellenschutzgebieten sind die im Hinweisteil zum Bebauungsplan-Textteil erläuterten Richtlinien zu beachten.

Die einzelnen Schutzzonen (Innen-, Mittel- und Außenzone) sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Weitere Einzelheiten enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan-Textteil.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsbeurteilung nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich weist einen sehr hohen Grad der Bodenversiegelung auf und ist sehr dicht bebaut.

Vielfach sind die Freiflächen wie z. B. Höfe, Stellplätze u. a., vollständig mit Beton oder einer Teerdecke befestigt.

Private Grünflächen befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen Nerostraße und Lehrstraße, sowie im hinteren Bereich der Grundstücke Steingasse 3 und im Bereich des Tattersalles.

Eingriff in die Stadtökologie

Wie bereits unter 2. erläutert, handelt es sich um den letzten Abschnitt der Sanierung des Bergkirchengebietes.

Der Charakter des Bergkirchenviertels überwiegend als Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte ist zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

1. Durch eine Entkernung des Innenbereiches und Herabstufung auf eine eingeschossige Flachdachbebauung, die bepflanzt und begrünt werden, soll eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden.

2. Im Innenbereich wird außerdem eine Gemeinschaftsanlage - Kinderspielplatz - geschaffen, die zu einer städtebaulichen Verbesserung durch die gärtnerische Gestaltung, führt. Es kommt zu dem zu einer Entsiegelung (siehe Bebauungsplan).

Auf Grundstücksfreiflächen (im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5/10) sind nach den textlichen Festsetzungen standortgerechte Sträucher oder bodendeckende Pflanzen vorwiegend immergrüner Art zu pflanzen und zu unterhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist somit eine Entwicklung der Bodennutzung im gesamten Planungsbereich vorhersehbar, die nachhaltig zu einer Verbesserung der ökologischen Situation führen wird.

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

Die Kosten für die Garagenanlage (52 Stellplätze), werden gemeinsam von der Stadt Wiesbaden (6902) und der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden finanziert und sind mit ca. 2860000.-DM veranschlagt.

Bei weiteren Kosten für Ordnungs- oder Baumaßnahmen sind die erforderlichen Mittel aus dem Sanierungs- bzw. Haushaltstitel der Stadt Wiesbaden, falls vorhanden, zu entnehmen.

9. Textliche Festsetzungen

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan gliedert sich in die Teile A - D. Im Teil A werden die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und der BauNVO getroffen, mit Regelungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

Teil B enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 der Hess. Bauordnung (HBO). Hier werden Festsetzungen getroffen über:

- Abstandsflächen,
- äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Durch diese Festsetzungen soll der Charakter des Gebietes mit seinen kleinen maßstäblichen und differenzierten Fassaden und stadtgestalterischen Straßenräumen erhalten bleiben. Es wird die Verwendung vorhandener Gestaltungselemente für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

In Teil C erfolgt die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen.

In Teil D werden Hinweise aufgenommen über:

- Einstellplätze,

- frühgeschichtliches Fundgebiet.

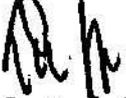
11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage

Geländeschnitt E-F