

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan „Vorderberg“ in W.-Biebrich für das Gebiet zwischen der Hauptkläranlage, dem Rhein-Main-Schnellweg, der Brückenstraße und den Eisenbahnlinien von Wiesbaden Hauptbahnhof nach Haltepunkt Landesdenkmal, sowie von Haltepunkt Landesdenkmal nach Bahnhof Wiesbaden-Ost.

I. Allgemeines

Der Planungsbereich umfaßt die bestehende Barackensiedlung Vorderberg und das westlich und südlich daran anschließende Gelände.

Mit Beschlüssen des Magistrats vom 25. 5. 1964 Nr. 907 und der Stadtverordnetenversammlung vom 3. 7. 1964 Nr. 197 wurde eine Sanierung aus baulichen, sanitären und feuerpolizeilichen Gründen beschlossen.

Auf der Grundlage dieser Beschlüsse wurde vom Stadtplanungsamt ein Bauungsvorschlag vom 12. 1. 1965 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebäudetypen und Straßenführung ausgearbeitet.

Die Baudeputation hat am 6. 4. 1965 mit Beschluß Nr. 2 beschlossen, daß die Ausweisung von Baugelände nur in dem Maße erfolgen sollte, damit der derzeitige Bedarf an Obdachlosenunterkünften sichergestellt werden kann.

Nach dem vom Stadtplanungsamt daraufhin ausgearbeiteten Bauungsvorschlag vom 21. 4. 1965 soll außer dem Abstellgelände für Schaustellerwagen nur der 1. Bauabschnitt für die Errichtung von Obdachlosen-Unterkünften als Baugebiet ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um das der Stadt Wiesbaden bereits gehörende Gelände, das entwässerungstechnisch an den in der Brückenstraße liegenden Kanal angeschlossen werden kann.

Das übrige Gelände soll zunächst als landwirtschaftliche Ackerfläche ausgewiesen bleiben. Bei Bedarf kann es nach der Planung vom 12. 1. 1965 in einen 2. und 3. Bauabschnitt für die weitere Errichtung von Einfachwohnungen erschlossen werden.

Die städt. Körperschaften haben durch Beschlüsse des Magistrats vom 17.5.65 Nr. 1093 und der Stadtverordnetenversammlung vom 1. 7. 1965 Nr. 236 die Aufstellung dieses Bauungsplanes nach dem Bauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes vom 21. 4. 1965 beschlossen.

II. Geltungsbereich: (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bauungsplanes sind folgende:

Südgrenze der Grundstücke Gemarkung W.-Biebrich, Flur 24, Flurstück 340/95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85 und 84, Nordostseite der Eisenbahnlinie von Wiesbaden-Ost nach Haltepunkt Landesdenkmal in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südostseite der Eisenbahnlinie von Haltepunkt Landesdenkmal nach Wiesbaden-Hauptbahnhof, Südostseite der o.g. Eisenbahnlinie in nordöstl. Richtung bis zum Schnittpunkt mit Nordseite der Brückenstraße, Nordseite der Brückenstraße in östl. Richtung bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Westgrenze der Hauptkläranlage, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Westgrenze der Hauptkläranlage bis zur Nordseite des Feldweges Flur 24, Flurstück 387/180, Nordseite des vorgenannten Feldweges in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Ostgrenze des Flurstücks 341/96, von diesem Schnittpunkt in südl. Richtung

entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 341/96 und 340/95.

III. Ausweisungen früherer bzw. bestehender Bauleitpläne

1) Vorbereitende Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan und im Baugebietsplan, die am 16. 4. 1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz aufgestellt worden sind, war das Plangebiet als landwirtschaftliche Ackerfläche bzw. als Außengebiet ausgewiesen. Im dazugehörigen Generalbebauungsplan war ein Teil des Geländes als vorhandene Bebauung dargestellt.

2) Verbindlicher Bauleitplan

Nach dem Fluchtlinienplan 1906/9, der nach § 173 BBauG in Verbindung mit dem Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 28. 6. 1961 weiterhin rechtsverbindlich ist, zweigt eine 22,0 m breite Straße von der Brückentrampe in südlicher Richtung ab.

Die Aufhebung soll durch diesen Bebauungsplan nach dem BBauG erfolgen.

3) Flächennutzungsplan nach dem BBauG

In dem z. Zt. in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan nach dem BBauG soll das Gelände am Vorderberg nach dem Beschluß des Magistrats vom 14. 7. 1964 Nr. 1361 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Beschlußfassung hierüber erfolgte im Zusammenhang mit der Beratung des Gutachtens von Prof. May. Die Begrenzung der Bauflächen im Flächennutzungsplan soll der Festsetzung dieses Bebauungsplanes entsprechend vorgenommen werden.

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

1) Das Bauland (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1)

Das Bauland besteht aus dem Allgemeinen Wohngebiet, das südwestlich an das z. Zt. bestehende Barackengelände anschliesst. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den mit Wohnblocks zu bebauenden Teil mit Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,9 nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 festgesetzt.

Vorgesehen sind

3 3-geschossige Wohnblocks (sog. große Haustypen),
4 3- " " " (" kleine ")

Zur Versorgung der Bewohner ist ein größerer Ladenkiosk geplant.

Gemeinschaftsstellplätze für Schaustellerwagen

Auf dem Gelände der abzubrechenden Barackensiedlung soll ein befestigter Abstellplatz für Schaustellerwagen eingerichtet werden.

Es sind - auch als Winterquartiere - vorgesehen:

10 große Standplätze (ca 8 x 15 m),
30 kleine " " (ca 5 x 10 m),
1 Gebäude mit Waschräumen usw.
1 " " Toiletten.

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

a) Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird im Norden von der Brückenstraße tangiert.

b) Neue Straßen

Zwischen der Brückenstraße und der verlängerten Drususstraße wird

eine Straßenverbindung A-B-C an der Nordostseite der Eisenbahnlinie von Wiesbaden-Hauptbahnhof nach Haltepunkt Landesdenkmal festgesetzt, um eine zügige Verbindung zur Mainzer Straße zu sichern.

Von dieser Straße soll eine Erschließungsstraße B-D-E in das Neubaugebiet abzweigen, die später bis zur sog. Brückenbaustraße im Zuge des Salzbahtales weitergeführt werden kann.

Der Abzweig D-G von dieser Straße soll später zur Erschließung des angrenzenden Geländes verlängert werden. Zunächst kann er als Zufahrt für einen Kfz.-Stellplatz verwendet werden.

Als Zugang zu der Grünfläche wird von der Straße B-D-E ein 4,0 m breiter Fußweg festgesetzt.

Die innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche vorhandenen Feldwege bleiben für die Nutzung der Grundstücke erhalten.

Kfz.-Stellplätze

Für den Planungsbereich sind im Winkel der Straßenstrecken A-B und B-D ein Gemeinschafts-Stellplatz für etwa 35 Pkw und 5 Garagen nachgewiesen. In der Straßenstrecke D-E ist ein Parkstreifen für etwa 11 Pkw eingeplant. Der Straßenstutzen D-G kann vorerst bis zur Erweiterung der Siedlung ebenfalls als Stellplatz für 7 Pkw herangezogen werden. Daraus ergibt sich ein Verhältnis zu den geplanten Wohneinheiten von 1 : 4,5. Der endgültige Bedarf an Stellplätzen für die Obdachlosensiedlung wird bei der weiteren Erschließung des Geländes geregelt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Omnibuslinie 3 und 6 der Stadtwerke Wiesbaden AG. im Zuge der Mainzer Straße gegeben.

3) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 8)

Zwischen dem Neubaugebiet und der Hauptkläranlage wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplätze ausgewiesen. Es sind vorgesehen

- 1) Kinderspielplatz
- 2) Tummelplatz
- 3) Kleinkinderspielplatz

4) Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10)

Die nicht bzw. noch nicht für die Bebauung vorgesehenen Gebietsteile sollen als landwirtschaftliche Ackerflächen ausgewiesen bleiben. Die innerhalb dieses Gebietes bestehende Erwerbsgärtnerei bleibt zunächst bestehen.

5) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziffer 5)

Für die Elektrizitätsversorgung ist die Errichtung einer Transformatorstation auf dem Kfz.-Stellplatz im Winkel zwischen den Straßen A-B und B-D vorgesehen. Zur Sicherung der Kabelführung von der Station Kläranlage zu dieser Station wird im Bereich der Grünfläche zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG. ein Leitungsrecht nach § 9 (1) 11 BBauG festgesetzt.

Die Wasserversorgung ist nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden AG. gesichert. Vor dem Ausbau der Straße A-B soll die östlich der Eisenbahnstrecke nach Limburg gelegene Wasserversorgungsleitung in die Straße eingelegt werden.

Die Gasversorgung erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau und ist gesichert. Das Hauptstromkabel der Stadtwerke Wiesbaden AG. von der Brückenstraße über die Straße A-B und den Bahnkörper zur Biebricher Allee, sowie das daneben liegende Stromkabel der Main-Kraft-Werke Höchst werden durch Eintragung eines Leitungsrechtes gem. § 9 (1) Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Leitungsträger gesichert.

Die Fernsprechversorgung ist nach Abgabe des Fernmeldeamtes Wiesbaden durch Anschluß an die Ortsvermittlungsstelle 6 Biebrich gesichert.

b) Flächen für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (1) Ziffer 7)

Abwasserbeseitigung

In der Brückenstraße ist bereits die Kanalisation vorhanden. Daran anschließend soll der Entwässerungskanal zunächst im Zuge der Verbindungsstraße A-B-C verlaufen und weiter über das Baugebiet mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 in die Straße B-D-E geführt werden.

Davon abzweigend soll ein Kanalstück in die Straße D-G gebaut werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

V. Statistische Angaben

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes	umfaßt		
insges.	9,06 ha	=	100 %
davon sind			
a) Bauland, Allgem. Wohngebiet	2,80 "	=	31 %
Wohnblockbebauung	= 1,81 ha		
St.Pl. f. Schausteller	= 0,99 "		
Wohnwagen			
b) Verkehrsflächen	1,13 "	=	12 %
c) Grünflächen	0,53 "	=	6 %
d) landw. Flächen	4,60 "	=	51 %
	<hr/>		
	9,06 ha	=	100 %.

2. Bebauungsdichte

In den zu errichtenden Wohnblocktypen sind vorgesehen:

60	3-Raumwohnungen,
63	2- " "
138	1-Raumwohnungen,

261 WE insgesamt ; Einwohner ca. 900

Bezogen auf die Blockbebauung

261 Wohneinheiten	:	1,81 ha	=	144 WE/ha
900 Einwohner	:	1,81 "	=	500 E/ha

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

Das für die Bebauung mit Wohnblocks und als Abstellplätze für Schau-
stellerwohnungen vorgesehene Gelände (gesamtes Baugebiet) sowie das
Gelände für die Grünfläche ist im Eigentum der Stadt Wiesbaden. Die
Verbindungsstraße A-B-C fällt in dem Abschnitt B-C in Privatgelände.
Soweit für diese Grundstücke bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG
erforderlich sind, sollen sie bei Bedarf durchgeführt werden.

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

- 1) Grunderwerbs- und Freilegungskosten entstehen lediglich für den
Straßenabschnitt B-C, diese betragen unter Zugrundelegung der heu-
tigen Verkehrswerte etwa 80.000,-- DM

Das übrige, für die Erschließung und Bebauung benötigte Gelände ist
im Eigentum der Stadt. Der Wert der für die Baumaßnahme in Anspruch
zu nehmenden Flächen von ca 4 ha beträgt etwa 1 200.000,-- DM.

2) Straßenbaukosten:

Straße	Erschließungsanteile		10 % Stadt- anteil	Gesamt- kosten
	Privat DM	Stadt DM		
Verbindungsstr. A-B-C	71.100,--	162.000,--	25.900,--	259.000,--
Erschließungsstr. B-D-E	106.200,--		11.800,--	118.000,--
Erschließungsstr. G-D	21.960,--		2.440,--	24.400,--
	<u>199.260,--</u>	<u>162.000,--</u>	<u>40.140,--</u>	<u>401.400,--</u>

3) Kanalbaukosten:

Die Kosten für die Einlegung der Entwässerungskanäle betragen 180.000,--

Die von der Stadt zu erhebenden Kanalanschlußgebühren
im Rahmen des Erschließungsbeitrages betragen 63.600,--

4) Kosten für die Hochbauten mit Anlagen

Die Kosten für die Errichtung der Wohnblocke
(Einfachwohnungen) mit Anlagen u. Erschließung
betragen rd. 4 170.000,--

5) Kosten für die Herrichtung der Grünfläche

Die Kosten belaufen sich für den

Kinderspielplatz	auf	ca	25.000,--
Tummelplatz	auf	ca	12.000,--
Kleinkinderspielplatz	auf	ca	13.000,--
<hr/>			
		zus. ca	50.000,--
<hr/>			

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



Stadtbaurat