

## B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Carl-von-Ibell-Weg"  
in Wiesbaden

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

Südostgrenze der Grundstücke Fl.2, Flurstücke 6/36, 6/26, 6/14, Südost- und Südgrenze des Grundstückes Fl. 2 Flurstück 6/33, Ostgrenze des Grundstückes Fl.2, Flurstück 6/20 (Carl-von-Ibell-Weg), Nordost- und Nordgrenze (zur Straße "Unter den Eichen"), Ost-, Südost-, Südwest- und Westgrenze des Grundstückes Fl.2, Flurstück 6/45 bis zur Verlängerung der Nordwestgrenze des Grundstückes Fl. 2, Flurstück 6/9 nach Südwesten hin, entlang dieser Verlängerung, hierbei den Carl-von-Ibell-Weg (Grundstück Fl.2, Flurstück 6/20) kreuzend, Nordwestgrenzen der Grundstücke Fl.2, Flurstücke 6/9, 6/34 und 6/35, ~~Nordwestgrenze des Grundstückes Fl.2, Flurstück 6/45, Südgrenze dieses Grundstückes, Nord- und Nordostgrenze des Grundstückes Fl. 2, Flurstück 6/18, Nord- und Nordostgrenze des Grundstückes Fl. 2, Flurstück 6/36.~~

### 2. Allgemeines

Für das Gebiet des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanentwurfes bestehen keine Festsetzungen eines Fluchtlinien- oder Bebauungsplanes. Die bauliche und sonstige Nutzung soll daher durch einen Bebauungsplan nach dem BBauG festgesetzt werden.

In der Hauptsache sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

1. Sondergebiet (SO) - Film mit Ausweisungen von Stellplatzflächen und Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes.
- ~~2. Baugrundstück für Gemeinbedarf - Sozialheim und Kindergarten.~~
3. Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Knotenvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost-
4. Flächen für die Forstwirtschaft - Wald -.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 10. Juni 1976 Nr. 299 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Vorentwurf "Carl-von-Ibell-Weg" in Wiesbaden eingeleitet.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht in vollem Umfange den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970. Es ist daher vorweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Bezüglich dieser Änderung wird auf den Erläuterungsbericht vom 11. Februar 1976 zur tlw. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich "Carl-von-Ibell-Weg" in Wiesbaden verwiesen.

#### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich bestehen keine Festsetzungen früherer Fluchtlinien- oder Bebauungspläne.

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

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

##### ~~4.1.1 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Sozialheim und Kindergarten- (§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)~~

~~Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25~~

~~Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,75~~

~~max. 3-geschossig (III), abweichende Bauweise (h).~~

~~Der größte Teil des sich auf dem "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" befindlichen Anny-Lang-Heimes ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt gebaut worden. Es ist beabsichtigt, das Sozialheim nach Südwesten hin zu vergrößern.~~

##### 4.1.2 Sondergebiet (SO) - Film (§ 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5

max. 3-, 4-, 7- u. 8-geschossige (III, IV, VII, VIII),  
abweichende Bauweise (h).

Die für das Filmgelände vorgesehenen Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, daß nach der Verlegung der Sendezentrale des Zweiten Deutschen Fernsehens (ZDF) auf das Gelände "Unter den Eichen" keine wesentlichen baulichen Erweiterungen mehr beabsichtigt sind.

Auf dem Filmgelände sind weiterhin die Taunus-Film-Gesellschaft und die Ifage untergebracht.

4.1.3 Baugrundstück für Versorgungsanlagen -  
Knotenvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost-  
(§ 9 (1) Ziffer 12 BBauG)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,9

max. 4-geschossig (IV), abweichende Bauweise (h).

Das im Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgesehene "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" befindet sich bereits im Eigentum der Deutschen Bundespost.

Die Knotenvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost ist in dem aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlichen Umfange im Jahre 1974 errichtet worden.

Der Hessische Minister des Innern hat dem Bau der Knotenvermittlungsstelle und deren Erweiterung seine Zustimmung erteilt.

Die Baugrenzen auf dem "Baugrundstück für Versorgungsanlagen werden so festgesetzt, daß eine Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz in die freie Landschaft nicht mehr möglich wird.

Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes und aus landschaftsgestalterischen Erwägungen heraus sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen über das "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" getroffen werden.

Der durch die westlichen Waldflächen verlaufende Wanderweg verläuft durch das zur Festsetzung vorgesehene "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" der Deutschen Bundespost. Um die Wanderverbindung zur Fischzucht nicht zu unterbrechen, soll ein "Gehrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden (Allgemeinheit)" an der Westseite des o.g. Grundstücks festgesetzt werden.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen getroffen über das "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" sowie über die "gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen" nach der Hessischen Bauordnung.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

4.3.1 Klassifizierte Straße

Platter Straße (Bundesstraße 417) außerhalb des Geltungsbereiches im Osten.

4.3.2 Erschließungsstraßen und -wege

Carl-von-Ibell-Weg (247)

Der Carl-von-Ibell-Weg verläuft westlich des ZDF-Geländes.

Er hat für den Teil des Bebauungsplanes die Erschließungsfunktionen für die Knotenvermittlungsstelle und das Filmgelände. Gleichzeitig stellt er eine Verbindung zwischen den Naherholungsgebieten "Unter den Eichen" und der "Fischzucht" her. Zum anderen dient er für die Forstwirtschaftsflächen als Holzabfuhrweg.

Der Carl-von-Ibell-Weg soll für den Geltungsbereich wie nachfolgend beschrieben ausgebaut werden.

Breite und Querteilung:

Teilstrecke zwischen Einmündung in die Straße "Unter den Eichen" und dem Wendehammer im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet (Film).

9,50 m (2,50 m Gehsteig/6,50 m Fahrbahn/0,50 m Gehsteig)

Restliche Teilstrecke

7,00 m (2,50 m Gehsteig/4,50 m Fahrbahnbreite)

Außerhalb des Geltungsbereiches:

Straße "Unter den Eichen" (Schlüsselzahl 1264)  
Schützenstraße (1152)

4.3.3 Privatstraßen und - wege

Auf der Fläche "Sondergebiet - Film" befinden sich private Straßen und Wege, die der innerbetrieblichen Erschließung dienen und zum anderen aus brandschutztechnischen Erwägungen entsprechend angelegt sind.

4.3.4 Ruhender Verkehr

4.3.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an mehreren Stellen Stellplatzflächen und Flächen für Garagen festgesetzt.

4.3.4.2 Im übrigen ist für jedes Bauvorhaben die erforderliche Anzahl von KFZ-Stellplätzen entsprechend der "Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden" nachzuweisen.

4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist aus den im Bebauungsplan angegebenen Höhenzahlen zu ersehen.

4.5 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung  
(§ 9 (1) Ziffer 12, 14 BBauG)

4.5.1 Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wiesbaden AG.

Für die jeweiligen Leitungen bzw. Kabel sind Leitungsrechte nach § 9 (1) Ziffer 21 BBauG festgesetzt bzw. Schutzstreifen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die erforderlichen Abwasserkanäle sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes vorhanden.

4.5.3 Müllbeseitigung

Diese erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.5.4 Fernmeldeeinrichtung

Westlich des Carl-von-Ibell-Weges ist ein "Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Knotenvermittlungsstelle" für die Deutsche Bundespost ausgewiesen. Weitere Begründung hierzu siehe Ziffer Nr. 4.1.3.

4.6 Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

4.6.1 Öffentliche Grünfläche - Grün- und Parkanlage -

Südlich des Anny-Lang-Heimes bis zur Straße "Unter den Eichen" soll eine bereits bestehende Parkfläche als "Öffentliche Grünfläche - Grün- und Parkanlage" festgesetzt werden.

4.7 Flächen für die Forstwirtschaft - Wald -  
(§ 9 (1) Ziffer 18 BBauG)

Die "Flächen für die Forstwirtschaft - Wald -" sollen im Bebauungsplanentwurf nordöstlich des Geltungsbereiches und westlich des Carl- von-Ibell-Weges festgesetzt werden. Die vorgesehene Ausweisung entspricht der derzeitigen Nutzung.

Städtebaulich ist die Einbeziehung der "Flächen für die Forstwirtschaft - Wald" notwendig, um eine weitere bauliche Entwicklung in die freie Landschaft hinein zu verhindern und den bestehenden Waldbestand durch Festsetzungen zu erhalten. Da zum andern die Waldflächen westlich und südlich des Carl-von-Ibell-Weges außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, ist die Festsetzung der "Flächen für Forstwirtschaft - Wald" von besonderer Wichtigkeit.

Zur Aufrechterhaltung der Wanderwegeverbindung "Unter den Eichen - Fischzucht" soll außerdem an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" ein "Gehrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden (Allgemeinheit)" festgesetzt werden.

#### 4.8 Landschaftsschutz (§ 9 (4) BBauG)

Die "Fläche für die Fortswirtschaft - Wald" im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Alle weiteren im Geltungsbereich liegenden Flächen unterliegen nicht dem Landschaftsschutz.

#### 4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Um die Ver- und Entsorgung des Freizeitgeländes - Luft- und Sonnenbad - sicherzustellen, ist zu Gunsten der Stadt Wiesbaden ein Leitungsrecht über das "Sondergebiet - Film" zur Festsetzung vorzusehen. Von dem Leitungsrecht werden die Grundstücke Flurstücke 6/37, 6/18, 6/9 und 6/34 der Flur 2 belastet.

Ein weiteres Leitungsrecht ist für eine Wasserleitung zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG. vorgesehen. Es verläuft vom Carl-von-Ibell-Weg durch die Fläche für "Forstwirtschaft - Wald -" und belastet das Grundstück Flur 2, Flurstück 6/45.

Das "Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Knotenvermittlungsstelle" der Deutschen Bundespost soll mit einem "Gehrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden (Allgemeinheit)" belastet werden, damit die Wanderwegeverbindung "Unter den Eichen - Fischzucht" aufrechterhalten werden kann.

Die Flächen "Sondergebiet - Film" und das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" sind von mehreren verschiedenen Leitungen durchzogen, für die entsprechende Schutzstreifen nachrichtlich eingetragen sind.

Über das Anpflanzen tiefwurzelnder Gehölze werden unter Ziffer Nr. 3.4 textliche Hinweise angebracht.

#### 4.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a + b BBauG)

Da der Bebauungsplanbereich entsprechend dem Regionalen Raumordnungsplan am südlichen Rande des Regionalen Grünzuges und im Bereich eines der Vorranggebiete für die Erholung liegt, werden im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen getroffen, die die grünordnerischen Zielsetzungen besonders berücksichtigen.

Die Festsetzungen über das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind auf dem "Baugrundstück für Versorgungsanlagen" vorgesehen, um den bestehenden Baumbestand zu schützen und Maßnahmen für die Landschaftsgestaltung zu treffen. Für den übrigen Planbereich sind nach örtlicher Erfassung des vorhandenen Baumbestandes und bestehender Gehölze Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz getroffen worden, die die Sicherung des vorhandenen Baumbestandes als auch Pflanzgebote beinhalten.

Von den Festsetzungen soll auch der Bereich der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sowie die überwiegend vorhandenen Stellplatzflächen erfaßt werden. Darüber hinaus enthält die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden Bestimmungen, die den bestehenden Baumbestand von mehr als 0,60 m Stammumfang unter ihren Schutz stellt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

Für die Prüfung, ob bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, wurden die Eigentümer in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes ermittelt.

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

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) voraussichtlich entstehen  
(§ 9 (8) BBauG)

6.1 Grunderwerb

Nach Angaben des Liegenschaftsamtes entstehen keine Kosten

6.2 Straßenbau

(nach Angabe des Amtes für Verkehrswesen)

Carl-von-Ibell-Weg ca. 270.000,-- DM

6.3 Kanalbau

Nach Angabe des Entwässerungsamtes entstehen keine Kosten.

6.4 Versorgung mit Wasser, Gas, Strom

Nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden entstehen keine Kosten.

7. Textteil

Der Bebauungsplanentwurf enthält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

Die textlichen Festsetzungen sollen getroffen werden über

1. das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Ziffer 25 a + b BBauG.
2. die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nach § 118 der Hessischen Bauordnung in Verbindung mit § 9 (4) BBauG.

Unter Ziffer Nr. 3 des Textteils ist auf Bausatzungen nach der Hess. Bauordnung hingewiesen, ferner werden bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Maßnahmen, von denen Waldflächen betroffen werden, ist auf die Bestimmungen des Hess. Forstgesetzes zu achten. Schutzstreifen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes  
(Planzeichenverordnung vom 19.02.1965)

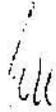
Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

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

Im Auftrage



L u f t  
Vermessungsdirektor



### Überarbeitung der Begründung

Aufgrund der Herausnahme des "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Sozialheim und Kindergarten" aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Carl-von-Ibell-Weg" wird die Ziffer 2 Nr. 2 und Ziffer 4.1.1 ersatzlos gestrichen.

### Zu Ziffer 1. Geltungsbereich

Anstelle von der gestrichenen Geltungsbereichsbeschreibung werden folgende Zeilen eingefügt:

Nord-, Nordwestgrenze und Südgrenze des Flurstücks 6/18, Nordwest- und Nordgrenze sowie Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 6/36.

### Zu Ziffer 4.8 Landschaftsschutz

- Änderung der Landschaftsschutzgrenze -

Die dargestellte Landschaftsschutzgrenze im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes wird an die Geltungsbereichsgrenze gelegt. Der von der Stadtverordnetenversammlung am 10.06.1976 beschlossene Vorentwurf zum Bebauungsplan sah aufgrund des § 9 Abs. 4 des BBauG alter Fassung vom 23.06.1960 vor, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich zu übernehmen. Da das weitere Aufstellungsverfahren aufgrund des Artikels 3 der Überleitungsvorschriften zum BBauG inhaltlich nur nach § 9 des BBauG neuer Fassung vom 18.08.1976 durchgeführt werden kann, ist eine nachrichtliche Übernahme der Landschaftsschutzgrenze in den Bebauungsplanentwurf nicht mehr möglich.

Die Landschaftsschutzgebiete weichen jedoch nach eigenem Recht im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne zurück, wenn die jeweilige Landschaftsschutzverordnung etwa den Wortlaut beinhaltet:

"Der Bereich innerhalb der räumlichen Geltung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG ist nicht in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen."

Deshalb ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Carl-von-Ibell-Weg" eine formale Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 07.12.1966" nicht erforderlich.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Landschaftsschutzgebiet durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes begrenzt.