

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 04.09.1991

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

## B E G R Ü N D U N G

-----

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
"Unter den Eichen" in Wiesbaden

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BaUGB)

-----

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Wiesbaden. Beginnend am nördlichsten Grenzpunkt des Straßengrundstücks Flur 2, Flurstück 16/9 (Straße "Unter den Eichen") entlang der östlichen Grenze der Straßengrundstücke Flur 2, Flurstück 16/9 (Straße "Unter den Eichen") und Flur 28, Flurstück 223/7 (Straße "Platter Straße") bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Hausgrundstücks Platter Straße Nummer 69, Flur 28, Flurstück 1086/4. Entlang der Südwestgrenze dieses Grundstückes in südlicher Richtung da nach 2,0 m die Platter Straße rechtwinklig überquerend bis an den östlichsten Grenzpunkt des Hausgrundstücks Platter Straße Nummer 162, Flur 28, Flurstück 32/1. Entlang der Südostgrenzen der Grundstücke Flur 28, Flurstücke 32/1, 1097/32, 33/1, 33/2, 33/3 und 33/4, das Straßengrundstück "Thorwaldsenanlage" Flur 28, Flurstück 254/2 und die Parkanlage Flur 28, Flurstück 198/1 in Verlängerung überquerend. Von dort in nordwestlicher Richtung entlang der südwestlichen Grenze des Parkanlagengrundstücks Flur 28, Flurstück 198/1 bis zur Westgrenze des Grundstückes Flur 28, Flurstück 198/1, die Westgrenzen der Grundstücke Flur 28, Flurstück 198/1 und Flur 28, Flurstück 254/2, dem westlichen Grenzverlauf des Flurstückes Flur 2, 16/10 - ebenfalls Parkanlage - folgend bis zum nordwestlichen Grenzpunkt desselben Flurstücks. Hier rechtwinklig das Straßengrundstück "Unter den Eichen" Flur 2, Flurstück 16/9 überquerend. Von dort entlang der Nordwestgrenze des Straßengrundstückes ("Unter den Eichen") Flur 2, Flurstück 16/9 in nordöstlicher Richtung folgend bis zum nördlichsten Grenzpunkt dieses Grundstückes.

## **2. Allgemeines**

---

Die grundsätzliche Beschlußfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter den Eichen" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 28.08.1986 durch Beschluß Nummer 995 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die sich in diesem innenstadtnahen Randgebiet entwickelnden Bautätigkeiten in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Der Planungsbereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Den landschaftspflegerischen Erfordernissen wurde dadurch Rechnung getragen, daß die Festsetzungen aus dem Landschaftsplan wie vorgeschlagen übernommen und teilweise noch ergänzt wurden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde den Bürgern in einer Bürgerversammlung am 23.02.1989 vorgestellt und erläutert.

Die Aufstellung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.1989 mit Beschluß Nummer 369 beschlossen.

## **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

---

### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

---

Der Planungsbereich ist in dem am 30.11.1970 vom Hessischen Minister des Innern (HMdI) genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dieser Ausweisung entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Teile des Gebietes werden noch erwerbsgärtnerisch genutzt, es zeichnet sich jedoch teilweise eine Entwicklung dahingehend ab, daß diese Nutzung zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben wird.

### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehen folgende Bauleitpläne:

Fluchtlinienplan 1957/15

Bebauungsplan Hessisches Aufbaugesetz (HAG) 1958/1

Die in den vorgenannten Plänen getroffenen Festsetzungen werden zum Teil übernommen und zum Teil - soweit erforderlich - entsprechend der neuen Planung ergänzt und geändert.

In den Planungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Danneckerstraße" mit einbezogen.

Für die südliche Teilfläche des Bebauungsplanentwurfes bestehen durch den Bebauungsplan "Danneckerstraße" nach dem BBauG (rechtsverbindlich seit 09.05.1974) folgende Festsetzungen:

WR; GRZ = 0,25; GFZ = 0,5; 2 Geschosse

WR; GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,3; 1 Geschoß

Familienheime, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen, die in den Bebauungsplan "Unter den Eichen" übernommen werden sollen.

Lediglich die Straßenbegrenzungslinien und dementsprechend die Baugrenzen sind im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung zu ändern.

### 3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung.

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind die landschaftsökologischen und grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und auch in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Landschaftsplan besteht aus einem Plan und einem Erläuterungsbericht, die beide als Anlage angeführt sind.

Dieser Landschaftsplan wurde berichtigt. Die Berichtigung ergab sich durch eine planerische Überarbeitung im Juni 1988.

Zu diesem Zeitpunkt existierte der Bebauungsplanentwurf, ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt. Seit diesem Datum sind durch die Beteiligung Träger öffentlicher Belange und durch die Bürgerbeteiligung zahlreiche Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf stammt vom 02.07.1990. Der Landschaftsplan stellt eine Ideallösung und Maximalforderung dar. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse sind die landschaftsökologischen und grünplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Hinsicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Planungsaussagen, die im Landschaftsplan enthalten und nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden sind, sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes, der öffentlich ausgelegt wurde.

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

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

###### 4.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Die Reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Ausnahmen entsprechend der BauNVO sind als Festsetzungen nicht getroffen worden.

Mit "Wohnen" ist der Inbegriff des häuslichen Lebens umschrieben, der die Wohnbedürfnisse und üblichen Wohngewohnheiten umfaßt. Nach dem allgemeinen Sprachverständnis wird unter dem Begriff "Wohnen" das Gegenteil von nach außen gerichteter Aktivität und Teilnahme am Arbeitsleben verstanden.

Die Zweckbestimmung des WR-Gebietes zum Wohnen macht deutlich, daß das Reine Wohngebiet eine besondere Wohnruhe verheißt.

###### A. Reines Wohngebiet

z. T. max. 8-geschossige Bebauung

z. T. max. 2-geschossige Bebauung

GRZ = 0,2

GFZ = 0,8

offene Bauweise

Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der vorhandenen Bebauung eines Grundstückes mit einem 8-geschossigen und einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus an der Straße "Unter den Eichen".

###### B. Reines Wohngebiet

max. 2-geschossige Bebauung

GRZ = 0,35

GFZ = 0,7

offene Bauweise

Diese Festsetzung ergibt sich aufgrund der vorhandenen 3 Gruppen von je 4 Reihenhäusern (Platterstraße 170 - 170 1).

Diese Bebauung ist bereits planungsrechtlich festgelegt.

**C. Reines Wohngebiet**

max. 2-geschossige Bebauung

GRZ = 0,25

GFZ = 0,5

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ausgenommen die bebauten Grundstücke Thorwaldsenanlage 66 - 74).

Der Planungsbereich befindet sich an einer Randanlage der Stadt, die Platter Straße führt in ihrem weiteren Verlauf aus der Stadt heraus in walddreieiches Gebiet.

Um den stadtplanerischen und gestalterischen Zielen zu entsprechen, ist eine Auflockerung der Bebauung vorgesehen, in dem die offene Bauweise festgesetzt wird.

Deshalb wird auch in diesem Bereich die maximale Obergrenze nach § 17 BauNVO unterschritten.

**D. Reines Wohngebiet**

1-geschossige Bebauung

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3

offene Bauweise, Familienheime = maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude

**4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

**A. Allgemeines Wohngebiet**

max. 2-geschossige Bebauung

GRZ = 0,35

GFZ = 0,7

offene Bauweise

**B. Allgemeines Wohngebiet**

max. 2-geschossige Bebauung

GRZ = 0,25

GFZ = 0,5

offene Bauweise

Das Allgemeine Wohngebiet ist - anders als das Reine Wohngebiet - nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten.

In einem WA-Gebiet - häufig ein größeres Areal als ein WR-Gebiet - muß der Wohncharakter sofort ins Auge fallen. Das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten sind erlaubt.

Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt die bestehenden Gartenbaubetriebe, Blumengeschäfte, Steinmetzbetriebe (Grabmäler) und die Gaststätte an der Platter Straße.

Diese Anlagen sind durch die Lage des Nordfriedhofes der Stadt Wiesbaden bedingt.

Mit der Ausweisung und Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben in dem WA-Gebiet will man deren Erhaltung nicht ausschließen. Zu den Gartenbaubetrieben gehören alle Anlagen, die dem Betrieb zuzuschreiben sind. Dazu gehören die Wohngebäude des Betriebsinhabers, der Läden sowie Gewächs- und Treibhäuser.

Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie sich an die Bestimmungsgrenzen der WA-Gebiete halten, sind von den Bewohnern des Umfeldes aus städtebaulichen Gründen hinzunehmen.

Zur Auflockerung des Ortsrandbildes ist die offene Bauweise vorgesehen.

Im Landschaftsplan wird für den gesamten Planungsbereich eine einheitliche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung sowie GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 zur Festsetzung vorgeschlagen. Wie aus den Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen gemäß Ziffer 4.1.1 und 4.1.2 hervorgeht, ist die vorgesehene größere Differenzierung der Festsetzungen aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich.

Aufgrund der Erörterungen der Planung in der Bürgerversammlung ist der Flächenanteil, für den nur eine Bebauung mit einer GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 und zwar lediglich in der Form von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden soll, vergrößert worden.

Eine Ausdehnung dieser Festsetzung bis zur Platter Straße wird jedoch nicht vorgeschlagen, weil die bisherige planerische Grundlage des § 34 BauGB nicht unberücksichtigt bleiben kann und weil entlang der Platter Straße eine einheitliche Festsetzung aus städtebaulichen Gründen geboten ist.

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

-----

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die von den Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für die Gebäudekörperanordnung gegeben.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

-----

Wie bei den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse des Verkehrs für alle Bauleitpläne zwingend vorgeschrieben.

Unter den Begriff Verkehrsflächen fallen alle Verkehrsarten wie Straßenverkehr (fließender und ruhender Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr) sowie Personennahverkehr.

##### 4.2.1 Straßen

-----

Für die Erschließung der noch unbebauten Flächen im südlichen Planungsbereich ist eine Stichstraße von der Thorwaldsenanlage erforderlich. Die dort ursprünglich im Bebauungsplan "Danneckerstraße" festgesetzte Breite von 10,0 m soll auf 6,5 m reduziert werden. Im Gegensatz zu der im Landschaftsplan vorgesehenen Erschließung mit zu schmalen und zu langen Fahrwegen, wird wegen der benötigten Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge ein kürzerer, T-förmiger Straßenstutzen vorgesehen. Die begleitende Begrünung soll in den Vorgärten und Bauwischen der privaten Baugrundstücke angelegt werden und wird in dem Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgeschlagen.

Die übrigen Straßen (Unter den Eichen, Thorwaldsenanlage und Platter Straße) sind bereits vorhanden.

#### 4.2.2 Wege

-----

Der Verbindungsweg zwischen der Straße "Unter den Eichen" und der Thorwaldsenanlage ist bereits vorhanden.

#### 4.2.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

-----

Der Planungsbereich wird durch 2 Omnibuslinien erschlossen. Die Endhaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe in der Platter Straße (Linie 10) und der Straße "Unter den Eichen" (Linie 13).

#### 4.2.4 Private Erschließung

-----

Dem Vorschlag des Landschaftsplanes, für den rückwärtigen Teil des Grundstückes Platter Straße 174 eine private Erschließungsanlage über das Nachbargrundstück Unter den Eichen 2 vorzusehen, wurde untersucht. Von der Grundstückseigentümerin wurde schriftlich mitgeteilt, daß sie diesem Vorschlag auch im Interesse ihrer Mieter wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen nicht zustimmen kann. In dem überarbeiteten Vorentwurf sind deshalb die für das Grundstück Platter Straße 174 erforderlichen Stellplätze im vorderen Teil des Grundstückes, in unmittelbarer Nähe zur Straße zur Festsetzung als Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

#### 4.2.5 Ruhender Verkehr, Stellplätze und Garagen

-----

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kfz außerhalb der öffentlichen Flächen dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die für jedes Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von den Antragstellern jeweils auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze für die Geschöbwohnbauten und die Reihenhäuser werden teilweise auch auf den Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und Baugrenze festgesetzt, da sich eine direkte Anbindung an die Straßen "Unter den Eichen" und "Platter Straße" im direkten Anschluß anbietet.

Um einen Ausgleich zu der Versiegelung der Bodenoberfläche zu erlangen, werden die Stellplätze und Garagen mit ausgewiesenen Baum- und Strauchstreifen umrahmt, die auch als Sicht- und Immissionschutz dienen.

#### 4.3 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 13 und 14 BauGB)

Die Festsetzung von besonderen Flächen für Versorgung, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

##### 4.3.1 Wasserversorgung

##### 4.3.2 Gasversorgung

##### 4.3.3 Elektrizitätsversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

##### 4.3.4 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt

##### 4.3.5 Abwasserbeseitigung

In den von der Thorwaldsenanlage abzweigenden Straßenstutzen ist ein öffentlicher Kanal zu verlegen.

Bei der großen Grundstückstiefe des noch neu zu bebauenden Grundstücks Platter Straße 174 sind lange private Hausanschlußleitungen und eventuelle Hebeanlagen erforderlich.

Besondere Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan nicht getroffen, weil ihre Verlegung von der Gebäudeanordnung abhängig ist.

#### 4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zur Ortsrandeingrünung, als Sicht- und Immissionsschutz und zur Gliederung unterschiedlicher Nutzungsarten werden planungsrechtliche Festsetzungen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen getroffen.

Der Grüngürtel an den Grundstücksgrenzen bietet Sicht- und Immissionschutz; außerdem kommt diesen Pflanzungen eine hohe ökologische Bedeutung zu, denn sie gewährleisten eine Mannigfaltigkeit von Lebensbedingungen für Fauna und Flora.

Auf den Streifen, die als "öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün" festgesetzt werden, wird das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen festgesetzt, um die Straßenführung zu betonen und die Straße als Übergang zum Wald in die Landschaft einzubinden.

#### 4.4.1 Öffentliche Grünflächen

---

An der Südwestseite der Thorwaldsenanlage und an der Westseite des Fußweges zwischen Thorwaldsenanlage und der Straße "Unter den Eichen" wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Teilstück der Grünverbindung von der Innenstadt zum Wald unverändert aus dem Bebauungsplan "Danneckerstraße" übernommen.

#### 4.4.2 Straßenbegleitgrün

---

Die Alleebäume der Platter Straße und der Straße "Unter den Eichen" werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

#### 4.4.3 Private Grünflächen

---

Die in den Privatgrundstücken vorhandenen größeren Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf Freiflächen von privaten Baugrundstücken soll die Durchgrünung des Gebietes gesichert und damit eine Klimaverbesserung erzielt werden.

Die Festsetzungen von Wandbegrünungen und die bei Flachdächern durchzuführende Flachdachbegrünung dienen ebenfalls diesem Zweck

#### 4.5 Denkmalschutz

---

Das Gebäude Platter Straße 176 ist in der Denkmaltopographie Wiesbaden als Kulturdenkmal gemäß § 2 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

### 5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

---

Der Planungsbereich befindet sich fast ausschließlich in Privateigentum.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes (Bau der festgesetzten Stichstraße von der Thorwaldsen Anlage) sollen bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB durchgeführt werden.

**6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

**6.1 Gründerwerbskosten**

Der Gründerwerb für die Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Umlegung.

**6.2 Straßenausbaukosten**

Stichstraße von der Thorwaldsenanlage = 200.000,-- DM

davon 10 % städt. Anteil = 20.000,-- DM

**6.3 Kosten für die Baumpflanzungen** ca. = 67.500,-- DM

Gesamtbetrag = 287.500,-- DM

**6.4 Kanalbaukosten**

Die Kanalbaukosten werden auf rund 120.000,-- DM geschätzt. Die Finanzierung erfolgt aus dem Anliegerfonds.

**7. Statistische Angaben**

Geltungsbereich rd. 4,5 ha

(Stichtag) rd. 3,7 ha

**8. Textteil zum BauGB**

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Regelungen über:

- Art der baulichen Nutzung
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

8.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

### 9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

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

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)).

In Vertretung



P a c k  
Vermessungsdirektor

Anlagen

1. Landschaftsplan
2. Bestandsplan
3. Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan