

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Äppelallee" in W.-Biebrich
für das Gebiet zwischen der Nordrampe der Rheinbrücke
und dem Parkfeld sowie zwischen der Rheingaustraße und
der Eisenbahn von Wiesbaden nach Niederlahnstein in
den Distrikten "Neuweg und Westfeld"

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Notwendigkeit, im Bereiche der Landeshauptstadt Wiesbaden weiteres Gelände für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen, nachdem über das westlich angrenzende Industriegebiet Wiesbaden-Schierstein voll verfügt ist.

Nach mehrfachen Beratungen der städt. Körperschaften war die Ausweisung dieser Gewerbegebiete aus folgenden Gründen bestimmend:

- 1) Die Ausweisung des nördlich der Äppelallee gelegenen ca. 40 ha großen Gewerbegebietes soll den dringlichen Anliegen der Wirtschaftsförderung gerecht werden, um interessierten Großbetrieben entsprechende Flächen anbieten zu können.
Im Stadtgebiet Wiesbaden bieten sich als neues Gewerbegebiet keine günstigeren oder gleichwertige Flächen an und zwar
 - a) wegen des guten Straßenanschlusses, einschließlich der Verbindung zum linken Rheinufer,
 - b) wegen des guten Bahnanschlusses,
 - c) wegen des dort allein noch möglichen Hafenan schlusses.
- 2) Die Rheinebene wird außer dem Wohngebiet Parkfeld nicht für den Wohnungsbau benötigt, da hierfür im Stadtgebiet ausreichende Möglichkeiten in bevorzugten Lagen gegeben sind.
- 3) Gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftl. Flächen zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung hat das Landwirtschaftsamt keine Bedenken geäußert.

Auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) ausgewiesenen Gewerbegebiete zwischen Brückenstraße und Parkfeld wurde mit Beschlüssen des Magistrats vom 6.11.1961 Nr.1996, 29.7.1963 Nr.1609 Abs.4 und 31.5.1965 Nr.1208 sowie der St.V.V. v. 21.12.1961 Nr.478 der Aufstellung eines Entwurfs zum Bebauungsplan gemäß § 9 BBauG nach Maßgabe des vom Stadtplanungsamt vorgelegten Vorentwurfs vom 12.10.61 zugestimmt.

Für den Planungsbereich Distrikt "Ruh" ist der Bebauungsplan am 30.6.1965 rechtsverbindlich geworden.

Für den Bebauungsplan "Äppelallee", der das Gebiet zwischen der Nordrampe der Rheinbrücke und dem Parkfeld sowie zwischen der Rheingaustraße und der Eisenbahn von Wiesbaden nach Niederlahnstein umfasst, ergibt sich infolge Umplanung des Geländes in den Distrikten "Rheinfeld und Boden" eine Änderung der Geltungsbereichsgrenze. Das Gebiet zwischen der Rheingaustraße, der Auffahrt zur Brückenrampe, der Äppelallee und dem Südrand der Siedlung Selbsthilfe wird zunächst vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen und in dem Bebauungsplan "Rheinfeld" erfasst.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Von der Rheingaustraße (B 42) in nördlicher Richtung im Zuge der Nordrampe entlang der Westgrenze des Flurstücks 73/1, Flur 4, Gemarkung W.-Biebrich, bis zur Nordseite des Feldweges Flurstück 137/124, Nordseite des Feldweges bis zur Westgrenze des Flurstücks 60, Westgrenzen der Flurstücke 60 und 7 der Flur 4, Westgrenzen der Flurstücke 134, 117 und 13 der Flur 5, Westgrenzen der Flurstücke 173 und 151 der Flur 6, und deren Verlängerung bis zur Nordseite der Eisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein, Nordseite der Eisenbahnlinie in östlicher Richtung bis zur Verlängerung der Ostseite des Feldweges Flurstück 409/328 der Flur 6, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Ostseite des vorgenannten Feldweges bis zum Schnittpunkt mit der Nordseite der Hagenauer Straße, Nordseite der Hagenauer Straße in östlicher Richtung und deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Ostseite des Feldweges Flurstück 210/4 der Flur 8, entlang der Ostseite dieses Feldweges bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flurstücks 417/211 der Flur 8 (Bahnhofsgelände Wiesbaden-Süd, Südgrenze der Flurstücke 417/211 der Flur 8 und 12/1 der Flur 63, Südwestgrenze des Flurstücks 171/80 der Flur 62 (Bahnhofsvorplatz Wiesbaden-Süd) und deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Südseite der Didierstraße, Südseite der Didierstraße bis zur Äppelallee, Südgrenze des Flurstücks 149, Flur 1, der Äppelallee von der Didierstraße bis zum Schnittpunkt mit der Nordostgrenze des Flurstücks 29/1 der Flur 1 der Äppelallee, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze der Grundstücke Colmarer Straße 2 bis 50 (Flurstücke 16/4 bis 16/39 und deren Verlängerung bis zur Südseite des Feldweges Flurstück 333/303 der Flur 2, Südseite dieses Feldweges bis zur Ostseite des Feldweges Flurstück 305, Ostseite dieses Feldweges bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 6, von hier aus in westlicher Richtung entlang dem Südrand der Siedlung Selbsthilfe und zwar Nordgrenze des Flurstücks 6, Flur 2,

des Flurstücks 53 der Flur 3 und deren Verlängerung bis zur Südseite der Äppelallee, Südseite der Äppelallee in westlicher Richtung und entlang der Ostseite der Auf- und Abfahrt zur Nordrampe bis an die Südseite der Rheingaustraße, in westlicher Richtung entlang der Südseite der Rheingaustraße bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Westgrenze des Flurstücks 73/1 der Flur 4.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestanden nach dem Hess. Aufbaugesetz v. 25.10.1948 (HAG) folgende bauleitplanmäßige Ausweisungen:

1) Flächennutzungsplan, Generalbebauungsplan und Baugebietsplan

Das Gebiet zwischen der Äppelallee und der Eisenbahn nach dem Rheingau sowie zwischen der Nordrampe der Rheinbrücke und der Siedlung Rosenfeld bzw. dem östlich angrenzenden Industriegebiet war nach den Bauleitplänen des HAG auf Grund der Bauleitplanänderung Nr. 102 vom 9.12.1959 als Nichtstörendes Gewerbegebiet mit einer Baumassenziffer von 6,0 unter gleichzeitiger Ausweisung von je einer Grünfläche zwischen der Siedlung Rosenfeld und dem Gewerbegebiet sowie zwischen der Nordrampe und dem Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Siedlungsgebiete Rosenfeld und Selbsthilfe waren nach den Bauleitplänen des HAG als Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen und zwar das Gebiet südlich der Äppelallee mit der Hauklasse B 2 und nördlich der Äppelallee mit der Bauklasse D.

2) Fluchtlinienpläne bzw. Bebauungspläne

Für den Planungsbereich bestehen folgende festgesetzten Fluchtlinienpläne 1904/7-9, 1905/9-10, 1928/2, 1932/4, 1933/4, 1952/1, 1960/6 sowie der Bebauungsplan nach dem BBauG 1962/3 (Parkfeld), deren Festsetzungen durch diesen Bebauungsplan zum Teil geändert bzw. aufgehoben werden.

3) Flächennutzungsplan nach dem BBauG

Der Bebauungsplan entspricht im wesentlichen den vorgesehenen Ausweisungen des noch nicht genehmigten Flächennutzungsplanes nach dem BBauG. Soweit Änderungen sich ergeben, werden diese nachgeholt.

IV. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

a) Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet umfasst den überwiegenden Teil des Planbereichs 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 und Geschosflächenzahl (GFZ) = 1,6 nach den Bestimmungen der Bau-

nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt bis auf das Gebiet im östlichen Planbereich zwischen dem Sondergebiet und der Verkehrsstraße, das wegen seines ungünstigen Zuschnitts mit GRZ = 0,8 und GFZ = 1,2 ausgewiesen wird.

Für das Gebiet zwischen der Nordrampe und der Friedrich-Bergius-Straße sowie deren Verlängerung bis zur Eisenbahn wird für die zügige Erschließung des Gebietes durch die Stadt Wiesbaden die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 5000 qm festgesetzt.

Der nördliche Planbereich wird in Verlängerung der im angrenzenden Gewerbegebiet "Ruh" festgelegten Gleiskörper von 2 privaten Anschlußgleisen erschlossen, die mit einem Fahrrecht nach § 9 (1) 11 BBauG gesichert werden.

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegen die Nordrampe und gegen die Äppelallee wird zwischen der Nordrampe und dem Gewerbegebiet ein 45,0 m breiter und zwischen der Äppelallee und dem Gewerbegebiet ein 20,0m breiter Geländestreifen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) und § 9 (1) 15 BBauG festgesetzt.

b) Kleinsiedlungsgebiet

Das Kleinsiedlungsgebiet umfasst die bereits vorhandenen Siedlungen Rosenfeld und Selbsthilfe, deren Bebauung mit 514 Wohneinheiten als abgeschlossen gilt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,25 und GFZ 0,5 unter Anwendung des § 17, Abs.8 der BauNVO festgesetzt.

c) Sondergebiet

Das Gebiet mit den vorhandenen Kasernenanlagen zwischen der Äppelallee und der Hagenauer Straße wird als Sondergebiet, Militär, festgesetzt.

2) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 3)

a) Straßen

Die Erschließung des Plangebietes zwischen der Äppelallee, der Nordrampe, der Eisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein und den Didierwerken erfolgt durch die Hagenauer Straße und deren Verlängerung bis zur Nordrampe mit einer Breite von 15,0 m, die sich im Bereich der Nordrampe auf 12,50 m verringert. Eine Verbindung zwischen der Äppelallee und der Hagenauer Straße wird durch die 15,0 m breite Friedrich-Bergius-Straße geschaffen, die über die Hagenauer Straße hinaus das Gelände bis zur Eisenbahn durch eine u-förmige Anordnung erschliesst. Im südlichen Teil der Friedrich-Bergius-Straße zweigt eine Stichstraße mit Wendepplatz nach Westen ab. In der nordöstlichen Ecke der Friedrich-Bergius-Straße wird eine Wendeschleife

für den Omnibusverkehr der Stadtwerke Wiesbaden angeordnet.

Die Äppelallee dient neben der Haupterschließung dieses Gebietes zur Aufnahme des überörtlichen Verkehrs zwischen der Nordrampe und dem Herzogsplatz bzw. der Biebricher Allee. Sie erhält eine Breite von 23,0 m und soll zur Bundesstraße aufgestuft werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets wird zwischen der Äppelallee und der Hagenauer Straße eine Verkehrsstraße mit einer Gesamtbreite von 17,0 m festgesetzt. Diese Straße soll als Ortsumgehungsstraße von der Äppelallee durch Unterführung der Eisenbahnlinie nach Niederlahnstein über die verlängerte Tannhäuserstraße bis zur Biebricher Allee geführt werden. Im Abschnitt zwischen Hagenauer Straße und Eisenbahn ist sie bereits rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Straßen innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind bis auf geringfügige, noch vorgesehene Änderungen bereits ausgebaut.

b) Fußwege

Die im Planbereich ausgewiesenen Fußwege entlang der Nordrampe, zwischen Nordrampe und Adolf-Todt-Straße sowie zwischen Zaberner Straße entlang der Südseite der privatwirtschaftlichen Fläche bis zur Äppelallee dienen neben dem Fußgängerverkehr der Aufnahme von Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

c) Eisenbahnen

Das nördliche Plangebiet wird von der Haupteisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein begrenzt.

3) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.8)

Die Wohnsiedlung Rosenfeld wird durch eine Grünfläche, die der Ansiedlung von Kleingärten dienen soll, vom Gewerbegebiet getrennt.

4) Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

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

Die Wasserversorgung ist seitens der Stadtwerke gesichert. In der Straße Alte Schmelze/Hagenauer Straße liegt eine 500 Ø Hauptwasserleitung vom Wasserwerk W.-Schierstein zum Wasserbehälter auf der Adolphshöhe. 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 ausgewiesenen Leitungsweges vorgesehen.

Die Gasversorgung ist nach Angabe des Gaswerksverbandes Rheingau gesichert. Von der Ferngasübernahmestation an der Rheingaustraße / Nordrampe führt eine Hauptleitung der Stadtwerke entlang der Ostseite der Nordrampe zum Stadtgebiet Wiesbaden und eine weitere Hauptleitung ~~zum~~ des Gaswerksverbandes Rheingau entlang der Auffahrt zur Nordrampe durch die Äppelallee für die Gesamtversorgung des Stadtbezirks W.-Biebrich. Die in der Straße Alte Schmelze vorhandene Mitteldruckleitung soll weiter durch die Hagenauer Straße bis in die Äppelallee geführt werden. In der Äppelallee ist bereits eine Gasleitung verlegt, an die noch weitere Reglerstationen angeschlossen werden.

b) Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Z.7)

Für das kanaltechnisch zu erschließende Gewerbegebiet wird als äußere Aufschließung erforderlich:

- 1) Umbau und Erweiterung des vorhandenen Kanals der Zaberner Straße bis zur Karl-Bosch-Straße,
- 2) Bau eines Sammelkanals im Kanalweg zwischen Zaberner Straße und Äppelallee.

Für die innere Aufschließung ist die Einlegung von Abwasserkanälen in den neuen Straßen und der Äppelallee erforderlich, die an den Hauptsammelkanal Äppelallee/Kanalweg angeschlossen werden.

In den Straßen der Siedlungen Rosenfeld und Selbsthilfe sind die Kanäle bereits vorhanden.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt 83,85 ha = 100 %,

davon sind:

- | | | | |
|--------------------|---------|---|------|
| a) Bauland | 66,11 " | = | 79 % |
| b) Verkehrsflächen | 14,77 " | = | 18 % |
| c) Grünflächen | 2,97 " | = | 3 % |

83,85 ha = 100 %.

- a) Das Bauland umfasst eine Fläche von 66,11 ha = 100 %,

davon sind

- | | | | |
|-------------------------|---------|---|-------|
| Gewerbegebiet | 45,35 " | = | 69 % |
| Kleinsiedlungsgebiet | 16,04 " | = | 24 % |
| Sondergebiet Militär | 4,41 " | = | 6,6 % |
| Privatwirtschaftsfläche | 0,31 " | = | 0,4 % |

66,11 ha = 100 %

b) Die Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von	14,77 ha = 100 %
davon sind	
überörtliche Verkehrsstraßen (Nordrampe einschl. Auf- und Abfahrten)	5,93 " = 41 %
Hauptverkehrsstraßen	2,90 " = 20 %
Erschließungsstraßen	4,25 " = 28 %
Fußwege	0,79 " = 5 %
Eisenbahn	0,90 " = 6 %
	<hr/>
	14,77 ha = 100 %

c) Die Grünflächen umfassen eine Fläche von	2,97 ha = 100 %
Davon sind Kleingartengebiet	2,97 ha = 100 %

2) Grundeigentumsverhältnisse

Von dem insges. 83,85 ha großen Planbereich sind im Eigentum:

der Stadt Wiesbaden	40,35 ha = 48 %
Domänenverwaltung	3,29 " = 3,8 %
der Bundesbahn	1,09 " = 1,2 %
von Privaten	39,12 " = 47 %
	<hr/>
	83,85 ha = 100 %

3) Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Für die Erschließung und Neugestaltung des Gewerbegebietes ist durch Beschluß des Magistrats vom 24.1.1966 Nr. 145 ein Umlegungsverfahren nach § 45 BBauG eingeleitet worden.

VI. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs.6)

Die Kosten des Grunderwerbs und der Freilegung für die noch zu erstellenden Erschließungsstraßen und Wege einschließlich der Fußwege entlang der Äppelallee betragen unter Zugrundelegung der heutigen Preise = 1.300.000,00 DM, davon sind 10 % von der Stadt und 90 % von den Anliegern im Rahmen der Erschließungsbeiträge zu übernehmen.

Der städt. Anteil beträgt demnach 130.000,00 DM.

Vom Tiefbauamt sind folgende Straßen- und Kanalbaukosten ermittelt worden:

Die Nordrampe mit Auf- und Abfahrten sowie die Rheingaustraße sind bereits fertig ausgebaut.

Die Kosten für den Ausbau der Äppelallee als Hauptverkehrs-

straße werden bis auf die von der Stadt zu übernehmenden Kosten für die Anlegung der Fußwege vom Land und Bund übernommen.

1) Straßen und Wege

Baukosten	2.373.000,00 DM	
Erschließungsbeitrag		2.126.300,00 DM
10 % Stadtanteil		237.300,00 " ,
nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand		9.400,00 " ,
		<hr/>
		2.373.000,00 DM
		<hr/>

2) Kanäle

Baukosten	1.110.300,00 DM.	
An Kanalanschlußgebühren		
werden von der Stadt erhoben		1.680.000,00 DM.
		<hr/>

Von den Erschließungskosten entfallen demnach auf die Stadt:

10 % der Grunderwerbs- u. Freilegungskosten	130.000,00 DM,
10 % der Straßenbaukosten	237.300,00 " ,
nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand	9.400,00 " ,
	<hr/>
	376.700,00 DM.
	<hr/>

Grünfläche, Dauerkleingärten

Inwieweit die Stadt die Kosten für die Anlage der Kleingärten übernimmt, ist bei Durchführung des Planes noch zu klären.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

Linnon

Stadtbaurat

/u/