

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes
"An der Bergkirche - Block 10" in Wiesbaden

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

Nordwestseite der Röderstraße (3035) Gemarkung Wiesbaden, Flur 77, Flurstück 84, bis zur Verlängerung der Nordostseite der Steingasse (1203) Flur 88, Flurstück 54/1, entlang dieser Verlängerung und der Nordostseite der Steingasse (1203), bis zur Verlängerung der Südostseite der Schachtstraße (1102) Flur 88, Flurstück 55, entlang dieser Verlängerung, entlang der Südostseite der Schachtstraße (1102) und in deren Verlängerung bis zur Südwestseite der Straße Römerberg (1061) Flur 90, Flurstück 48 entlang dieser Seite nach Nordwesten, hierbei zuerst die Schachtstraße (1102) kreuzend und in Verlängerung der Südwestseite der Straße Römerberg (1061) bis zur Nordwestseite der Röderstraße (3035).

2. Allgemeines

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

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

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

In diesem Gutachten wird für das Bergkirchengebiet zusammenfassend festgestellt, daß das erst im 19. Jahrhundert erschlossene und bebaute Gebiet nahezu vollständig in seiner Grundriß- und Bebauungsstruktur erhalten geblieben ist. Die Überalterung, sowohl des Gebäude- und Wohnungsbestandes, und des Verkehrsnetzes hinsichtlich seiner Belastbarkeit, als auch die für ein Wohngebiet dieser Art hohe Bebauungsdichte haben zu erheblichen Mängeln der verschiedensten Art geführt:

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

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

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

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

Da nach § 5 (2) StBauFG 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 10 des Sanierungsgebietes.

Von Mitte August 1976 bis Mitte Februar 1977 untersuchte die städtische Bewertungskommission jedes Gebäude in den Blöcken 10 und 13 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 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 06.07.1978 mit Beschluß Nr. 391 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'An der Bergkirche - Blöcke 10 u. 13' im Grundsatz beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in einer Bürgerversammlung am 10.01.1979, sowie in den öffentlichen Sitzungen des Orts- und Sanierungsbeirates.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.1979 (mit Gemeinschaftsgarage im Blockinnenbereich) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.03.1980 beschlossen.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20.10.1982 (Verzicht auf die Garagenanlage im Blockinnenbereich) wurde am 10.11.1983 mit Beschluß Nr. 413 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte am 02.04.1984. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden nur unwesentliche Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Der Bebauungsplan 'An der Bergkirche - Blöcke 10 u. 13' hat in der am 10.11.1983 beschlossenen Form vom 18.01. bis 18.02.1985 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 von der Neuen Heimat Südwest (NH) und der Kreishandwerkerschaft zu beiden Sanierungsblöcken vorgebracht. Während die Bedenken und Anregungen der Kreishandwerkerschaft unerheblich waren, berührten die Anregungen der NH die Grundzüge der Planung. Da die Sanierungsarbeiten im Block 13 fast abgeschlossen sind - diese sich dagegen in Block 10 noch im Anfangsstadium befinden - hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.04.1986 unter Nummer 774 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Bergkirche - Block 10 und 13" in zwei Einzelpläne zu trennen und unter den Titeln "An der Bergkirche - Block 10" und "An der Bergkirche - Block 13" getrennt zur Rechtskraft zu führen. Außerdem wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "An der Bergkirche Block 10" in der geänderten Form vom 04.12.1985 erneut öffentlich auszulegen.

Ein Konzept zur Verkehrsberuhigung und zum ruhenden Verkehr im Sanierungsgebiet "An der Bergkirche" ist von Dezernat II (ehem. 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 und der Entwurf wurde in der Zeit vom 27.07.1987 bis 27.08.1987 einschließlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden Vermessungsamt, Raum für öffentliche Auslegungen (Erdgeschloß), Gustav-Stresemann-Ring 15 ausgelegt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind aus der am 23. April 1987 genehmigten Flächennutzungsplanänderung Nr. 70 des am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für einen Teil der Straße "Römerberg" bestehen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Wiesbaden 1984/1 (An der Bergkirche - Block 11 - 1. Änderung). Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen werden als Neufestsetzungen in den Bebauungsplan "An der Bergkirche - Block 10" übernommen. Für den übrigen Geltungsbereich sind Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen 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.

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. B 2.4.4). Hierdurch soll auch eine Verbesserung des Kleinklimas der Innenhofbereiche erreicht werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 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.

4.1 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. 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 1.2 a - d des Textteils aufgeführten Anlagen ausgeschlossen worden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen im Blockbereich 10 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 10" vom 26.07.1988 (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 Röderstraße oder in der Gaststätte in der Steingasse 28 (s. hierzu die "Übersicht über die vorhandene Gewerbebestruktur") 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 10 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.

4.1.2 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 Herabzoning der baulichen Nutzung, was dem Sanierungsziel widerspräche. Um dies im Block 10 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 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 10 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 10 liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Bergkirche".
(Beschuß 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 keine Bebauung mehr zulässig ist.

Um diese Nichüberbaubarkeit im Blockinnenbereich 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.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden im gesamten Sanierungsgebiet zufriedengesteld und 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 Geschößzahl mit 3 bis max. 4 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.

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 der Gebäude Röderstraße 17 und 19 wird für die Restfläche der Grundstücke die Festsetzung einer 1-geschossigen, geschlossenen Bauweise mit Flachdächern vorgesehen. Dadurch sollen die in beiden Häusern vorhandenen Handwerksbetriebe erhalten bleiben. 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. B 2.4.4). 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 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.

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. 4.4) und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG festgesetzt.

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 nicht vorgesehen. Die die Sanierungsblöcke umgebenden Straßen werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien fallen 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. Unter Zugrundelegung dieser Ortssatzung ergibt sich für den Block 10 ein Bedarf von ca. 55 Stellplätzen. Die Anordnung der Stellplätze auf den Innenhöfen der Einzelgrundstücke ist wegen der dadurch entstehenden Lärm- und Abgasbelastung 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 den außerhalb des Blockes 10 herzustellenden Gemeinschaftsgaragen zur Verfügung gestellt werden.

Vorgesehen dafür sind die noch herzustellenden Gemeinschaftsgaragen.

- in der Lehrstraße (Block 8)
- innerhalb des Blockes 14 und
- im Bereich des südwestlich an das Sanierungsgebiet angrenzenden Geländes der ehem. Werk- und Kunstschule (Bebauungsplanentwurf "Michelsberg - 1.Änd., Schulberg").

Ein Teil der Einstellplätze soll im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden.

Die Stellplatzpflicht für das einzelene Grundstück soll durch Erwerb von dinglichen Rechten entsprechend der jeweiligen Flächenanteile an der Gemeinschaftsanlage vom jeweiligen Grundstückseigentümer erbracht werden.

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

Zur Erschließung der geplanten Gemeinschaftsanlagen (Privater Kinderspielplatz und Freizeiteinrichtungen) (s. Ziffer 4.4) werden Gehrechte zugunsten der Eigentümer und Bewohner des Blockes 10 festgesetzt, um den Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftsanlagen einen direkten Zugang zu den Gemeinschaftsanlagen von den Wohnhäusern aus zu ermöglichen. Den Kindern soll die Möglichkeit gegeben werden, ungefährdet die Kinderspielplätze (ohne Überqueren einer Straße) zu erreichen.

Auf der Gemeinschaftsanlage können sich die Kinder unter Aufsicht aufhalten. Zur Herstellung und Unterhaltung der im Blockinnenbereich liegenden Gemeinschaftsanlagen sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

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

Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

- für Kinderspielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahren,
- für Freizeiteinrichtungen,

zugunsten der Grundstückseigentümer und Bewohner des Blockes 10.

Im Blockinnenbereich des Blockes 10 werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, diese dienen den Grundstückseigentümern und Bewohnern des Blockes 10.

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 ein weiteres städtebauliches Erfordernis erfüllt, Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene, die auch gärtnerisch anzulegen sind, zu schaffen.

4.5 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) 12 u. 14 BBauG)

Für die Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom und Wasser sind die Stadtwerke Wiesbaden zuständig. Es werden keine Neuanlagen erforderlich. Die Abwasser- bzw. Müllbeseitigung erfolgt durch das Tiefbauamt bzw. Stadtreinigungsamt und ist sichergestellt.

Die Ver- bzw. Entsorgung der Gemeinschaftsanlagen im Blockinnenbereich ist durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichergestellt.

Im Bereich der Schachtstraße werden noch vorhandene Gas- und Wasserleitungen ausgewechselt, hierbei handelt es sich um Sanierungsmaßnahmen der ESWE.

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

5.1 Beseitigung baulicher Anlagen die im Widerspruch zur Festsetzung stehen.

Bauliche Anlagen die beseitigt werden müssen, damit die durch die Sanierung bedingten Gemeinschaftsanlagen verwirklicht werden können, sind die Hintergebäude aller Hausgrundstücke mit Ausnahme der Eckgrundstücke und der Hausgrundstücke Röderstraße 17 und 19. Diese im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäude, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, sind ersatzlos zu beseitigen, da sie im Widerspruch zu den Festsetzungen stehen. Aufgrund der Festsetzungen der Baugrenzen und der Gemeinschaftsflächen ist eine Bebauung künftig nicht mehr zulässig. Durch diese Maßnahme werden die Blöcke entkernt und die Hinterhöfe erhalten eine bessere Besonnung und Belüftung; für eine Begrünung steht mehr Fläche zur Verfügung und die Zugänglichkeit der verbleibenden Gebäude im Brandfalle wird gesichert (s. auch Ziff. 4.1.2).

5.2 Beseitigung und Neubebauung wegen mangelnder Modernisierungsfähigkeit

Aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz sind die Häuser Steingasse 30 bis 34 und Römerberg 31 kenntlich gemacht und zum Abbruch vorgesehen. Für diese Gebäude lohnt sich nach den Erkenntnissen der städtischen Bewertungskommission eine Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Anlagen nicht mehr, so daß Abbruch und eine anschließende Neubebauung die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Im rückwärtigen Bereich des Hauses Steingasse 26 sind die 1-geschossigen Gebäudeteile ebenfalls wegen ihrer schlechten Bausubstanz zum Abbruch vorgesehen.

5.3 Teilabbruch baulicher Anlagen wegen Widerspruch zur Festsetzung

In Bereich Röderstraße 17 und 19 sind die zur Zeit 2-geschossigen rückwärtigen Gebäude zum Teilabbruch (bis auf ein Geschöß) kenntlich gemacht. Die Gebäude in diesem Bereich müssen entweder mind. bis auf das Erdgeschoß abgebrochen werden, da für diesen Bereich nur eine 1-geschossige Bebauung mit Flachdächern vorgesehen ist (s. auch Ziff. 4.1.2 letzter Absatz) oder ganz abgebrochen werden und können dann maximal 1-geschossig neu errichtet werden. Die Flachdächer in diesem Bereich sind zu begrünen (s. Textteil Ziff. B 2.4.4).

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 Miteigentumsrechten am zweckmäßigsten realisieren.

Zur Schaffung dieses Grundstückes in den Blockinnenbereichen werden Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren nach BBauG und StBauFG 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. Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen

gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 (6) BBauG)

Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird überlagert von dem Quellenschutzgebiet der Wiesbadener Mineral- und Thermalquellen. Dieses ist gegliedert in die sogenannte Außenzone, Mittelzone und Innenzone, deren Grenzen nachrichtlich übernommen wurden.

Weitere Einzelheiten enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan.

**B. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen
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.

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 § 11B 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.
- 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).

In Vertretung

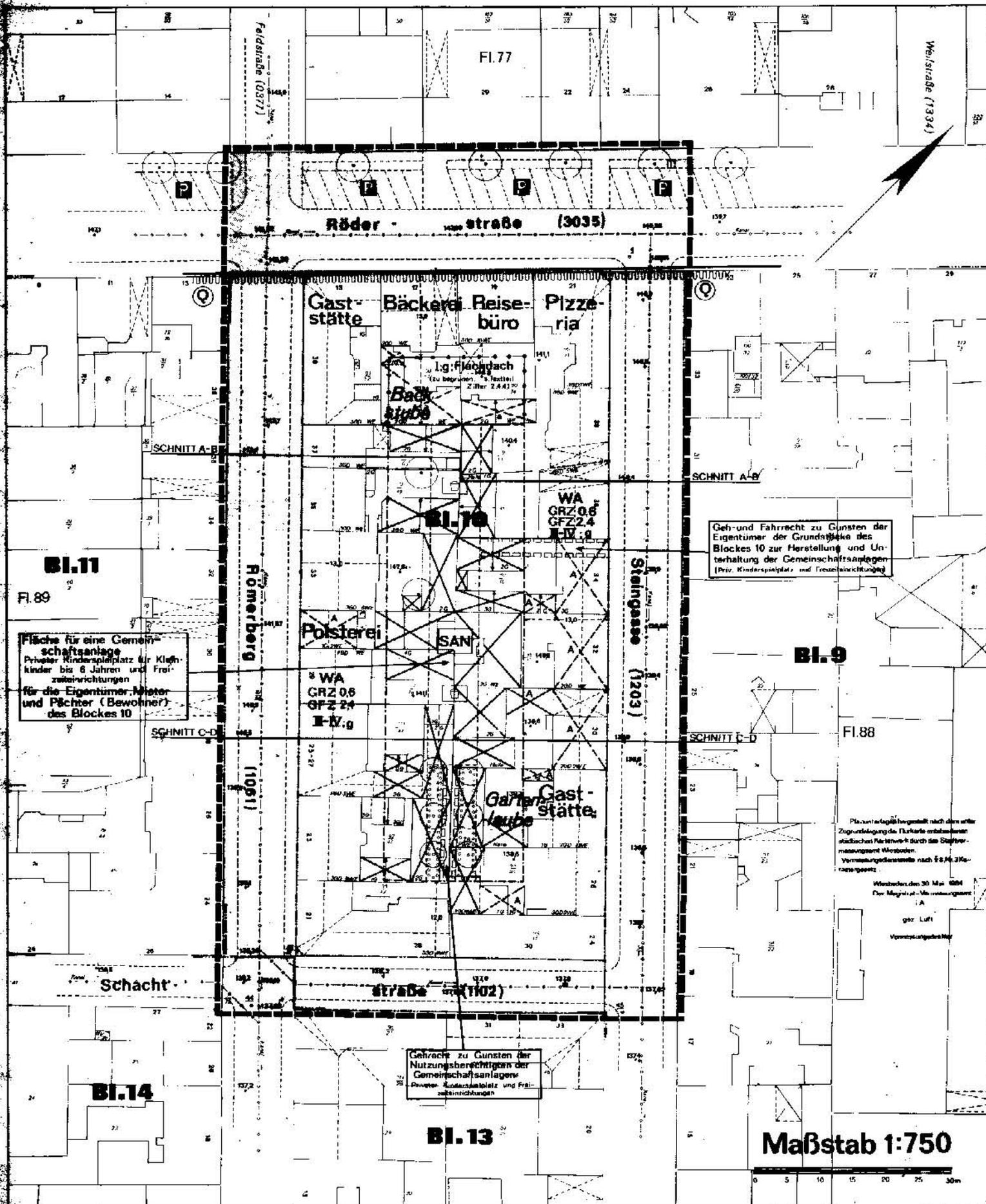


Vermessungsdirektor

Anlage:

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

Übersicht über die vorhandene Gewerbestruktur im Bereich
"An der Bergkirche-Block 10" in Wiesbaden



Maßstab 1:750