

## B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Kranzplatz - Weberhof"  
in Wiesbaden

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

Nordwestgrenze der Saalgasse, Flur 95, Flurstück 54/1, Flur 86, Flurstück 39/4 und Flur 85, Flurstück 3/1, in Verlängerung dieser Grenze die Taunusstraße kreuzend bis zur Ecke Geisbergstraße/Taunusstraße, von hier die Geisbergstraße kreuzend, Nordostgrenze der Taunusstraße Flur 85, Flurstücke 3/1 und 4/2 und Flur 84, teilweise Flurstück 23/6 bis zur Verlängerung der Südostgrenze des Kranzplatzes, von hier die Taunusstraße kreuzend, Südostgrenze des Kranzplatzes, Flur 84, Flurstück 3/3, Süd-, Süd- und Südwestgrenze des Kranzplatzes Flur 95, Flurstück 55/5, Südostgrenze der Langgasse Flur 95, Flurstück 56/1, in Verlängerung dieser Grenze die Webergasse kreuzend bis zur Ecke Langgasse Webergasse, von hier die Langgasse kreuzend, Südwestgrenze der Webergasse Flur 94, Flurstücke 33/6 und teilweise 33/7, bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze der Saalgasse, von hier die Webergasse kreuzend, Nordwestgrenze der Saalgasse.

### 2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.1978 beschlossen, daß der im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet Kranzplatz südlich des Palasthotels gelegene Bereich (Projekt Weberhof) städtebaulich neu gestaltet werden soll. Planerische Grundlage für diese Maßnahme ist das von dem Planungsbüro Michaelsen & Michaelsen vorgelegte Konzept, dem die städtischen Gremien in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht zugestimmt haben. Danach sind in dem Gebäude des Weberhofes in den Obergeschossen Sozialbauwohnungen errichtet worden, die zur Unterbringung von Sanierungsbetroffenen aus dem Bergkirchengebiet dringend benötigt wurden.

Der für die Wohnnutzung nicht in Frage kommende Teil des Projektes ist für die Unterbringung von Läden und von Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Auf dem Gelände ist auch eine Gemeinschaftsgarage untergebracht, die weitgehend den Bedarf an Einstellplätzen für den Blockbereich decken soll. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze für den Blockbereich können im Parkhaus Coulinstraße nachgewiesen werden.

Für die vorstehend genannten Maßnahmen ist aufgrund des § 10 StBauFG die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist es zweckmäßig, in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch den Grün- und Freiflächenbereich des Kranzplatzes mit einzubeziehen und entsprechend festzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit folgenden Beschlüssen der städtischen Körperschaften eingeleitet:

Magistratsbeschuß Nr. 1383 vom 22.08.1978

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 625 vom 23.11.1978.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen. Einzelheiten hierüber sind dem Erläuterungsbericht zu dieser Änderung zu entnehmen.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Fluchtlinienpläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz vom 25.10.1948)

1950/4  
1956/4  
1957/1  
1957/10  
1961/8

Die Festsetzungen dieser Fluchtlinienpläne behalten weiterhin nur Gültigkeit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz liegen nicht vor.

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

#### 4.1 Bauland

##### 4.1.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete - WB) (§ 4a BauNVO)

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In diesem Bereich sind u.a. Wohnungen errichtet worden, die zur Unterbringung von Sanierungsbetroffenen aus dem Bergkirchenviertel dringend benötigt wurden.

Wegen der Lärmbeeinträchtigung der stark befahrenen umliegenden Straßen der Innenstadt beginnen die Wohnungen erst ab dem 2. Obergeschoß und sind weitgehend zum Hof ausgerichtet.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind alle im besonderen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen wie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig, um die Wohnungen vor Belästigungen zu schützen bzw. sie vor einer Zweckentfremdung zu bewahren.

#### 4.1.2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Zur Aufnahme der erforderlichen Einstellplätze wird eine Gemeinschaftsgarage in fünf verschiedenen Ebenen festgesetzt, die sowohl von der Saalgasse als auch vom Kranzplatz erschlossen wird. Sie nimmt die erforderlichen Einstellplätze nach den Richtwerten der Stellplatzsatzung für die neugeschaffenen Nutzungen wie auch für Palasthotel, Hotel Milano und Limbarth'sches Haus auf.

Es wurden insgesamt 111 Stellplätze verwirklicht.

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

Im besonderen Wohngebiet darf die nach § 17 (7) BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,6 und die zulässige Geschößflächenzahl von 1,6 nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch bei der Grundflächenzahl auf 1,0 und bei der Geschößflächenzahl auf 3,5 festgesetzt.

Die Überschreitung des nach der BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist deshalb zulässig, weil das vom Geltungsbereich umschlossene Gebiet schon vor Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut war. Städtebaulich ist die Überschreitung der Höchstwerte gerechtfertigt, da eine Angleichung der Neubebauung an die vorhandene Bebauung erwünscht ist.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegen.

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

Aufgrund der bereits vorhandenen Baulichkeiten wird die Zahl der Vollgeschosse mit V als Höchstgrenze festgesetzt, da auch hier bezüglich der Bauhöhe städtebaulich eine Angleichung an die vorhandene Bebauung erwünscht ist.

#### 4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

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

Sie werden durch Baugrenzen, deren Festsetzungen geschoßweise unterschiedlich getroffen werden, bestimmt.

Die Straßenbegrenzungslinien sind gleichzeitig die straßenseitigen Baugrenzen im Erdgeschoß. Im Rahmen der Geschoßflächenzahl sind ab dem 1. Obergeschoß Gebäudevorsprünge bis zur dort festgesetzten Baugrenze zulässig. Durch diese bereits erfolgte Bauausführung wird das städtebauliche Erscheinungsbild auch in architektonischer Hinsicht erheblich verbessert.

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

##### 4.2.1 Erschließungsstraßen

Sämtliche Bauflächen innerhalb des Planbezirkes liegen an bereits ausgebauten Straßenzügen.

Folgende Verkehrsflächen sind jedoch geändert worden:

##### 4.2.1.1 Saalgasse (südlicher Bereich)

Verbreiterung des Gehweges um ca. 2.75 m nach Osten. Eine Änderung der Fahrbahnbreite ist nicht vorgesehen.

##### 4.2.1.2 Webergasse

Die versetzte nördliche Begrenzungslinie wurde begradigt.

##### 4.2.1.3 Kochbrunnenplatz

Die Festsetzungen entsprechen dem bereits erfolgten Ausbau.

##### 4.2.1.4 Ruhender Verkehr - Private Parkfläche

Zur Aufnahme erforderlicher Einstellplätze wird im Gebäude des Weberhofes eine Gemeinschaftsgarage in fünf verschiedenen Ebenen festgesetzt (Ziff. 2 Abs. 2 der Begründung).

##### 4.2.1.5 Ruhender Verkehr - Öffentliche Parkfläche

Die öffentlichen Parkplätze beiderseits des Kranzplatzes und zwischen Saalgasse und Fußgängerzone sind bereits ausgebaut und werden von der Allgemeinheit genutzt.

##### 4.2.1.6 Fußgängerbereich

Teile der Innenstadt sollen für die Bevölkerung neu erschlossen bzw. durch diese neu belebt werden.

Um jedoch die Fußgänger vor den nachteiligen Umwelteinflüssen des Kraftfahrzeugverkehrs zu schützen, wird im Interesse der Sicherheit

und Ordnung des Fußgängerverkehrs und aus Gründen des Gemeinwohls der Bereich zwischen Kranzplatz und Saalgasse (Kochbrunnenplatz) als Fußgängerbereich festgesetzt.

Im Zuge der Neugestaltung des Kochbrunnenplatzes ist der Ausbau des Fußgängerbereiches bereits erfolgt.

#### 4.2.2 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet.

#### 4.2.3 Gehrecht

Bedingt durch die Anlage einer Kolonnade am Westflügel des Palasthotels wird im Erdgeschoß dieses Gebäudes entlang der Saalgasse ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### 4.2.4 Leitungsrecht

Der gesamte Neubau des "Weberhofes" wird mit Thermalwasser aus dem Kaiser-Friedrich-Bad beheizt. Zur Sicherung der Thermalleitung vom Kaiser-Friedrich-Bad zum Weberhof wird zugunsten der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden ein Leitungsrecht festgesetzt.

### 4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 14 BBauG)

#### 4.3.1 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung wurden im Plangebiet nicht besonders ausgewiesen.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität sind die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die Versorgung selbst ist durch die vorgenannte Gesellschaft sichergestellt.

#### 4.3.2 Abwasserbeseitigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Straßenkanäle zur Abwasserbeseitigung vorhanden.

#### 4.3.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

### 4.4 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

#### 4.4.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz nördlich des Palasthotels wird als "Öffentlicher Kinderspielplatz" festgesetzt, er dient aber auch dem Nachweis der erforderlichen Spielflächen des Wohngrundstücks "Palasthotel".

Der Kinderspielplatz liegt günstig innerhalb des Fußgängerbereiches und bietet den Kindern somit genügend Sicherheit vor dem Fahrzeugverkehr der umliegenden Verkehrsflächen.

#### 4.4.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die vorhandene Parkanlage im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Durch diese Ausweisung stehen der entspannungssuchenden Bevölkerung innerhalb eines dicht bebauten und verkehrsreichen Innenstadtbezirks erholsame Flächen mit schattenspendenden Bäumen, Sträuchern und gepflegten Anlagewegen zur Verfügung.

Das denkmalgeschützte Kolonnadengebäude gilt als Bestandteil dieser Grünanlage.

### 5. Sanierungsgebiet (§ 9 Abs. 6, § 39 h Abs. 1 BBauG; § 10 Abs. 1 u. 2 StBauFG)

- 5.1 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.10.1977 den durch die Webergasse, Saalgasse, Kochbrunnenplatz, Kranzplatz und Langgasse begrenzten Teil des Geltungsbereichs als Sanierungsgebiet förmlich festgestellt.

Die erforderliche Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde durch Erlaß des Hessischen Ministers des Innern - VC 31 - 61 a 24 - 100/77 - genehmigt.

### 6. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (8) BBauG)

- 6.1 Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG und StBauFG erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

#### 7.1 Quellenschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Innenzone des Quellenschutzgebietes.

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

8.1 Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da die Straßen, die öffentliche Grünfläche sowie die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden sind.

9. Erhaltenswerte Gebäude

9.1 Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung zu erhalten sind, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht (§ 10 (1) StBauFG).

10. Textliche Festsetzungen und Hinweise

10.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG mit Regelungen über:

- .... Art und Maß der baulichen Nutzung,
- .... Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftskinderspielplatz, Gemeinschaftsgarage in fünf verschiedenen Ebenen).

10.2 Hinweise wurden aufgenommen über:

- .... die Ortssatzung zum Schutze der Wiesbadener Mineralquellen.

11. Statistische Angaben

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 165 Wohneinheiten entstanden.

12. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes  
(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor

