

### Begründung

des Bebauungsplanes "Michelsberg - 1. Änderung  
(Schulberg)" in Wiesbaden mit integriertem Landschaftsplan

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

Nordwestgrenze des Straßenflurstückes 19/5, Flur 75 in der Gemarkung Wiesbaden (Schwalbacher Straße), von der angrenzenden Südwestseite der Platter Straße bis zur Westseite der Schwalbacher Straße; von dort entlang der Westseite der Schwalbacher Straße, Flur 75, Flurstücksnummer 19/5 und Flur 76, Flurstücksnummer 32/1 in nördlicher Richtung bis zur Verlängerung der Nordostseite der Straße Schulberg, Flur 91, Flurstücksnummer 1/3; von da in südöstlicher Richtung die Schwalbacher Straße überquerend bis zur Nordostseite der Straße Schulberg; entlang dieser Grenze bis zum östlichsten Grenzpunkt des Straßenflurstückes 34/6, Flur 93 und dabei die Straße Hirschgraben überquerend; Südostgrenze des Straßenflurstückes 34/6, Flur 93; Nordostgrenze des Flurstückes 11/4, Flur 93; Südwestgrenze des Flurstückes 11/4, Flur 93 (gleichzeitig Westseite der Coulinstraße); dann in Verlängerung dieser Grenze in südwestlicher Richtung das Flurstück 11/4, Flur 93 schneidend bis zur Südwestgrenze des Flurstückes 11/4, Flur 93; von dort entlang der Südwestgrenze des Flurstückes 11/4, Flur 93, bis zur Südostseite der Straße Schulberg, Flur 91, Flurstücksnummer 1/1; dann in südwestlicher Richtung entlang der Südostseite der Straße Schulberg, Flur 91, Flurstücksnummer 1/1 und Flur 92, Flurstücksnummer 52 Südgrenzen der Straßenflurstücke 52/1, 101/10, 120/9 und 106/9, Flur 92 (Straße Michelsberg); Teilstück der Ostgrenze, Südgrenze und Teilstück der Westgrenze (dabei die Straße Michelsberg, Schwalbacher Straße und Emser Straße überquerend) des Straßenflurstückes 19/5, Flur 75; Westgrenze und Südwestgrenze des Straßenflurstückes 19/2, Flur 75.

#### 2. Planungsgrundlagen und -ziele

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Michelsberg" in Wiesbaden ist erforderlich, um innerhalb des oben beschriebenen Geltungsbereiches eine städtebauliche Neuordnung durchzuführen.

Die Änderung der planerischen Zielsetzung ist insbesondere durch folgende Gründe notwendig:

- Um den Fehlbedarf von rd. 720 Einstellplätzen im nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet "An der Bergkirche" zum Teil decken zu können, ist unter dem Schulhof der ehemaligen Werk- und Kunstschule die Errichtung einer unterirdischen Gemeinschaftsgarage mit ca. 210 Einstellplätzen geplant.

- Durch den Neubau der städtischen Kliniken auf dem Fraudenberg wird das Bauwerk der ehemaligen Hautklinik auf dem Schulberg nicht mehr für klinische Zwecke benötigt; dieses Bauwerk soll künftig dem Wohnen dienen. Mittlerweile ist diese Planungsabsicht schon realisiert; es befinden sich 88 Wohneinheiten in dem Gebäude.
- Die zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz an der Ostseite der Schwalbacher Straße und Westseite der Straße Schulberg soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Die beabsichtigten Festsetzungen für Grünmaßnahmen werden von der unteren Naturschutzbehörde als landschaftspflegerische Aussage betrachtet. Weitergehende Landschaftsanalysen und -bewertungen hält sie nicht für erforderlich.

Am 19.08.1982 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Michelsberg" in Wiesbaden im Planungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes im Grundsatz beschlossen (Beschluss Nr. 363).

Diese Beschlusfassung wurde gemäß § 2, Abs. 1, Satz 2 und Abs. 6 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976, am 16.09.1982 im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt veröffentlicht.

Die in § 2 a (2) BBauG vorgesehene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand am 19.06.1984 statt.

Am 31.01.1985 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden dem Vorentwurf vom 11.01.1984 zu diesem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 25.04.85 bis 10.06.85 durchgeführt. Es wurden keine wesentliche Änderungswünsche vorgetragen.

### 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 muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.01.1985 unter Nr. 28 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

-----

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehen folgende Bauleitpläne, die als Bebauungspläne festgesetzt wurden oder als solche im Sinne des § 173 (3) BBauG weiter gelten:

3.2.1 Fluchtlinienplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) von 1948 mit Bezeichnung "Wiesbaden 1961/9"

3.2.2 Bebauungsplan nach dem BBauG mit Bezeichnung "Michelsberg" in Wiesbaden von 1969

Die Festsetzungen dieser vorgenannten Pläne werden durch die neuen Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes getroffen werden, ersetzt.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BBauG)

-----

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

-----

##### 4.1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Zur Erhaltung und Förderung der gewachsenen Wohn- und Gewerbestruktur an der Schwalbacher Straße und der Straße Schulberg werden Mischgebiete ausgewiesen.

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da Bau V der alten Kliniken (Hautklinik, Straße Schulberg 14 - 16) nicht mehr für klinische Zwecke benötigt wird, und die Absichten des Kulturdezernates zur Erweiterung der Kunstschule nicht mehr bestehen, entfällt die Notwendigkeit, für diesen Planungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Aufgrund der Ausweisung von Mischgebieten für diese Grundstücke wird ermöglicht, im Innenstadtbereich den Wohnraum zu vermehren.

##### 4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

-----

Zur Wahrung kultureller Bedürfnisse wird für die Volkshochschule und das "Künstlerhaus Wiesbaden" am Schulberg 10 eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

#### 4.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

-----

Der Bebauungsplan setzt u. a. folgendes fest:

- |   |   |
|---|---|
| - Im Mischgebiet                        | Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3<br>Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0<br>mit höchstens 3-geschossiger Bauweise |
| - im Mischgebiet                        | Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6<br>Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,4<br>mit höchstens 4-geschossiger Bauweise |
| - in der Fläche<br>für den Gemeinbedarf | Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5<br>Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0<br>mit höchstens 2-geschossiger Bauweise |

Da für das Grundstück der ehemaligen Hautklinik und das Grundstück für die damals geplante Erweiterung der Kunstschule heute die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr notwendig ist, kann auch das Maß der baulichen Nutzung dem der umliegenden Mischgebiete angepaßt werden.

Zum Teil werden die in Absatz 1 des § 17 BauNVO, Spalte 3 und 4, aufgeführten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Die Überschreitung ist aus folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt (§ 17 Abs. 9 BauNVO):

- Die ausgewiesenen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung wurden an die vorhandene Bebauung des Innenstadtbereiches angeglichen.  
Der hier zur Festsetzung vorgesehene vorhandene Baubereich besteht seit ca. 1870 und war damit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der BauNVO überwiegend bebaut. Dieser Baubereich soll aus stadtgestalterischen Gründen erhalten werden. Ebenso soll die vorhandene Bewohnerdichte beibehalten werden.
- Die Versorgung mit Wasser, Gas u. Elektrizität, die Abwasserbeseitigung, als auch die Erschließung, ist für das Planungsgebiet gesichert.

#### 4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)

-----

Die Zahl der Vollgeschosse gelten im Bebauungsplan als Höchstgrenzen. Sie entsprechen der vorhandenen und für diesen Teil der Stadt typischen Bebauung.

#### 4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

-----

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden um zwischen Schulberg und Innenstadtbereich ein einheitlich geschlossenes Bauegefüge zu sichern.

Für die Grundstücke im nördlichen Planungsbereich ist durch die Festlegung einer offenen Bauweise der notwendige Freiraum für einen Grünzug, der sich vom Römertor bis zur Straße Schulberg in Richtung Schwalbacher Straße erstreckt, ermöglicht.

#### 4.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

-----

An der Ostseite der Schwalbacher Straße (von Hausgrundstück 67 bis 79) ist eine Baulinie, die mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, vorgesehen. Auf die Baulinie muß gebaut werden; hierdurch soll eine geschlossene Baufront erreicht werden, wie sie auch der vorhandenen Bebauung entspricht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen weiter durch Baugrenzen festgesetzt werden. Damit ist innerhalb der Baugrenzen ein Spielraum für die Anordnung der Baukörper gegeben. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) II BBauG)

-----

##### 4.2.1 Straßenverkehrsflächen

-----

Sämtliche Bauflächen liegen an bereits ausgebauten Straßen.

##### 4.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

-----

Eine Änderung der Straßenverkehrsflächen ist im Bereich der Straße Schulberg zwischen der Straße Michelsberg und der Straße Hirschgraben vorgesehen. Der Teil der Straße Schulberg, der nicht als Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist, soll als Fußgängerbereich festgesetzt werden. Durch die

Herausnahme des Fahrverkehrs aus dem Bereich der Fußgängerzone, die ein starkes Gefälle aufweist, wird eine Verkehrsberuhigung am Rand des Sanierungsgebietes "An der Bergkirche" erzielt. Die Ausweisung der jetzigen Verkehrsfläche als Fußgängerzone schützt die Fußgänger von den nachhaltigen Umwelteinflüssen des Kraftfahrzeugverkehrs und fördert die Sicherheit und Ordnung des Fußgängerverkehrs.

Der o. b. Fußgängerbereich wird durch einen Wendehammer unterbrochen, um das Wenden der Fahrzeuge, die von der Straße "An der alten Synagoge" kommen, zu ermöglichen.

#### 4.2.3 Ruhender Verkehr

-----

Die Anzahl der KFZ-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen (s. auch 4.6).

#### 4.2.4 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)

-----

Durch Höhenangaben innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

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

-----

(§ 9 (1) 12 und 14 BBauG)

##### 4.3.1 Gas- und Wasserversorgung

-----

Diese erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG und ist sichergestellt. In der Straße Schulberg müssen auf der gesamten Länge zwischen Schwalbacher Straße und der Heinrich-Heine-Anlage die Gas- und Wasserversorgungsleitungen ausgewechselt werden.

##### 4.3.2 Elektrizitätsversorgung

-----

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Planungsbereich dieses Bebauungsplanes muß in ca. 3 - 4 Jahren in der Straße Schulberg eine 20 KV-Transformatorstation errichtet werden. Aus diesem Grund soll eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) in der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - an der Straße "Schulberg" (in der Nähe der Straße "Hirschgraben") festgesetzt werden.

##### 4.3.3 Abwasserbeseitigung

-----

Gegen die Entwässerung innerhalb des Planungsbereiches bestehen keine Bedenken; die vorhandenen Straßenkanäle wurden überprüft und soweit erforderlich auch saniert.

4.3.4 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.  
-----

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)  
-----

- Landschaftspflegerischer Bestandteil des Bebauungsplanes -

Nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde werden die Festsetzungen der Grünmaßnahmen als landschaftspflegerische Aussage beurteilt und der Bebauungsplan "Michelsberg - 1. Änderung (Schulberg)" als Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan bewertet. Die untere Naturschutzbehörde vertritt den Standpunkt, daß weitergehende Landschaftsanalysen und -bewertungen nicht erforderlich sind.

4.4.1 Öffentliche Grünflächen  
-----

4.4.1.1 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

Die außerhalb der privaten Grünfläche liegenden Fläche des Schulhofes der ehemaligen Werk- und Kunstschule werden als öffentliche Grünfläche - Grünanlage - festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine vom Ortsbeirat "Wiesbaden Mitte" gestellte Forderung nach einem Grünzug zwischen Römer- tor und dem Gebiet der ehemaligen städtischen Kliniken erfüllt.

4.4.1.2 Öffentliche Grünfläche - Grünanlage mit Kinderspielplatz

Die vorhandene Grünfläche - Grünanlage mit Kinderspielplatz - wird als solche festgesetzt.

Aufgrund des geplanten Ausbaues der Gemeinschaftsgarage mit Zufahrtsstollen und Anrampung der Ausfahrt können vielleicht nicht alle bestehenden Bäume erhalten werden. Als Ausgleichsmaßnahme zur Erhaltung des Baumbestandes sind umfangreiche Ersatzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - festgesetzt.

4.4.2 Private Grünflächen  
-----

Die Fläche über der Gemeinschaftsgarage wird als Private Grünfläche - Tummelplatz für Jugendliche - festgesetzt. Diese Grünfläche ist als Ersatz für den heute dort noch vorhandenen Schulsportplatz der Anton-Gruner-Schule bestimmt.

#### 4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

-----  
(§ 9 (1) 21 BBauG)

Zur Erschließung der Gemeinschaftsgarage wird auf dem Grundstück, Flur 91, Flurstücksnummer 1/2 (Einfahrt) und innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage -, Flur 91, Flurstücksnummer 122/1 (Ausfahrt) ein Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Gemeinschaftsgarage festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche - Grünanlage mit Tummelplatz für Jugendliche -, Flur 91, Flurstücksnummer 122/1, wird ein Gehrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Anton-Gruner-Schule festgelegt.

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

##### Gemeinschaftsgarage

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen, die aufgrund der Ortssatzung über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen im angrenzenden Sanierungsgebiet "An der Bergkirche" erforderlich sind, wird nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf - Volkshochschule und Künstlerhaus - eine unterirdische Gemeinschaftsgarage mit ca. 210 Stellplätzen vorgesehen; ungefähr 60 Stellplätze können von den Nutzungsberechtigten der Volkshochschule und des Künstlerhauses genutzt werden.

Dieser Standort der Gemeinschaftsanlage wurde gewählt, da die Landeshauptstadt Wiesbaden Eigentümer des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes ist und eine günstige Anbindung an das vorhandene Straßennetz zur Verkehrsberuhigung in diesem Gebiet beiträgt. Die Erschließung erfolgt über einen Zufahrtsstollen von der Schwalbacher Straße über das Grundstück 1/2, Flur 91 (ehemalige Hautklinik), die Ausfahrt zur Straße Schulberg in Richtung Schwalbacher Straße.

Durch die Anbindung der Tiefgarage an die Schwalbacher Straße wird die Abkoppelung des Bereiches des Schulberges von dem Künstlerhaus bzw. Volkshochschule vom Parkplatzsuchverkehr ermöglicht, so daß eine durchgehende Fußwegverbindung von der Straße Hirschgraben über die Straße Schulberg bis zur Heinrich-Heine-Anlage, mit Abzweigung von der Straße Schulberg zum Römertor, geschaffen werden kann. Der zusammenhängende Grünzug mit Kinderspielplatz von der Coulinstraße bis zur Schwalbacher Straße wird vom Bauwerk nicht beeinträchtigt.

5. Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen  
-----  
gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 (6) BBauG)  
-----

5.1 Denkmalschutz  
-----

Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter-  
liegen die Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) und die  
Gesamtanlagen (Ensemble), die in diesem Bebauungsplan darge-  
stellt sind, dem Denkmalschutz.

5.2 Quellschutzgebiet  
-----

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Quellschutz-  
gebiet der Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen. Die Grenzen  
der Außen- und Mittelzone wurden nachrichtlich übernommen und  
im bildlichen Teil dieses Bebauungsplanes gekennzeichnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen  
-----

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

7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städte-  
-----  
baulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BBauG)  
-----

Die nachstehenden Kosten wurden von dem zuständigen Fachamt  
Überschlägig ermittelt.

7.1 Öffentliche Grünfläche ca. 124.300,-- DM

7.2 Außenanlagen für die ca. 47.700,-- DM  
Fläche für den Gemeinbedarf

Die für die Stadt entstehenden Überschlägig ermittelten Gesamt-  
kosten betragen insgesamt ca. 172.000,-- DM.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die vorgesehenen Fest-  
setzungen voraussichtlich nicht.

8. Textliche Festsetzungen und Hinweise  
-----

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält auf Landesrecht  
beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG und § 118 Hessische  
Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die  
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Be-  
bauungsplan.

Unter Punkt "Hinweise" werden besonders die rechtlichen Grundlagen, die bei Bauarbeiten im Heilquellenschutzgebiet zu beachten sind, aufgeführt.

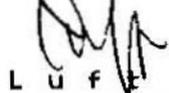
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

-----  
(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung dieses Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrag



L U F

Vermessungsdirektor