

Der Magistrat - Vermessungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Bergkirche - Block 8" in Wiesbaden mit integriertem Landschaftsplan

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

Nordwestseite der Röderstraße (3035), Flurstück 84 tlv., in der Flur 77, Flurstück 313/56.
Flurstücke 312/56 tlv. in der Flur 78, Nordostseite der Nerostraße (0929) und deren Verlängerung durch das Flurstück 312/56 tlv. die Röderstraße (3035) kreuzend in der Flur 78, Nordostseite und Südostgrenze der Nerostraße (0929), Flurstück 45/1 in der Flur 87, Südostseite des Verbindungsweges zwischen Nerostraße (0929) und Lehrstraße (0803) (Grünflächen), Flurstück 63/37, 97/36 und deren Verlängerung die Lehrstraße (0803) kreuzend Flurstück 36/1 tlv. in der Flur 86 bis zur Südwestseite der Lehrstraße (0803), Flurstück 104/53, in der Flur 88 und deren Verlängerung die Röderstraße (3035) kreuzend, Flurstück 84 tlv. in der Flur 77 bis zur Nordwestseite der Röderstraße (3025) in der Gemarkung Wiesbaden.

2. Planungsgrundlagen und -ziele

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 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.

Wiesbaden

19 89 / 03

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 nachstehend aufgeführten Art geführt.

- Aufgrund ihres konstruktiven Zustandes müssen die Gebäude zum Teil als schlecht und in weiten Bereichen als reparaturbedürftig angesehen werden.
- Die Zugänglichkeit zu den Gebäuden im Brandfall, vor allem bei Gebäuden im Blockinneren, ist in vielen Fällen völlig unzureichend.
- Der bauliche Zustand und die sanitären Ausstattung der Wohnungen 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 Wohnraumnutzung.
- 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.

Im Bergkirchengebiet handelt es sich also 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. Hierbei soll besonders berücksichtigt werden, daß der soziale und technische Rückgang des Gebietes aufgehalten wird, bzw. einem weiteren Rückgang vorgebeugt wird. Mit Hilfe der Sanierung soll das Bergkirchengebiet nach Möglichkeit dazu befähigt werden, sich selbst zu erneuern.

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. Mit dieser abschnittswisen Bearbeitung des Gebietes sollen zunächst Erfahrungen gesammelt werden, die dem weiteren Verlauf des Erneuerungsprozesses dienen können.

Der hier behandelte Abschnitt umfaßt den Block 8 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Von Mitte August 1977 bis Mitte Mai 1979 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 im Sinne des StBauFG (jetzt BauGB) 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 allgemeinen üblichen Standard bringen lassen, wurden als in sehr schlechtem Zustand befindlich bezeichnet und aus diesem Grund zum Abbruch vorgeschlagen.

-4-

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 "An der Bergkirche - Block 8" hatte folgenden Verfahrensgang.

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

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 03.05.1978 in Form einer Bürgerversammlung.

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 mit Schreiben vom 02.04.1984.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.06. - 16.07.1986.

Der Bebauungsplan "An der Bergkirche - Blöcke 8, 9 17" wurde in 3 Teilbereiche aufgeteilt und zwar in die Bebauungspläne "An der Bergkirche - Block 8", "An der Bergkirche - Block 9" und "An der Bergkirche - Block 17".

- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 244 vom 05.05.1988. - öffentliche Auslegung des Blockes 8 vom 27.06.1988 - 27.07.1988.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bebauungsplan (Flächennutzungsplan)

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 Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde am 03.10.1988 vom Hess. Minister des Innern genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in den Tageszeitungen rechtswirksam.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehen keine Fluchtlinien- oder Bebauungspläne.

3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Der vorhandene Grünbestand wurde lagerichtig aufgemessen und in einen Grünbestandsplan 1 : 250 übertragen. (Anlage 3 zu dieser Begründung). Entsprechend der örtlichen Erfordernisse sind die grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) BBauG)

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

Ausgehend von dem Ergebnis der Untersuchung einer städtischen Bewertungskommission, die die einzelnen Gebäude des Blockes 8 hinsichtlich des Erhaltungszustandes, Grundrißgefüges, Nutzungsart und baurechtlicher Belange untersuchte, werden folgende Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan getroffen:

4.2 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

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, Gaststätten und kleine Handwerksbetriebe) 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 Bebauungsplanteiltextes festgelegten Betriebsarten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) sollen Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze und Gemeinschaftsgaragen, die im Bebauungsplan detailliert bezeichnet werden, festgesetzt werden.

Dieser Ausschluß soll der Erhaltung des Wohncharakters des betreffenden Gebietes dienen und ein weitestgehend störungsfreies Wohnen gewährleisten.

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 Bebauungsplanteiltextteil 1.2).

Die unter Ziffer 1.3 des Textteils zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Gartenwirtschaften als Ausnahme ist nur dann städtebaulich zu vertreten, wenn die Umwelteinwirkungen, die von einem solchen Betrieb ausgehen, mit der Wohnnutzung verträglich sind.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Geschossigkeit (§ 9 (1) 1, BBauG in Verbindung mit § 16 - 20, 22 BauNVO)

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG 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 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 8 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 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 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 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 Sanierungsmaßnahmen getroffen werden, die dem sozialen Rückgang des Blockes 8 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 8 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 auf einigen aus dem Bebauungsplan ersichtlichen hinteren Grundstücksbereichen des Blockes 8, im Vergleich zu den Vorderhäusern die Ausnutzung und Bauweise geblieben ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist jedoch um 1 bis 3 Geschosse herabgesetzt worden.

Da diese Gebäude unmittelbar an die Randbebauung anschließen, soll durch die Herabsetzung auf 1 Geschöß die Besonnung und Durchlüftung der Hinterhöfe verbessert werden. Bei der II- und III-geschossigen Hinterhofbebauung soll die noch verhältnismäßig gute Bausubstanz gehalten werden. Die Hinterhausbebauung mit I-geschossiger Bauweise soll mit Flachdächern ausgestattet werden, die begrünt und bepflanzt werden sollen. Hierzu sind im Bebauungsplan-Textteil unter Nr. 6.5 Festsetzungen getroffen worden, die die Art und das Maß der Bepflanzung regeln.

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

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden im gesamten Sanierungsgebiet zufriedengestellend gelöst. Hierfür ist ein Konzept zur Verkehrsberuhigung und zum ruhenden Verkehr im Sanierungsgebiet "An der Bergkirche" von Dezernat II (ehemals Dezernat VIII) am 26.07.1985 erarbeitet worden. Die Aufstellung des ergänzenden Bebauungsplan-entwurfes zur Verkehrsberuhigung und ruhender Verkehr im Sanierungsgebiet "Bergkirche, Kranzplatz und Coulinstraße" in Wiesbaden ist mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.1986 beschlossen worden. Der Entwurf hat bereits vom 27.07.1987 bis 27.08.1987 einschließlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden Vermessungsamt ausgelegen. Weitere Ausführungen zum ruhenden Verkehr sind unter Ziffer 4.3.3 dieser Begründung gemacht.

4.2.4 Vollgeschosse und Bauweise (§ 18, 22 BauNVO)

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird angestrebt, die geschlossene, blockbildende Randbebauung in ihrer vorhandenen, Höhe zu erhalten, deswegen soll im Bereich der Nerostraße die Geschößzahl mit 3 bis max. 4 Geschossen und entlang der Röderstraße und der Lehrstraße mit 2- max. 3 Geschossen festgesetzt werden.

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

4.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den Straßenseiten durch Baulinien und auf den Hofseiten durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinien an den Verkehrsflächen werden z. T. die nach der Hess. Bauordnung (HBO) geforderten Abstandsflächen unterschritten. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist damit begründet, daß die baugeschichtliche Bedeutung und die Eigenart (typische Blockbebauung) des Gebietes erhalten bleiben soll.

In den textl. Festsetzungen sind unter Ziffer B 1 des Textteiles entsprechende Regelungen nach § 118 HBO aufgenommen worden, die die Unterschreitung der Abstandsflächen zulassen.

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

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.3.1 Erschließungsstraßen

Eine Änderung der bestehenden Verkehrsflächen (Röderstraße, Nerostraße) ist nur im Rahmen der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen.

Die den Sanierungsblock 8 umgebenden v.g. Straßen werden entsprechend des vorhandenen Ausbaus 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. 8 (Küsterhaus der Bergkirche), bis Haus Nr. 25 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 Grünfläche" 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" ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.

Die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur und das Bedürfnis nach Schaffung von Frei- und Grünflächen lassen eine ebenerdige Unterbringung der Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nicht zu. Die Anordnung der Stellplätze auf den Innenhöfen der Einzelgrundstücke ist wegen der dadurch entstehenden Lärm- und Abgasbelastung der Anwohner unerwünscht. (siehe Textteil Ziffer C 1.4)

Zur Deckung des Bedarfes an Kfz-Stellplätzen ist eine Gemeinschaftstgaragenanlage mit ca. 146 Stellplätzen in 3 Untergeschossen in der Lehrstraße zwischen Bergkirche und Anton-Grüner-Schule vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen in diesem Bebauungsplan geschaffen werden.

Weitere Gemeinschaftsgaragen mit Zufahrt Nerostraße Haus Nr. 44 sind in einer Tiefgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich der Hausgrundstücke 42 und 44 vorgesehen.

Hierfür wird im Bebauungsplan eine "Fläche für eine Gemeinschaftsanlage - Gemeinschaftsgarage" festgesetzt.

Der Nachweis von Einstellplätzen soll dann durch Erwerb von dinglichen Rechten entsprechend des jeweiligen Flächenanteils an der Gemeinschaftsgarage von jeweiligen Grundstückseigentümern 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.

Auf den Beschluß zum o.g. Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.1986 wird verwiesen.

4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 - 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. Umverlegungen von Leitungen sind in Abstimmung mit der Baumaßnahme der III-geschossigen Tiefgarage in der Lehrstraße durchzuführen. 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 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Öffentliche Grünfläche - Grünanlage mit Kinderspielplatz für Kinder von 6-12 Jahren -

Nordöstlich an die Tiefgaragenanlage in der Lehrstraße anschließend ist eine "öffentliche Grünfläche - Grünanlage mit Kinderspielplatz" zur Festsetzung vorgesehen. Ein Teil des bereits vorhandenen Grünzuges zwischen der Nerostraße und der Lehrstraße (Verbindungsweg) wird in diese Grünfläche künftig mit einbezogen und festgesetzt. Diese Grünflächenfestsetzung ist dringend erforderlich, weil bisher entsprechende Anlagen für die Altersgruppe von 6-12 Jahren in den Blöcken 8, 9, 17 nicht vorhanden sind.

An die öffentliche Grünfläche angrenzend, soll die Freifläche gegenüber der Anton-Grüner-Schule, die bisher als Parkplatz für Kfz genutzt wird, als Fußgängerbereich festgesetzt werden. Für die Kinder besteht auch hier die Möglichkeit die freibegehbare Platzfläche zum Spielen zu nutzen.

4.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a+b BBauG)

Die innerhalb des Straßenraumes der Lehrstraße und der Röderstraße vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist durch die Baum-
signatur im Bebauungsplan im einzelnen kenntlich gemacht.
Eine geringfügige Verschiebung des Standortes als Ausnahme
ist im Textteil des Bebauungsplanes als Festsetzung vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, für die im Rahmen des Ausbaus der
Tiefgarage vor der Anton-Grünner-Schule wegfallenden
5 Bäume ersatzweise 6 Bäume in der öffentlichen Grün-
fläche parallel zu den angrenzenden Privatgrundstücken
zu pflanzen. Dafür werden im Bebauungsplan entsprechende
Festsetzungen getroffen.

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

Zur Erschließung und Versorgung der Gemeinschaftsanlagen
in dem Blockinnenbereich werden Festsetzungen von Geh-
und Fahrrechten geschaffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der Gemeinschafts-
anlagen als Kinderspielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren,
grenzt den Bereich der Begünstigten der Geh- und Fahrrechte
auf die jeweiligen Grundstückseigentümer und Bewohner
der einzelnen Blöcke und die Ver- bzw. Entsorgung der
Gemeinschaftsanlagen ein.

Der Anschluß der Gemeinschaftsanlagen an die öffentlichen
Verkehrsflächen erfolgt über die Grundstücke Lehrstraße 23
und 25.

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

Für die Grundstückseigentümer und Bewohner des Blockes 8
wird im Bebauungsplan eine "Flächen für Gemeinschafts-
anlagen - Private Kinderspielplätze für Kleinkinder bis zu
6 Jahren" festgesetzt. Diese Fläche liegt tlw. über den
festgesetzten Gemeinschaftsgaragen.

Es ist notwendig diese Kinderspielplätze gemeinschaft-
lich festzusetzen, da bei den beengten Grundstücksverhält-
nissen und der dichten Bebauung die Errichtung von Kinder-
spielplätzen für Kleinkinder bis zu 6 Jahren auf den Einzel-
grundstücken in der erforderlichen Größe und Ausstattung
in der Regel nicht möglich ist. Außerdem wird durch die
festzusetzenden Kinderspielplätze und Freizeiteinrichtungen
für die Eigentümer und Bewohner der im Bebauungsplan be-
stimmten räumlichen Bereich die Möglichkeit eröffnet, die
Qualität der innerstädtischen Lebensbedingungen insgesamt
für Wohnen, Arbeiten, Tages- und Kurzeiterholung zu er-
höhen.

§ 74 HBO geht davon aus, daß grundsätzlich die Verpflichtete selbst die Gemeinschaftsanlagen herstellen, unterhalten und verwalten. Verpflichtet sind die Eigentümer der Grundstücke, für die die Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

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 nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

(§ 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 Miteigentumsrecht am zweckmäßigsten realisieren. Zur Schaffung dieses Grundstückes in den Blockinnenbereichen werden Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren nach dem BauGB erforderlich. Diese bodenordnenden Maßnahmen werden zu gegebener Zeit angeordnet und eingeleitet.

Falls privatrechtliche Regelungen für die Errichtung, Erhaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsgrundstücke nicht möglich sein sollten, müßten öffentlich-rechtliche Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der Hessischen 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, technischen, geschichtlichen 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 oder d wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß diese Gebäude entweder einzeldenkmalgeschützt sind oder im Denkmalbereich liegen.

7.2 Quellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird überlagert vom Quellenschutzgebiet der Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen. Für Bauarbeiten in Heilquellenschutzgebieten sind die im Hinweis zum Bebauungsplan erläuterten Richtlinien besonders zu beachten.

Die einzelnen Wasserschutz-zonen (Mittel- und Außen-zonen) sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Weitere Einzelheiten enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan.

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

Die Kosten (weitere Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Bau-maßnahmen) werden im Rahmen der gemäß 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 Grundstücksflächen
- Gemeinschaftsanlagen
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Strüchern.

Teil B enthält auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 BBauG und § 118 der Hess. Bauordnung (HBO).

Hierbei werden besondere Festsetzungen getroffen über:

- Abstandsflächen
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Um den Charakter des Gebietes mit seinen kleinmaßstäblichen und differenzierten Fassaden und stadtgestalterischen Straßenräumen zu erhalten, werden die vorhandenen Gestaltungselemente für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

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

- Heilquellenschutzgebiet.

In Teil D werden Hinweise aufgenommen über:

- Einstellplätze,
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Geländeschnitte:
Als Anlage zu dieser Begründung sind vier Geländeschnitte A-B C-D, E-F und G-H beigelegt. Diese Geländeschnitte sind keine Festsetzungen. 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

Anlagen

- 1) 1 Blatt Längsschnitte
- 2) 2 Blätter Querschnitt A - B, C - D, E - F
- 3) Grünbestandsplan Maßstab 1 : 250
- 4) Höhenplan Stand Februar 1988