Landeshauptstadt Wiesbaden — Wiesbaden, den 05.01.1989

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

# Begründung

zum Bebauungsplan
"An der Bergkirche - Blöcke 12 und 15" in Wiesbaden

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

Von der Ecke Röderstraße/Adlerstraße Hausgrundstück Adlerstraße 45 entlang der Nordostseite der Adlerstraße in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 89, Flurstück Nr. 46 bis zur Ecke Schachtstraße/Adlerstraße Hausgrundstück Adlerstraße 29, die Schachtstraße überquerend bis zur Ecke Schachtstraße/Adlerstraße, Hausgrundstück Schachtstraße 17, von da entlang der Nordostseite der Adlerstraße Flur 91, Flurstück Nr. 20 bis zur Ecke Hirschgraben/Adlerstraße Hausgrundstück Adlerstraße 7, die Straße "Hirschgraben" überquerend bis zur Ecke Hirschgraben/Adlerstraße Hausgrundstück Hirschgraben 9, von da die Adlerstraße überquerend bis zur Ecke Hirschgraben/Adlerstraße Hausgrundstück Hirschgraben 7, von da entlang der Südostseite der Straße "Hirschgraben", Flur 91, Flurstück 21/1 bis zur Ecke Hirschgraben/Schulberg Hausgrundstück Schulberg 9, da die Straße "Schulberg" überquerend, dann entlang der Südwestseite der Straße "Schulberg", Flur 91, Flurstück Nr. 1/3 bis zur Ecke Schulberg/Schwalbacher Straße, da die Schwalbacher Straße rechtwinklig überquerend, dann in nördlicher Richtung entlang der Westseite der Schwalbacher Straße, Flur 76, Flurstück Nr. 51/32, Westseite der Schwalbacher Straße, Flur 89, Flurstück Nr. 79/47, Nordgrenze des Straßengrundstückes Schwalbacher Straße, Flur 89, Flurstück Nr. 79/47 bis zur Ecke Röderstraße/Adlerstraße Hausgrundstück Adlerstraße 45.

/2

## 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 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 erhaltengeblieben 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 sanitäre 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 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.

/3

Im Bergkirchengebiet handelt es sich in erster Linie also um Mißstände im Hinblick auf die allgemeinenen 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 Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen sind, hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.1971 unter anderem beschlossen, die Sanierung in Teilabschnitten durchzuführen. Mit dieser abschnittsweisen Bearbeitung des Gebietes sollen zunächst Erfahrungen gesammelt werden, die dem weiteren Verlauf des Erneuerungsprozesses dienen können.

Der hier behandelte Abschnitt umfaßt die Blöcke 12 u. 15 des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Darüber hinaus wurden die angrenzenden Straßenflächen der Schwalbacher Straße und des Schulberges mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung und Erschließung der Wohnbezirke nachzuweisen.

Von Mitte August 1977 bis Mitte Mai 1979 untersuchte die städtische Bewertungskommission jedes Gebäude in den Blöcken 12 und 15 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 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 allgemeinen üblichen Standard bringen lassen, 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 "An der Bergkirche - Blöcke 12 u. 15" wurde mit folgenden Beschlüssen der städt. Körperschaften eingeleitet:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.07.1979 für den Block 12 und am 30.04.80 für den Block 15 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Grundsatz beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 07.05.80 in Form einer Bürgerversammlung.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 12.12.1980 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.1981 beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte am 03.02.1982.

Der Bebauungsplanentwurf "An der Bergkirche - Blöcke 12 und 15" hat in der am 12.12.1980 beschlossenen Form vom 18.01.1985 bis 18.02.1985 einschließlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Vermessungsamt, Raum für öffentliche Auslegungen (Erdgeschoß), Gustav-Stresemann-Ring 15, ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden Bedenken und Anregungen sowohl von öffentlicher, als auch von privater Seite vorgebracht, die zu einer wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten.

Der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 04.12.1985 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.08.1986 beschlossen. Er wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung zum zweitenmal in der Zeit vom 03.11. bis 03.12.1986 öffentlich ausgelegt.

Während der zweiten öffentlichen Auslegung wurden wiederum Bedenken und Anregungen vorgebracht, die den Bebauungsplan geringfügig veränderten.

Grundzüge der Planung wurden durch die Festsetzungsänderungen nicht berührt, so daß anstatt einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zwei eingeschränkte Beteiligungsverfahren nach § 2 a (7) BBauG durchgeführt wurden.

Danach wurde der Plan am 11.02.1988 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und dem Hess. Minister des Innern angezeigt. Mit Erlaß vom 11.07.1988 wurden vom Hess. Minister des Innern Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Da aber Planungsgrundsätze nicht verletzt werden, wurden Änderungen im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung den Betroffenen zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis wurde den städtischen Körperschaften in der Magistratsvorlage "Änderungs- und Satzungsbeschluß" zur Beratung und Entscheidung vorgestellt.

Ein Konzept zur Verkehrsberuhigung und zum ruhenden Verkehr im Sanierungsgebiet "An der Bergkirche" wurde von Dez. II (ehem. Dez. VIII) am 26.07.1985 erarbeitet und am 18.12.1986 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Der in Verbindung hiermit aufzustellende ergänzende Bebauungsplan "Verkehsberuhigung und ruhender Verkehr in den Sanierungsgebieten Bergkirche, Kranzplatz und CoulinstraBe" in Wiesbaden wird nach Veröffentlichung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 16.07.1987 in der Zeit vom 27.07.1987 bis 27.08.1987 öffentlich ausgelegt.

## 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ließen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Deshalb mußte der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen. Diese Änderung wurde vom Hess. Minister des Innern mit Erlaß vom 11.07.1988 genehmigt und mit Veröffentlichung in den Tageszeitungen am 14.08.1988 rechtswirksam.

/6

## 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für einen Teil der Adlerstraße bestehen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Wiesbaden 1984/1 ("An der Bergkirche - Block 11 - 1. Änderung"). Für die Straßenfläche "Schulberg" bestehen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Wiesbaden 1969/3 ("Michelsberg").
Die in diesen Plänen enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Bergkirche - Blöcke 12 und 15" übernommen bzw. abgeändert und neu festgesetzt.
Die Festsetzungen aus den vorgenannten Bebauungsplänen innerhalb dieses Geltungsbereiches werden aufgehoben.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauunsplänen nicht vorhanden.

## 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.

# 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BBauG)

Ausgehend vom Ergebnis der Untersuchung der städtischen Bewertungskommission in den Jahren 1977 - 1979, die die einzelnen Gebäude der Blöcke hinsichtlich Erhaltungszustand, Grundrißgefüge, Nutzungsart und baurechtlicher Belange untersuchte (siehe Seite 3 der Begründung), werden folgende Festsetzungen und Darstellungen im Bebauunsplan getroffen.

## 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

/7

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 1.2 a - d des Textteils aufgeführten Anlagen ausgeschlossen worden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen in den Blockbereichen 12 + 15 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. (Ziffer 1.2 e des Textteils).

Aus der beigefügten "Bestandsaufnahme vorhandener Gewerbebetriebe im Bereich der Blöcke 12+15 vom 05.12.1988 (Anlage 2 der Begründung) ist ersichtlich, daß es sich bei den vorhandenen Gewerbebetrieben nur um nicht störende Gewerbebetriebe handelt und daß zur Zeit keine Spielhallen vorhanden sind.
Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß der Bereich der Gaststätten und Läden in der Adlerstraße, Schachtstraße und Schwalbacher Straße (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.

/8

Als besondere städtebauliche GrÜnde, die eine Nichtzulassung von Spielhallen rechtfertigen, sind zu nennen
- die Blöcke 12+15 liegen 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.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen "Flächen für Gemeinschaftsanlagen", die im Bebauungsplan detailliert bezeichnet werden, festgesetzt werden.

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 in den Blöcken 12+15 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)

§ 17 (9) regelt die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Apalte 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 Bewertungskommision 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 der Blöcke 12 und 15 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.

/10

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:

- die Blöcke 12+15 liegen 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.

/11

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.
Dieses deshalb, weil als Ausgleichsmaßnahme für die Festsetzung der Blockbebauung im Blockinnenbereich des Blockes 12 keine Bebauung mehr zulässig und im Block 15 nur in vereinzelten Fällen zulässig ist.

Um diese Nichtüberbaubarkeit im Blockinnenbereich des Blockes 12 zu gewährleisten, werden im rückwärtigen Bereich Baugrenzen so festgesetzt, daß nur eine Bautiefe von 13,0m zulässig ist. Hierdurch wird eine bessere Besonnung und Belichtung der verbleibenden Blockrandbebauung erreicht. Außerdem ist für die Grundstücksfreiflächen eine Bepflanzung vorgesehen (Ziffer B 3 des Textteils) und es werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird im Blockinnenbereich eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit Gehrechten für die Bewohner des Blockes festgesetzt.

Auch für den Block 15 trifft überwiegend zu, daß durch die Festsetzung von Baugrenzen im Hinterhofbereich nur eine Bautiefe von 13,0 m zulässig ist.
Um die Hinterhäuser Adlerstraße 24, 26, 28 sowie die Hinterhäuser Schulberg 17 und 19 wegen ihrer guten Bausubstanz erhalten zu können werden hier auch rückwärtige Baugrenzen festgesetzt. Da die v. g. Häuser nicht unmittelbar an die Randbebauung anschließen, können auch hier die Sanierungsziele erreicht werden.

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 Bebauungsplanentwurfes 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 4.2.2 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 4-geschossigen Höhe zu erhalten, deswegen soll hier die Geschoßzahl mit 3 bis max. 4 Geschossen festgesetzt werden.

Für den Bereich der Schachtstraße 3-9 ist für Randbebauung die geschlossene Bauweise (g) mit einer Ausnutzung von GRZ 0,6 und GFZ 2,4 und der Zahl der Vollgeschosse von mindestens II und Höchstens III zur Festsetzung vorgesehen.
Durch das Zurückstzen der Baulinie um 2,5 m ab Straßenbegrenzungslinie und durch die Verringerung der Zahl der Vollgeschosse auf II bis max. III, soll eine bessere Besonnung der engen und dunkelen Schachtstraße erreicht werden. Zusätzlich soll eine Verbesserung des Wohnumfeldes durch das Anpflanzen von Sträuchern im Vorgartenbereich geschaffen werden.

Im Inneren des Blockes 15 ist für das Hinterhaus der Schachtstraße 11 bei gleicher Bauweise und Ausnutzung die Zahl der Vollgeschosse auf I zwingend herabgesetzt.

Da dieses Gebäude unmittelbar an die Randbebauung anschließt, soll durch die Herabsetzung auf I Geschoß die Besonnung und Durchlüftung der Hinterhöfe verbessert werden.

Für die Hinterhäuser der Adlerstraße 24, 26, 28 und die Hinterhäuser Schulberg 17 und 19, die nicht unmittelbar an die Randbebauung anschließen, sind bei gleicher Bauweise und Ausnutzung III-Geschosse zwingend festgesetzt.

Um im Einzelfall Bauvorhaben zulassen zu können, die von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen abweichen, sollen unter den Ziffern A 2 und A 3 des Textteiles zum Bebauungsplan Ausnahmeregelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse getroffen werden.
Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Ausnahme ist stets, daß öffentliche Belange und städtebauliche Gründe, die unter Ziffer A 2 des Textteiles näher genannt sind, nicht entgegenstehen.

/13

4.1.4 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 vor die Baugrenze bzw. Baulinie von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m kann zugelassen werden, wenn dies durch Modernisierungsmaßnahmen oder zur gestalterischen Gliederung der Fassaden notwendig wird. Entsprechende textl. Festsetzungen sind im Textteil unter Ziffer A 4 getroffen.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

4.2.1 Erschließungsstraßen

Eine Änderung der bestehenden Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die die Sanierungsblöcke umgebenden Straßen werden entsprechend des vorhandenen Ausbaus 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 ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge entsprechend der Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche nachzuweisen.

Unter Zugrundelegung dieser Ortssatzung ergibt sich für die Blöcke 12 und 15 ein Bedarf von ca. 160 Stellplätzen.

/14

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 Abgasbelästigung der Anwohner unerwünscht. In der geplanten Gemeinschaftsanlage "Schulberg", die in unmittelbarer Nachbarschaft der Blöcke 12 u. 15 liegt, werden in einer Tiefgarage Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Der Nachweis von Einstellplätzen soll dann durch Erwerb eines dinglichen Rechtes entsprechend des jeweiligen Flächenanteils an der Gemeinschaftsgarage erfolgen.
Bei erforderlichen Stellplätzen für gewerbliche Kraftfahrzeuge kann eine Ausnahme zugelassen werden, soweit ein im Allgemeinen Wohngebiet zulässiger nicht störender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb aus zwingenden betrieblichen Gründen direkt angefahren werden muß.

## 4.3 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.
Für die Abwasserentsorgung der Gemeinschaftsanlage des Blokkes 12 ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes für einen Kanal auf dem Grundstück Schwalbacher Straße 83 getroffen. Für die Abwasserentsorgung der Gemeinschaftsanlage des Blockes 15 ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes für einen Kanal auf dem Grundstück Adlerstr. 18 getroffen.
Die Müllabfuhr wird nach der Abfallbeseitigungssatzung geregelt.

## 4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BBauG)

Zur Erschließung und Versorgung der Gemeinschaftsanlagen in den Blockinnenbereichen werden Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der Gemeinschaftsanlagen als Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren, als wohnungswirtschaftliche Anlagen (Einrichtungen für Wäschetrocknen und Teppichklopfen) und als Freizeiteinrichtungen für Erwachsene, grenzt den Bereich der Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf die jeweiligen Grundstückseigentümer und Bewohner der Blöcke und auf die Ver- bzw. Entsorger der Gemeinschaftsanlagen ein.

/15

Der Anschluß der Gemeinschaftsanlage des Blockes 12 an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Torfahrt des Hauses Schwalbacher Str. 89. Der Anschluß der Gemeinschaftsanlage des Blockes 15 an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Torfahrten der Häuser Schachtstr. 9 und Schulberg 21.

## 4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 (1) 22 BBauG)

Für die Grundstückseigentümer und Bewohner des Blockes 12 und des Blockes 15 sollen auf den im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen", Kinderspielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren, Anlagen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden.

Es ist notwendig diese Kinderspielplätze als gemeinschaftlich festzusetzen, da bei den beengten Grundstücksverhältnissen und der dichten Bebauung die Errichtung von Kinderspielplätzen für Kleinkinder bis zu 6 Jahren in der erforderlichen Größe und Ausstattung auf den Einzelgrundstücken in der Regel nicht möglich ist. Außerdem wird durch die festzusetzenden Kinderspielplätze und Freizeiteinrichtungen für die Eigentümer und Bewohner der im Bebauungsplan bestimmten räumlichen Bereiche die Möglichkeit eröffnet, die Qualität der innerstädtischen Lebensbedingungen insgesamt für Wohnen, Arbeiten, Tages- und Kurzzeiterholung zu erhöhen.

Weitere Details zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind den Freiflächengestaltungsplänen für den Block 12 und den Block 15, die als Anlage zur Begründung beigefügt sind, zu entnehmen.

Damit die Gemeinschaftseinrichtungen besonders von Kleinkindern gefahrlos erreicht werden können, werden in den Blockinnenbereichen Gehrechte zugunsten der jeweiligen, im Bebauungsplan benannten Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Den Eigentümern, Bewohnern und Pächtern der Häuser Adlerstraße 28, 30, 32 und Schachtstraße 13 ist durch die erhaltenswerten Hinterhäuser im Block 15 der direkte Zugang zur Gemeinschaftsanlage verbaut. Der Anschluß der genannten Häuser an die Gemeinschaftsanlage ist durch die Torfahrt Schachtstraße 9 möglich.

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

/16

## 5. Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet (§ 12 StBauFG)

### 5.1 Beseitigung baulicher Anlagen zur Errichtung von Gemeinschaftsanlagen

Bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen, damit die durch die Sanierung bedingten Gemeinschaftsanlagen verwirklicht werden können, sind im Block 12 die Hintergebäude der Häuser Schwalbacher Straße 85, 89, 93 und 95.

Im Block 15 sind davon betroffen die Hintergebäude der Häuser Schulberg 11, 15, 17, 19, 23 und 25, die Hintergebäude des Hirschgrabens 4 und 6 und die Hintergebäude der Adlerstraße 16 und 26. Diese Gebäude, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, sind ersatzlos zu beseitigen, da sie im Widersprch zu den Festsetzungen stehen.
Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen und der Gemeinschaftsflächen ist eine Bebauung künftig nicht mehr zulässig. Durch diese Maßnahme werden die Blöcke entkernt, die Hinterhöfe erhalten eine bessere Besonnung und Belüftung, für eine ausreichende Begrünung steht wieder mehr Fläche zur Verfügung.

### 5.2 Beseitigung und Neubebauung wegen mangelnder Modernisierungsfähigkeit

Aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz wurden die Häuser Adlerstraße 28 und Schachtstraße 3, 5, 7 und 9 zum Abbruch vorgesehen. Für diese Gebäude lohnte sich nach den Erkenntnissen der städtischen Bewertungskommission eine Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Anlagen nicht mehr, so daß Abbruch und anschließende Neubebauung die wirtschaftlichste Lösung war.

### 5.3 Teilabbruch

Für die rUckwärtigen Gebäude der Schachtstraße 11 ist die Zahl der Vollgeschoße zwingend auf I festgesetzt. Da aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz nicht die Notwendigkeit eines vollständigen Abbruches besteht, wird durch die Festsetzung ein Teilabbruch angestrebt, damit die Belichtungsverhältnisse der Hinterhöfe verbessert werden.

/17

## 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 ideellem anteiligen Miteigentumsrecht am zweckmäßigsten realisieren.
Zur Schaffung dieser Gemeinschaftsgrundstücke in den Blockinnenbereichen wurden bereits Umlegungsverfahren nach dem BauGB eingeleitet.

~~Für den Block 12 liegt bereits ein Einleitungsbeschluß für das Baulandumlegungsverfahren vor.~~

## 7. Übernahme von Hinweisen und Darstellungen in dem Bebauungsplan

### 7.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Ensembleschutz)

Entlang der Schwalbacher Straße 85-89, der Schachtstraße 4-6, des Schulberges 11-21, des Hirschgrabens 4-6 und 10 und der Adlerstraße 16-20, ist die straßenseitige Fassade der Häuser erhaltenswert. Durch Kennzeichnung wird im Bebauungsplan daraufhingewiesen, daß in diesen Bereichen das Ensemble zu erhalten bzw. nach Abbruch der Gebäude im alten Stil wieder zu errichten ist.

### 7.2 Quellenschutzgebiet

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

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

Die Kosten (weitere Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen) werden im Rahmen der gemäß § 38 StBauFG zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelt.
Die Bereitstellung der dafür erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

/18

## 9. Textliche Festsetzungen

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

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Gemeinschaftsanlagen
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

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.

In Teil D werden Hinweise aufgenommen über:

- Einstellplätze
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Heilquellenschutzgebiet.
- Geländeschnitte

Als Anlage zu dieser Begründung sind Geländeschnitte beigefügt. Diese Geländeschnitte sind keine Festsetzungen, sondern sie dienen lediglich zur Orientierung über die Geländeverhältnisse. 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.

/19

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. Geländeschnitte
2. Übersicht über die vorhandene Gewerbestruktur
3. Freiflächengestaltungspläne
4. Deckblatt zum Bebauungsplan - Hinweis zu Müllbehälterstandorten.