

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "An der Bergkirche - Block 11 - 1. Änderung"  
in Wiesbaden

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Nordseite der Röderstraße (1060), Ostseite der Straße Römerberg (1061), Südseite der Schachtstraße (1102), Westseite der Adlerstraße (7).

### 2. Allgemeines

Am 06.07.1972 hat die Stadtverordneten-Versammlung die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bergkirche beschlossen, die am 24.07.1972 rechtsverbindlich geworden ist.

Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von der Schwalbacher Straße, der Röderstraße, der Nerostraße, der Saalgasse, der Coulinstraße, der südlichen Grenze der Parzellen 45/5 und 33/6 und dem Schulberg.

Die Sanierungsnotwendigkeit für das Gebiet um die Bergkirche ergab sich aus dem GEWOS-Gutachten, von dem Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung am 01.06.1971 bzw. 09.06.1971 Kenntnis genommen haben.

Als wichtigste Grundsätze für die Durchführung der Sanierung wurde von den städtischen Körperschaften beschlossen, den Charakter des Bergkirchengebietes als überwiegendes Wohngebiet mit höchstmöglicher Einwohnerdichte zu erhalten sowie das Gebiet verkehrsarm zu halten.

Nach § 10 StBauFG sind für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne im Sinne des § 30 des BBauG aufzustellen.

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

Da in Block 11, wie aus den bisher erstellten Gutachten ersichtlich wurde, die günstigsten Erneuerungsmöglichkeiten bestehen, hat die Stadtverordneten-Versammlung am 18.12.1973

beschlossen, bei der Aufstellung der Teilbebauungspläne mit diesem Block zu beginnen.

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 mit einbezogen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in erster Linie erforderlich, da die von der Stadtverordneten-Versammlung am 23.11.1978 beschlossene Erweiterung der Gemeinschaftsgarage den bisherigen Festsetzungen nicht entspricht.

Die übrigen vorgesehenen Änderungen sind im wesentlichen eine Folge der Erweiterung der Gemeinschaftsgarage oder ergeben sich aus einer inzwischen erfolgten Verschlechterung des baulichen Zustandes vorhandener Bausubstanz.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da sich die vorgesehenen Festsetzungen aus ihm entwickeln lassen.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der Bergkirche - Block 11", dessen Festsetzungen durch diese 1. Änderung z.T. abgeändert werden.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Ausgehend vom Ergebnis der Untersuchung einer städtischen Bewertungskommission, die die einzelnen Gebäude des Blocks hinsichtlich Erhaltungszustand, Grundrißgefüge, Nutzungsart und baurechtlicher Belange untersuchte, werden folgende Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan getroffen:

#### 4.1 Bauland (§ 9 (1) BBauG)

##### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Entsprechend der planungspolitischen Zielsetzung, das Gebiet an der Bergkirche als innenstadtnahes Wohngebiet zu erhalten, soll das Bauland als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. 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 zulässig.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nichtstörenden Gewerbebetriebe können bei dieser Festsetzung ebenfalls im Gebiet bleiben, während z.B. Kfz.-Reparaturwerkstätten, größere Garagenbetriebe, Schreinereien

und ähnliche Gewerbebetriebe als störend anzusehen und demzufolge dort unzulässig sind.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Gemeinschaftsanlage (privater Kinderspielplatz) und eine Gemeinschaftsgarage festgesetzt (siehe hierzu auch Nr. 4.2.1 und 4.4.2 dieser Begründung).

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 (1) 1 BBauG (§ 22 BauNVO) (§ 9 (1) 2 BBauG) in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

Es ist auf die bereits vorhandene Bausubstanz abgestimmt. Hierbei kann es vorkommen, daß das Maß der baulichen Nutzung tlw. die in § 17 Abs. 1 Spalte 3 bis 5 BauNVO genannten Höchstwerte überschritten werden. Die Überschreitung dieser Höchstwerte ist nach Abs. 9 dieser Vorschrift möglich, da das Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO bereits bebaut war und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegen, da eine ausreichende Erschließung vorhanden ist und die Anforderung an die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung gewährleistet ist.

Aus städtebauliche gestalterischen Gründen wird angestrebt, die geschlossene, blockbildende Randbebauung in ihrer vorhandenen, meist 3- bis 4-geschossigen Höhe zu erhalten; deswegen soll hier die Geschosßzahl mit 3 bzw. 4 Geschossen zwingend festgesetzt werden. Im Block-Inneren sollen die Baumassen möglicherweise schrittweise vermindert werden, weswegen hier die Zahl der Geschosse nur als Höchstgrenze festgesetzt werden soll.

#### 4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Flächen werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG festgesetzt. Für Art und Umfang der Bepflanzung werden textliche Festsetzungen getroffen.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

##### 4.2.1 Erschließungsstraßen

Eine Änderung von Verkehrsflächen ist nicht vorge-

sehen, so daß die bestehenden Verkehrsflächen als solche festgesetzt werden.

#### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Nach dem politischen Willen der städtischen Körperschaften ist bei der Sanierung des Bergkirchengebietes davon auszugehen, daß vorhandene Gebäudesubstanz nur aus zwingenden Gründen abgebrochen werden soll. Bei Verwirklichung dieser Zielsetzung können die aufgrund entsprechender Vorschriften erforderlichen Pkw-Stellplätze nicht alle im Planungsbereich ausgewiesen werden. Unter Zugrundelegung der Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im Sanierungsgebiet Bergkirche ergibt sich für Block 11 ein Bedarf von ca. 87 Stellplätzen. Die Anordnung der Stellplätze auf den Innenhöfen der Einzelgrundstücke ist wegen der dadurch entstehenden Lärm- und Abgasbelastigung der Bewohner nicht erwünscht.

Daher ist zur Deckung des Bedarfs im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Römerberg 28 bis 38 sowie Röderstraße 11 eine überdachte Gemeinschaftsgarage für 66 Pkw-Stellplätze vorgesehen, die durch eine Torfahrt des neu zu errichtenden Vorderhauses Römerberg 38 sowie eine vorhandene Torfahrt auf dem Grundstück Römerberg 28 ebenerdig angefahren wird. Für den darüber hinausgehenden Bedarf an Einstellplätzen stehen in einer Garagenanlage an der Kellerstraße Stellplätze zur Verfügung.

#### 4.3 Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

Es werden keine Neuanlagen erforderlich.

#### 4.4 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)

##### 4.4.1 Öffentliche Grünanlage - Kinderspielplatz

Ausgehend von der durch Abbruch der sehr schlechten Bausubstanz der Gebäude Adlerstraße 39 - 41 und Schachtstraße 22 entstehenden Zugangsmöglichkeiten ins Block-Innere soll eine sich durch den Block ziehende öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz festgesetzt werden.

##### 4.4.2 Private Kinderspielplätze

###### 4.4.2.1 Gemeinschaftsanlage (Private Kinderspielplätze) (§ 9 (1) 22 BBauG)

Über der Gemeinschaftsgarage ist ein privater Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage vorgesehen, da bei den beengten Grundstücksver-

hältnissen 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.

#### 4.4.2.2 Privater Kinderspielplatz für den Kindergarten der Kath. Kirche

Für den im Hausgrundstück Adlerstraße 41 vorgesehenen Kindergarten der Kath. Kirche wird im Anschluß zum Blockinneren zu eine Fläche für einen privaten Kinderspielplatz vorgesehen. Diese Grundstücksfläche ist im Besitz der Kath. Kirche. Da jedoch diese Fläche als Kinderspielplatz für den Kindergarten nicht ausreicht, wird dem Kindergarten der Kath. Kirche in der angrenzenden Grünfläche - öffentliche Grünanlage - ein räumlich begrenztes Nutzungsrecht eingeräumt.

### 5. Kenntlichmachung

#### 5.1 Abbruch wegen Widerspruch zu den Festsetzungen

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen, sind kenntlich gemacht (§ 10 (1) StBauFG).

#### 5.2 Abbruch wegen mangelnder Modernisierungsfähigkeit

Außerdem sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen kenntlich gemacht, die wegen ihrer schlechten Beschaffenheit nicht mehr modernisiert werden können (§ 10 (1) StBauFG).

#### 5.3 Modernisierung

Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung nicht beseitigt werden müssen, aber nach ihrer Beschaffenheit Mängel aufweisen, deren Behebung zur Erreichung des Sanierungszweckes erforderlich und aufgrund der Beurteilung der städt. Bewertungskommission durch Modernisierung des Gebäudes möglich ist, sind kenntlich gemacht.

### 6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 (8) BBauG)

Falls bodenordnende Maßnahmen nach BBauG erforderlich werden, werden diese zu gegebener Zeit eingeleitet.

7. 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 § 38 StBauFG zu er-  
stellenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelt.

8. Textliche Festsetzungen

Um den Charakter des Gebietes mit seinen kleinmaßstäblichen  
und differenzierten Fassaden und stadtgestalterischen Straßen-  
räumen zu erhalten, wird die Verwendung vorhandener Gestaltungs-  
elemente für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ver-  
bindlich festgesetzt. Darüber hinaus enthält dieser Bebauungs-  
plan textliche Festsetzungen, die erforderlich sind, um die  
planungsrechtlichen Ausweisungen für das Baugebiet im Sinne  
der BauNVO besser zu fixieren.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes auf der  
Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Be-  
bauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes  
(BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor