

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Rheinfeld" in W.-Biebrich für das Gebiet zwischen Äppelallee und Rheingaustraße sowie zwischen Albert-Schweitzer-Allee und Rheinbrücken-Nordrampe

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Rheinfeld" umfasst ein Gebiet, dessen ostwärtiger Teil teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Parkfeld" überlagert und dessen westlicher Teil ursprünglich im Bebauungsplan "Äppelallee" enthalten war, aber vom Feststellungsverfahren ausgeschlossen worden ist.

Die planerische Überarbeitung dieser Teilbereiche durch Zusammenfassung in dem neuen Planungsbereich "Rheinfeld" ergab sich insbes. aus folgenden Gründen:

- 1) Das im Bebauungsplan "Parkfeld" ausgewiesene Gewerbegebiet soll nach Osten und Norden erweitert werden.
- 2) Das im Bebauungsplan "Parkfeld" für die Schulen ausgewiesene Baugrundstück für Gemeinbedarf soll nach der neuesten Schulplanung wegen der Schaffung eines Schulzentrums vergrößert werden.
- 3) Die im Entwurf zum Bebauungsplan "Äppelallee" vorgesehene Grünfläche südostwärts der Äppelallee, für die noch keine Zweckbestimmung vorlag, soll in dem Maße verkleinert werden, daß sie im Anschluß an die Zaberner Straße nur einen Sportplatz umfaßt. Die Restfläche wird dem Gewerbegebiet zugeordnet.
- 4) Weitere Änderungen ergaben sich in dem Gebiet westlich der Albert-Schweitzer-Allee im Zuge des eingeleiteten Umlegungsverfahrens.

Die städt. Körperschaften haben die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Beschlüssen des Magistrats vom 17.10.66 Nr.1899 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.66 Nr.388 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 27.7.1966 beschlossen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Rheingaustraße (B 42) von der verlängerten Ostseite der Albert-Schweitzer-Allee bis zur Ostseite der Rheinbrücken-Nordrampe, von hier aus in nördlicher Richtung entlang der Ostseite der Rheinbrücken-Nordrampe und der Süd- und Ostseite der Auffahrt zur Nordrampe bis zur

Südseite der Appelallee, Südseite der Appelallee in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Grundstücks Appelallee Nr.102, Ostgrenze der Grundstücke Appelallee Nr.102 und Zaberner Straße Nr.2, 4 und 6 und deren Verlängerung bis zur Südseite der Metzger Straße, Nordgrenze des Grundstücks Metzger Straße Nr.44, Ostgrenze der Grundstücke Zaberner Straße 8 und 10 und von hier aus in östlicher Richtung entlang der Südgrenze der Grundstücke Metzger Straße Nr.44 bis Nr.2a, Westgrenze des Grundstücks Metzger Straße Nr.2 und deren Verlängerung bis zur Nordseite der Metzger Straße, Nordseite der Metzger Straße in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Grundstücks Colmarer Straße Nr.50, Ostgrenze der Grundstücke Colmarer Straße Nr.50 - Nr.40, Nordgrenze des Flurstücks 9/1 der Flur 1 und deren Verlängerung bis zur Ostseite der Albert-Schweitzer-Allee, Ostseite der Albert-Schweitzer-Allee in südlicher Richtung und deren Verlängerung bis zur Südseite der Rheingaustraße (B 42).

III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

1. Teilbereich des Bebauungsplanes "Parkfeld"

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Parkfeld" ist der in diesem Bebauungsplan einbezogene Flächenteil folgendermaßen ausgewiesen:

Kleinsiedlungsgebiet, Reines Wohngebiet, Nichtstörendes Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsflächen und Vorbehaltsflächen für privatwirtschaftliche Zwecke sowie Grünflächen mit Kfz.-Stellplätzen und tlw. Straßenflächen.

2. Teilbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan "Appelallee"

In dem Entwurf zum Bebauungsplan "Appelallee" war der von dieser Neuplanung erfasste Gebietsteil mit folgenden Ausweisungen vorgesehen:

Kleinsiedlungsgebiet, Nichtstörendes Gewerbegebiet, Versorgungsfläche, Fläche für Abwasserbeseitigung sowie tlw. Grünflächen und Straßen.

3. Änderung der bestehenden Bauleitpläne

Die Aufhebung bzw. Änderungen der bestehenden Festsetzungen und Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG erfolgen.

Durch diesen Bebauungsplan wird eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die nachgeholt bzw. bei der Neuaufstellung berücksichtigt wird.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen erläutert und ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

1. Bauland (§ 9, Abs.1 BBauG)

a) Reine Wohngebiete

im wesentlichen Teil des Planungsbereiches für 2-geschossige Einfamilienhäuser und Einfamilienreihenhäuser, als Familienheime im Sinne des § 9, Abs.1 Ziff. 1g BBauG, außerdem 1 Baugrundstück für eine 3-geschossige Bebauung.

b) Kleinsiedlungsgebiet

im nordostwärtigen Teil des Planungsbereiches für 2-geschossige Kleinsiedlungshäuser.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung dieses bestehenden Kleinsiedlungsgebietes werden durch Anwendung des § 17, Abs.8 der BauNVO die in § 17, Abs.1 für das Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl überschritten, weil städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Anstelle der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte von GRZ = 0,2 soll 0,25 und von GFZ = 0,3 soll 0,5 in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden. Damit soll den bestehenden Kleinsiedlungshäusern dieses Gebietes, deren Maß der baulichen Nutzung nach den früheren Bauleitplänen des Hess.Aufbaugesetzes mit der Flächenzahl 0,4 und der Ausnutzungsziffer 0,8 wesentlich höher lag und deren Grundflächenzahl (GRZ) in den meisten Fällen über 0,2 liegt, eine angemessene Ausnutzung ermöglicht werden.

Um jedoch eine ungewollte städtebauliche Entwicklung zu verhüten, werden die Baugrenzen so festgesetzt, daß eine evtl. bauliche Erweiterung nur an den Hauptgebäuden möglich ist.

c) Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet umfasst den überwiegenden Teil des Planbereiches und ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben, bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6 und bis zu 3 Vollgeschossen, soweit nicht betriebstechnische Gründe eine andere Gebäudehöhe vorschreiben, nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die im Osten an die geplante Wohnsiedlung "Parkfeld" heranreichende Randzone des Gewerbegebietes wird in einem ca. 60 m breiten Streifen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die nach § 9, Abs.1, Ziffer 15 und 16 BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünanlage herzurichten ist.

- d) Der südliche Teil der Randzone soll als landwirtschaftliche Fläche -Erwerbsgartenbau- ausgewiesen werden.
- e) Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Z.1f) Schulzentrum Parkfeld mit 46 Klassen für Grundschule, Förderstufe, Hauptschule und Realschule sowie 14 Klassen für eine Sonderschule mit Schulsportplätzen zwischen Zaberner Straße, Metzger Straße und Albert-Schweitzer Allee, Ev. Kirche zwischen Metzger Straße, Colmarer Straße und Albert-Schweitzer Allee
- f) Baugrundstück für privatwirtschaftl. Zwecke (§ 9 Abs.1 f) Tankstelle und Garagen auf der Westseite der Albert-Schweitzer-Allee, Tankstelle auf der Südostseite der Äppelallee westl. der Siedlung Selbsthilfe.
2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.2 Ziff.8 BBauG) Sportplatz an der Südwestseite der Äppelallee
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 3 BBauG)
- a) Bestehende Straßen
Folgende vorhandene Verkehrsstraßen tangieren diesen Planungsbereich:
Rheingaustraße im Südwesten, Rheinbrücken-Nordrampe im Westen, Äppelallee im Nordwesten.
Die bestehende Siedlung Selbsthilfe ist durch folgende Wohnstraßen erschlossen:
Metzger Straße, Zaberner Straße, Schlettstädter Straße, Mühlhausener Straße, Saarburger Straße und Colmarer Straße.
- b) Neue Straßen
Der ostwärtige Gebietsteil wird im Zusammenhang mit der neuen Wohnsiedlung "Parkfeld" durch die Albert-Schweitzer-Allee und durch die geplante Flemingstraße mit 2 Erschließungsstützen sowie der Straße T - S erschlossen werden. Die Metzger Straße wird bis zur Albert-Schweitzer-Allee verlängert. Der westliche Gebietsteil soll in Zukunft durch die bereits vorhandene südliche Teilstrecke der Mühlhausener Straße, die geplante Karl-Bosch-Straße, Fritz-Haber-Straße und die Planstr.B - F sowie durch die verlängerte Zaberner Straße und eine neue Straßenschleife G - C zwischen Zaberner Str. und Karl-Bosch-Straße erschlossen werden.
- c) Wege
Innerhalb des Planungsbereiches sind mehrere Verbindungswege ausgewiesen, und zwar:

- a) Verbindungsweg zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Mühlhausener Straße. Im Zuge dieses Weges verlaufen Hauptversorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom sowie ein Kanal. Soweit diese Leitungen außerhalb der Wegeflächen liegen, werden sie durch ein Leitungsrecht nach § 9, Abs.1, Ziffer 11 gesichert. Auf eine Fahrverbindung soll im Interesse der angrenzenden Schulbauplätze verzichtet werden.
- b) Verbindungsweg zwischen Äppelallee und Zaberener Straße südlich des Baugrundstücks für Privatwirtschaft als Kanalweg.
- c) Verbindungsweg von dem öffentlichen Parkplatz in der Abfahrtsschleife zur Fritz-Haber-Straße bzw. Karl-Bosch-Straße, in dem ein Entwässerungskanal liegt.

- d) Öffentliche Verkehrsmittel
Die Stadtwerke Wiesbaden AG -Verkehrsbetriebe-erschließen das Neubaugebiet zunächst durch die vorhandene Omnibuslinie 9, die als Gemeinschaftslinie mit den Verkehrsbetrieben der Stadt Mainz betrieben wird und in der Rheingaustraße verkehrt.

Von den Stadtwerken Wiesbaden AG ist die Einrichtung einer weiteren Omnibuslinie im Zuge der Äppelallee zur Erschließung dieses neuen Gewerbegebietes vorgesehen, wobei u.a. eine Haltestelle zwischen den Siedlungen "Selbsthilfe" und "Rosenfeld" geplant ist.

Die Endstelle dieser Linie soll auf Wunsch der Stadtwerke im Gebietsteil nördlich der Äppelallee eingerichtet werden. Die hierfür erforderlichen Einzelheiten sind in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Äppelallee" festgesetzt.

- e) Ruhender Verkehr (§ 9, Abs.1, Ziff.1e u.12 BBauG)

An privaten Kfz.-Stellplätzen sind nachzuweisen:

- 1) für Einfamilienhäuser
Eigenbedarf = für jede WE = 1 Stellplatz
(evtl. als Garage)
Besucherbed.= " " " = 1 Stellplatz;
- 2) für 2-Familienhäuser
Eigenbedarf = für jede WE = 1 Stellplatz
(evtl. als Garage)
Besucherbed.= " je 2 " = 1 Stellplatz;
- 3) für Einfamilienreihenhäuser
Eigenbedarf = für jede WE = 1 Stellplatz
(evtl. als Garage)
Besucherbed.= " je 3 " = 1 Stellplatz;

- 4) für Gewerbebetriebe
je 80 qm Nutzflächen = 1 Stellplatz, soweit
kein größerer Bedarf vorliegt;
- 5) für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und sonstige
Anlagen Kfz.-Stellplätze nach Bedarf.

Die Lage der privaten Kfz.-Stellplätze ist im Bebauungsplan nicht eingetragen, die genaue Anzahl richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben.

4) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5 BBauG)

Die Stromversorgung erfolgt nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden AG durch eine 20 KV-Leitung von der Rheingaustraße und vom Herzogsplatz. Innerhalb des Planbereichs sollen noch mehrere Umspannstationen errichtet werden.

Die Wasserversorgung ist seitens der Stadtwerke gesichert. Der Anschluß für das Gewerbegebiet soll von der 250 Ø Wasserleitung der Äppelallee erfolgen. Als Ersatz für den künftig zu erwartenden höheren Verbrauch sind 2 Transportleitungen vom Wasserwerk W.-Schierstein an der Ostseite der Nordrampe im Zuge des eingetragenen Leitungsrechtes vorgesehen.

Die Gasversorgung ist nach Angabe des Gaswerksverbandes Rheingau gesichert.

An der Rheingaustraße/Nordrampe wird für die vorhandene Ferngasübernahmestation eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

Von dieser Station führt eine Hauptleitung der Stadtwerke entlang der Ostseite der Nordrampe zum Stadtgebiet Wiesbaden und eine weitere Hauptleitung des Gaswerksverbandes Rheingau entlang der Auffahrt zur Nordrampe durch die Äppelallee für die Gesamtversorgung des Stadtbezirks Biebrich. In der Äppelallee ist bereits eine Gasleitung verlegt, an die noch weitere Reglerstationen angeschlossen werden.

b) Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1

Anstelle der bisherigen, den heutigen Verhältnissen nicht mehr genügenden Kläranlage an der Ostseite der Mühlhausener Straße wird für die inzwischen errichtete neue Kläranlage zwischen der verlängerten Zaberner Straße und der Mühlhausener Straße eine Fläche für Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

Die kanalmäßige Anschließung des Gebietes erfolgt, soweit sie noch nicht gesichert ist, durch Einlegung weiterer Kanäle in die neuen Verkehrsflächen. Der vorhandene Kanal im Zuge des bisherigen Feldweges Flur 2, Flurst.330/302 wird durch Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9, Abs.1, Ziffer 11 BBauG gesichert.

VI. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt	46,19 ha = 100 %
davon sind:	
Bauland (Bauflächen)	34,19 " = 74 %
Versorgungsflächen	0,25 " = 0,5 %
Flächen f. Abwasserbeseitigung	2,22 " = 5 %
" " Landwirtschaft	1,74 " = 4 %
Grünflächen	1,92 " = 4 %
Verkehrsflächen	5,87 " = 12,5 %
	<hr/>
	46,19 ha = 100 %

Die Bauflächen betragen	34,19 ha = 100 %
davon sind:	
Reines Wohngebiet	2,47 " = 7 %
Kleinsiedlungsgebiet	0,82 " = 3 %
Gewerbegebiet	22,39 " = 65 %
Baugrundst.f.Gemeinbedarf (Schulen)	7,05 " = 20 %
Baugrundst.f." (Ev.Kirche)	0,89 " = 3 %
Baugrundst.f.Privatwirtschaft	0,57 " = 2 %
	<hr/>
	34,19 ha = 100 %

2) Wohneinheiten

im Bereiche des Reinen Wohngebietes an der Albert-Schweitzer-Allee

vorhandene	= 6 WE
geplante	= 60 "

zus. 66 WE

Die Anzahl der im Gewerbegebiet erforderlich werdenden Wohnungen wird gering sein, da nach der Zweckbestimmung dieses Gebietes nur Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu erwarten sind.

3) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs.6)

Die Neugliederung der Grundstücke und Erschließung des noch unbebauten Geländes erfolgt im Umlegungsverfahren nach dem BBauG.

Für das Gebiet zwischen Mühlhausener Straße und der Albert-Schweitzer-Allee, das bereits im Bebauungsplan "Parkfeld" einbezogen war, ist das Umlegungsverfahren mit dem östlich angrenzenden Gelände Parkfeld durch Beschluß Nr.442 des Magistrats als Umlegungsstelle vom 9.3.64 eingeleitet worden. Der in diesem Gebiet liegende städt. Besitz reicht für die Zuteilung des Schulgrundstücks an die Stadt aus.

Das Gebiet westlich der Mühlhausener Straße, das ursprünglich im Bebauungsplan-Entwurf "Äppelallee" enthalten war, aber vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen wurde, ist hinsichtlich des noch nicht erschlossenen Teiles etwa zu 75 % im Eigentum der Stadt. Die Umlegung dieses Gebietes erfolgt zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, wobei die der Stadt zugewiesenen Grundstücke an interessierte Gewerbebetriebe zur Ansiedlung veräußert werden sollen. Für dieses Gebiet ist das Umlegungsverfahren mit Beschluß Nr.145 des Magistrats als Umlegungsstelle vom 24.1.1966 bereits eingeleitet worden.

VII. Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9, Abs.6)

Für den Grunderwerb der Verkehrsflächen entstehen der Stadt keine Kosten, da diese Flächen der Stadt im Umlegungsverfahren durch Flächenabzug zugewiesen werden.

Die überschläglichen Kosten für die noch nicht ausgebauten Straßen und Kanäle sind folgende:

1) Straßenbau

Straße	Privat	Stadt	10% Stadt-	Gesamt-
	DM	DM	anteil	
			DM	DM
Fritz-Haber-Str.u. Karl-Bosch-Str. v. A bis D	374.814.-		41.646.-	416.460.-
Stichstr. zur Fritz-Haber-Str.	47.520.-		5.280.-	52.800.-
Straße C - G	283.815.-		31.535.-	315.350.-
Zaberner Str. D-G	42.714.-	42.714.-	9.492.-	94.920.-
" " G-H		74.088.-	8.232.-	82.320.-
" " v.H				
bis Äppelallee	44.550.-		4.950.-	49.500.-
	793.413.-	116.802.-	101.135.-	1011.350.-

Straße	Privat DM	Stadt DM	10% Stadt- anteil DM	Gesamt- kosten DM
Übertrag	793.413.-	116.802.-	101.135.-	1011.350.-
Albert-Schweitzer-Allee v. Flemingstr. bis Rheingaustr.	153.657.-		17.073.-	170.730.-
Straße S - T	47.916.-		5.324.-	53.240.-
Flemingstr.	111.622.-		12.403.-	124.025.-
verl. Metzger Str.	81.675.-		9.075.-	90.750.-
	1188.283.-	116.802.-	145.010.	1450.095.-

2) Kanalbau

Die Entwässerungskanäle sind zum großen Teil schon verlegt. Die Kosten für die noch zu verlegenden Kanäle von 1070 lfdm betragen 218.000.- DM.

Diese Kosten werden später durch die Einnahmen von Kanalanschlußgebühren im Wege des Erschließungsbeitrages zum größten Teil gedeckt.

3) Schulzentrum

Das Baugrundstück für das Schulzentrum einschließlich Schulsportplätze wird der Stadt im Umlegungsverfahren aufgrund der eingebrachten städt. Grundstücke zugeteilt. Der Wert dieser Flächen beträgt 3029.000.- DM.

Für den Schulbau liegt noch kein Bauplan vor. Die Gesamtkosten für die vorgesehenen 60 Klassen mit Nebenanlagen usw. betragen schätzungsweise 12000.000.- DM.

4) Sportplatz

Der Wert des Grundstücks nach Zuteilung im Umlegungsverfahren (wie bei 3) beträgt 670.635.- DM.

Die Ausbaukosten einschl. Parkplatz u. Umkleidegebäude 645.000.- DM.

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft und über die Höhenlage der Straßen die Profilpläne des Bebauungsplanes.


S a u e r
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 14.5.68 bis 14.6.1968

Wiesbaden, den 18.6.1968



Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage

M. Lehmann
Lehmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12. BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 2.10.68 bis 2.11.1968.

Wiesbaden, den 4.11.1968



Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage

M. Lehmann
Lehmann
Vermessungsdirektor

M.