

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 16.03.1992

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "An der Bergkirche - Block 9" in Wiesbaden mit integriertem Landschaftsplan

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

Südwestseite der Steingasse (1203) Flurstück 54/1 in der Flur 88 und deren Verlängerung nach Nordwesten, hierbei die Röderstraße (3035) Flur 77, Flurstück 84 (teilw.) kreuzend, Nordwestseite der Röderstraße (3035) Flur 77, Flurstück 84 (teilw.) bis zur Verlängerung der Südwestseite der Lehrstraße (0803), auf dieser Verlängerung der Röderstraße (3035) kreuzend, Nordostseite der Grundstücke Flur 88, Flurstücke 1, 102/2, 101/5, 99/5, 81/6, 61/8, 9 und 100/13 (teilw.) bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 86, Flurstück 1/1 nach Südwesten, entlang dieser Verlängerung, Nordwestseite der Lehrstraße (0803), Flur 86, Flurstück 36/1, Südostseite der Lehrstraße (0803), Flur 86, Flurstück 36/1 und Flur 88, Flurstück 53/1 bis zur Verlängerung der Südwestseite der Steingasse (1203) entlang dieser Verlängerung, bis zur Südwestseite der Steingasse (1203) Flurstück 54/1, Flur 88. 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 kappen 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.

Über die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hinaus ist die Röderstraße in ihrer gesamten Breite einschließlich der auf ihrer Nordwestseite befindlichen öffentlichen Parkplätze in den Geltungsbereich der Bebauungspläne mit einbezogen, um die Anbindung und Erschließung des Sanierungsgebietes nachzuweisen.

Der hier behandelte Abschnitt umfaßt den Block 9 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 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 Neubaues - 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.

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 u. 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 ausgelegen.

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".

Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.1990 wurde die Teilung des Bebauungsplanes "An der Bergkirche-Blöcke 8, 9 und 17" in Einzelpläne und die erneute Offenlage des Bebauungsplanes "An der Bergkirche-Block 9" beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.04.1990 bis 17.05.1990 statt. Da hierbei wiederum Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührten, konnte anstatt einer erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.07.1991 bis 16.08.1991 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden.

Ergänzend zu den in den Sanierungsgebieten rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwürfen wurde der Bebauungsplan "Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 07.09.90 rechtsverbindlich.

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 und B 3 des Textteiles des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen. Für eine weitere ökologische Gestaltung sind auch Flachdachbegrünungen festgesetzt (s. Ziff. A 6). Hierdurch soll auch eine Verbesserung des Kleinklimas der Innenhofbereiche erreicht werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

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

Ausgehend vom Ergebnis der Untersuchung einer städtischen Bewertungskommission, die die einzelnen Gebäude des Blockes 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) BBauG)

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet an der Bergkirche befindet sich in einer Cityrandlage, ohne jedoch zur City zu zählen. Stadtplanerische Zielsetzung ist es, das Gebiet an der Bergkirche als innenstadtnahes Wohngebiet zu erhalten.

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die vorhandenen, der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen (wie Läden, Gaststätten und kleine Handwerksbetriebe) im Planungsgebiet erwünscht sind und nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Damit der Wohncharakter des Allgemeinen Wohngebietes erhalten bleibt und ein weitestgehend störungsfreies Wohnen gewährleistet wird, sind aus dem Katalog der ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen im Bebauungsplan die unter Ziffer A 1.2 des Textteils aufgeführten Anlagen ausgeschlossen worden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen im Blockbereich 9 zugelassen werden, da nicht nur Vorhandenes festgeschrieben werden soll, sondern auch eine Verbesserung des Vorhandenen, bei größtmöglicher Erhaltung, erreicht werden soll.

Spielhallen im Sinne nicht störender Gewerbebetriebe sollen jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Aus der beigelegten "Bestandsaufnahme von den vorhandenen Gewerbebetrieben im Bereich des Blockes 9" vom 08.12.1988 (Anlage 2 der Begründung) ist ersichtlich, daß zur Zeit keine Spielhallen vorhanden sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß der Bereich entlang in der Röderstraße oder in der Gasttätte in der Steingasse (s. hierzu die "Übersicht über die vorhandene Gewerbestruktur") für Spielhallen interessant werden könnte.

Hierbei wird befürchtet, daß kleinere Spielhallen, die unter den Begriff der "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" fallen können auf diese Weise in dem Gebiet Fuß fassen. Dies wäre jedoch nicht im Sinne der Landeshauptstadt Wiesbaden und soll auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Z. Zt. wird für den gesamten Stadtbereich ein Konzept über die Einrichtung von Spielhallen erstellt. Die Magistratsvorlage zu diesem Konzept wird z. Zt. aufgestellt und danach den städtischen Körperschaften zur Entscheidung und Beschlußfassung vorgelegt. Hiernach sollen im Sanierungsgebiet keine Spielhallen zugelassen werden.

Als besondere städtebauliche Gründe, die eine Nichtzulassung von Spielhallen rechtfertigen, sind zu nennen

- der Block 9 liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Bergkirche" (Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.1972 als Satzung, Rechtskräftig am 24.07.1972)
- die Erhaltung des Bergkirchenviertels als überwiegendes Wohngebiet, wobei der soziale Rückgang des Gebietes aufgehalten werden soll und die Befähigung zur Selbsterneuerung des Gebietes geschaffen werden soll.

4.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

Die im Bebauungsplan zur Ausweisung vorgesehenen "Flächen für den Gemeinbedarf" sind für die Wahrung von schulischen, kirchlichen und sozialen Bedürfnisse des Bergkirchenviertels vorgesehen.

4.2.2.1 Schulische Zwecke (Grundschule)

Das Grundstück der Anton-Grüner-Schule zwischen Lehrstraße und Steingasse wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (Lehrstraße 10 und Steingasse 17 u. 19). Für den bebaubaren Teil des Baugrundstückes Steingasse 17 und 19 wird im Erdgeschoß die Art der baulichen Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf - schulische Zwecke" und ab dem 1. Obergeschoß "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Bebauungsplan festgesetzt (BBauG § 9, Abs. 3). Im Bebauungsplantextteil ist unter Ziffer 1.4 eine entsprechende Festsetzung hierzu vorgesehen.

Die besondere städtebauliche Begründung dafür liegt darin, daß der Erdgeschoßbereich der Grundstücke Steingasse 17 und 19 als Schulfläche der Anton-Grüner-Schule dringend benötigt wird, um den derzeitigen Zustand (Nutzung von Straßenflächen der Lehrstraße als Pausenhof) zu verbessern.

Im Interesse der angestrebten Geschlossenheit des Baublockes sollten diese Grundstücke im Blockrandbereich ab dem 1. Obergeschoß wieder bebaut werden. Da diese Geschoßflächen für eine schulische Nutzung nicht benötigt werden, sollen hier Wohnungen entstehen, so daß eine unterschiedliche Festsetzung der Übereinanderliegenden Ebenen erforderlich wird.

4.2.2.2 Kirchliche Zwecke (Bergkirche)

Das Grundstück der evangelischen Bergkirche zwischen Lehrstraße und Steingasse wird als "Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Zwecke" im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene kirchliche Nutzung dieses Grundstückes enthält u. a. neben der Bergkirche ein Gemeindehaus, Kindergarten, Pfarrhaus und Küsterhaus.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG in Verbindung mit §§ 16,17,19 und 20 BauNVO)

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

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

1. Grundsätzlich (§ 17 (9) BauNVO)

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO für Gebiete, 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 Höchstwerte 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 Gewerberräume,
 - 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 Sanierungsmaßnahmen getroffen werden, die dem sozialen Rückgang des Blockes 9 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 Umlenungsverfahren 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 Regulativ 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 Höchstwerte der GRZ und GFZ rechtfertigen sind zu nennen:

- der Block 9 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 4.2.2 dieser Begründung gemacht.

4.1.3 Vollgeschosse und Bauweise (§ 18, 22 BauNVO)

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird angestrebt, die geschlossene, blockbildende Randbebauung in ihrer vorhandenen, meist 3- bis 5-geschossigen Höhe zu erhalten, deswegen soll hier die Geschosßzahl im Bereich der Steingasse 5 und 17-33, sowie in der Lehrstraße 2 u. 4 mit 3 bis max. 4 Geschossen und in den übrigen Bereichen mit 3 bis max. 5 Geschossen festgesetzt werden.

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

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

Für den rückwärtigen Bereich des Gebäudes Röderstraße 25 ist für einen Teil der Restfläche des Grundstückes die Festsetzung einer 1-geschossigen, geschlossenen Bauweise mit Flachdächern vorgesehen. Dadurch soll in diesen Bereichen 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 werden (s. hierzu textl. Festsetzungen unter Ziff. A 6.5). Eine Beeinträchtigung der Besonnung oder Belichtung der Nachbargrundstücke ist durch die 1-geschossige Bebauung nicht zu befürchten.

4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den Straßenseiten durch Baulinien, mit Ausnahme im Bereich des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - kirchliche Zwecke" entlang der Lehrstraße, hier werden zur Straßenseite Baugrenzen festgesetzt, und auf den Hofseiten durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien sieht an den Verkehrsflächen z. T. geringere als die in der Hess. Bauordnung - HBO - geforderten Abstandsflächen vor.

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

In den textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer B 1 des Textteiles 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 BBauG festgesetzt (s. Ziffer 6 des Textteils).

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

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Erschließungsstraßen

Eine Änderung der bestehenden Verkehrsflächen ist nur im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen. Die den Sanierungsblock 9 umgebenden Straßen werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien fallen in der Regel mit den Baulinien der Blöcke zusammen.

4.2.2 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 Abgasbelästigung 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.

Die notwendigen Stellplätze sollen in der außerhalb des Blockes 9 herzustellenden Gemeinschaftsgarage zur Verfügung gestellt werden.

Vorgesehen dafür ist die noch herzustellende Gemeinschaftsgarage in der Lehrstraße (Block 8) mit ca. 146 Stellplätzen in drei Untergeschosse.

Ein Teil der Einstellplätze soll im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden.

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 Bebauungsplan "Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr im Sanierungsgebiet "Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden festgesetzt.

4.3 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 u. 14 BBauG)

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.

4.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a und b BBauG)

Die innerhalb des Straßenraumes der Lehrstraße und der Röderstraße vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Ebenso die vorhandenen Bäume im Bereich der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und auf den Hausgrundstücken Lehrstraße 4 und Steingasse 27. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist durch die Baumsignatur im Bebauungsplan im einzelnen kenntlich gemacht. Eine geringfügige Verschiebung des Standortes als Ausnahme ist im Textteil des Bebauungsplanes vorgesehen.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Zur Erschließung und Versorgung der Gemeinschaftsanlage -Privater Kinderspielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren - (s. Zi. 5) im Blockinnenbereich werden Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten geschaffen.

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

Der Anschluß der Gemeinschaftsanlage an die öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über das Grundstück Steingasse 29.

4.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

- für Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren,

zugunsten der Grundstückseigentümer und Bewohner des Blockes 9.

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.

Mit den Flächen für Freizeiteinrichtungen wird auch das städtebauliche Erfordernis erfüllt, Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene, die auch gärtnerisch anzulegen sind, zu schaffen und somit die Qualität der innerstädtischen Lebensbedingungen insgesamt für Wohnen, Arbeiten, Tages- und Kurzeiterholung zu erhöhen.

4.7 Altlastuntersuchung

Im Rahmen einer Betriebsüberprüfung wurde das Wasserwirtschaftsamt auf das Gebäude Röderstraße 25-27 aufmerksam. Für diesen Bereich wurde eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung ergeben sich wie folgt:

Nennenswerte CKW-Konzentrationen (Dichlormethan) finden sich in den Sondierpunkten P 1, P 2, P 5 und P 8. Hier wurden Konzentrationen ermittelt, die über dem Wert für einen Sanierungsbeginn von 1 000 µg/cbm Bodenluft liegen.

Somit ist eine Sanierung der Bodenluft mittels Absaugung über eine Aktivkohleanlage erforderlich.

Die für die Kohlenwasserstoffkonzentrationen ermittelten Werte liegen jeweils unter 100 mg/kg Boden und tangieren somit lediglich den A-Wert der Holland-Liste.

PCB und BTX sind jeweils in allen Tiefenlagen nicht nachweisbar (n. n.).

Weiterer Erkundungsbedarf ist für diese Parameter nicht gegeben, gleichwohl sollte im Zuge der Bodenluftmessungen für diese Parameter eine begleitende Untersuchung erfolgen.

Als neuer Aspekt wird die Problematik eines Altstandortes (Kfz-Werkstatt) und das Vorhandensein einer nicht näher untersuchten Altablagerung gesehen. Hieraus ergibt sich die Liegenschaft als Altlastenverdachtsfläche zu betrachten. Deshalb wird eine ordentliche Altlasterkundung mit historischer Recherche durch ein Ingenieurbüro erfolgen. Somit sind weitere Untersuchungen erforderlich (siehe Textteil Ziffer D 4).

Aufgrund der aufgezeigten Auswirkungen aus den Untersuchungen zur Altlastenverdachtsfläche werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Der Bereich hinter der festgesetzten Baugrenze, die im Abstand von 13,0 m zur Straßenbegrenzungslinie verläuft, wird von jeglicher Wohnbebauung freigehalten. Der direkt angrenzende Teil des Kinderspielplatzes an die vorhandene Grundstücksgrenze wird in einer Breite von 5 m mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Für das weitere Vorgehen sollen weitere Untersuchungen vorgesehen werden.

5. Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet

Die Durchführung der Sanierung, die die Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes umfaßt, ergibt sich aus den jeweils geltenden Sanierungsvorschriften selbst.

6. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (8) BBauG)

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

7. 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.

7.1 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.

7.2 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.

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

Die Kosten (weitere Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen) werden im Rahmen der jeweils geltenden Vorschriften zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelt. Die Bereitstellung der dafür erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

9. Textliche Festsetzungen

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan gliedert sich in die Teile A - D. Im Teil A werden die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BBauG 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) BBauG und § 118 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,
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen,
- frühgeschichtliches Fundgebiet.
- Altlastuntersuchung.
- Geländeschnitte.

Als Anlage zu dieser Begründung sind zwei Geländeschnitte A - B und C - D beigelegt. Diese Geländeschnitte sind keine Festsetzungen, sondern sie dienen lediglich zur Orientierung über die Geländebeziehungen. Sie sind Hinweise für die Bauausführung und haben keinen Festsetzungscharakter.

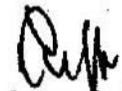
10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1984)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrag



L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage

- 1.) 2 Geländeschnitte A-B, C-D
- 2.) Übersicht über die vorhandene Gewerbestruktur