

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Friedhof-Westteil" in W.-Biebrich für das Gebiet zwischen der Biebricher Allee und der Eisenbahnlinie von Wiesbaden-Ost nach Haltepunkt Landesdenkmal sowie zwischen dem Rhein-Main-Schnellweg und der Eisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war insbes. die notwendige Vergrößerung des Friedhofs in W.-Biebrich infolge der wachsenden Einwohnerzahl dieses Stadtbezirks und das außerhalb der Friedhofserweiterung verbleibende Gelände seiner früher schon festgesetzten Zweckbestimmung entsprechend mit Einfamilienhäusern (Familienheimen) und mehrgeschossigen Wohnblocks zu bebauen.

Dem Plan liegt ein Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 6.12.1963 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 13.1.1964 Nr.53 zugestimmt hat, und für den die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 13.2.64 Nr.54 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs.1 BBauG vom 23.6.60 beschlossen hat.

II. Geltungsbereich

Der nach § 9 Abs.2 BBauG festzusetzende Geltungsbereich ist folgender:

Westseite der Biebricher Allee von der Bahnhofstraße bis zum Grundstück Biebricher Allee 161 b, Südseite des Rhein-Main-Schnellweges von der Biebricher Allee bis zur Eisenbahnlinie vom Haltepunkt Landesdenkmal nach Wiesbaden-Ost, Westseite der Eisenbahnlinie vom Haltepunkt Landesdenkmal nach Wiesbaden-Ost, Nordseite der Eisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein bis zur Westseite der Biebricher Allee.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

Über dieses Gebiet bestanden nach dem Hess.Aufbaugesetz (HAG) bauleitplanmäßige Ausweisungen; sie sind -der Unterscheidung des BBauG entsprechend- folgendermaßen zu gliedern:

1) Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 16.4.1951 nach dem HAG aufgestellt wurden, war der westliche und der zentrale Teil des Planungsbereiches als Wohngebiet bzw. als geplante Bauflächen ausgewiesen.

Das östliche Teilgebiet war als Friedhofsfläche, das nord-östliche als landwirtschaftliche Ackerfläche und das südöstl. als Dauerkleingartengebiet ausgewiesen.

Dem bestehenden Friedhof wurde durch Bauleitplanänderung 41a vom 17.8.1957 auf der Westseite noch eine schmale Erweiterungsfäche angegliedert.

Für den Rhein-Main-Schnellweg, der das Gebiet im Norden tangiert, besteht ein Anbauverbot.

2) Ausweisungen nach dem Baugebietsplan

Im Baugebietsplan, der ebenfalls am 16.4.1951 nach dem HAG aufgestellt wurde, war das Gelände tlw. als Baugebiet und tlw. als Außengebiet nachgewiesen. Das Außengebiet erstreckte sich nicht nur über den östlichen bzw. nordöstl. und südöstlichen Gebietsteil, sondern auch auf das Zentrum, das im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen war.

Das ausgewiesene Baugebiet war Reines Wohngebiet für zweigeschossige offene Bauweise (Bauklassen B 2, D und E).

Ein Bebauungsplan, der nach dem Bundesbaugesetz im Jahre 1962 rechtsverbindlich geworden ist, bezieht sich auf eine nördliche Friedhofserweiterung.

Außerdem bestehen innerhalb dieses Planungsbereiches rechtsverbindliche Fluchtlinienpläne aus den Jahren 1905, 1906, 1928, 1930, 1938 und 1962.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge, die nachgeholt werden soll.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)

Das Bauland besteht aus:

a) Reinem Wohngebiet mit 2-, 4- und mehrgeschossiger Bebauung.

Im südlichen und westlichen Teil ist es in Angliederung an die bereits vorhandene Bebauung als 2-geschossige offene Bauweise für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Im nordwestl. Teil sind 4-geschossige Hausgruppen und ein 10-geschossiges Hochhaus geplant. Weitere Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgelegt.

Die Bauflächen mit 2-geschossiger offener Bauweise sind im Sinne des § 9 Abs.1 Ziffer 1 g überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.

Im Erdgeschoß des Hochhauses soll ein Laden errichtet werden.

b) Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs.1 Ziffer f)

Für eine bereits bestehende Umspannstation der Stadtwerke Wiesbaden AG an der Ecke Biebricher Allee / Höchster Straße
= 725 qm.

2) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 8)

a) Friedhof

Dem bestehenden Friedhof werden insbes. auf seiner Westseite Erweiterungsflächen angegliedert, so daß durch diesen Bebauungsplan insges. ca. 15,5 ha Friedhofsflächen für die Zukunft gesichert werden.

b) Dauerkleingärten

Als Abschirmung des Wohngebietes gegen das südlich davon gelegene Industriegebiet wird zwischen der Eisenbahnlinie und dem Einfamilienhausgebiet eine Grünzone angeordnet. Sie soll in Erweiterung der bereits bestehenden Dauerkleingartenanlage kleingärtnerisch genutzt werden. Dabei ist insbes. die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzende Randzone zur Abhaltung von Staub, Abgasen, Dünsten und Lärm für einen zweckentsprechenden Bewuchs vorgesehen. ~~Soweit sich das Gelände im städt. Eigentum befindet, sollen diese Flächen (insbes. zwischen der Biebricher Allee und der Brücke über die Eisenbahnlinie) unter Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung an die Anlieger verkauft werden.~~

c) Private Kinderspielplätze

Im nördlichen Planungsbereich sind Kinderspielplätze auf Privatgelände vornehmlich für die Kinder aus den Mietwohnungen eingeplant.

3) Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.10)

Flächen für Erwerbsgartenbau

Die südl. des Friedhofs vorhandenen Erwerbsgärtnerereien sollen als Friedhofsgärtnerereien erhalten bleiben. Ihre Grundstücke werden deshalb durch diesen Bebauungsplan als Erwerbsgartenflächen festgesetzt. Eine zweckentsprechende Bebauung ist innerhalb dieser Ausweisung möglich.

4) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3)

a) Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird im Westen von der Biebricher Allee und im Norden vom Rhein-Main-Schnellweg tangiert.

Da der Rhein-Main-Schnellweg zur Bundesautobahn erklärt werden soll, ist nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 6.8.1961 § 9 Abs.1 die Errichtung von Hochbauten in einer Entfernung bis zu 40,0 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht zulässig. Dieser Forderung wird durch eine entsprechende Festsetzung der Baugrenze entsprochen.

Die Biebricher Allee ist z.Zt. in einer Breite von 36,0 m fluchtlinienmäßig festgesetzt. Diese Fluchtlinien sollen in dem neuen Bebauungsplan als Straßengrenzen bestehen bleiben.

Weiterhin besteht im Inneren des Planungsbereiches die Weinbergstraße, die Bernhard-May-Straße, die Hochstraße, die Höchster Straße, der Strohschnitterweg und der Scholzweg. Die 4 letztgenannten Straßen sind bisher nur zum Teil ausgebaut.

b) Neue Straßen und Wege

Die Haupteerschließung des Geländes wird durch die verl. Drususstraße - Planstraße A-B-C-D-E-F-G - vorgenommen, welche die Verbindung von der Brücke über den Rhein-Main-Schnellweg bis zur neuen Eisenbahnüberführung an der Kasteler Straße herstellen soll.

Die Bernhard-May-Straße wird zwischen Brücke und Scholzweg aufgehoben und soll in Verlängerung des Scholzweges auf die Planstraße A-B-C-D-E-F-G geführt werden, um eine gefährliche Straßengabelung an der Brücke zu vermeiden. Die seitherige Straßenfläche im südlichen Teil der Bernhard-May-Straße soll den benachbarten Baugrundstücken zugeschlagen werden. Sie wird jedoch zur Sicherung der darin befindlichen Leitungen mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG belegt. Nach Osten bleibt der Anschluß der Bernhard-May-Straße an die Mainzer Straße bestehen.

Die alten Straßenfluchtlinien, die eine Verlängerung der Höchster Straße vorsehen, sollen durch diesen Bebauungsplan aufgehoben werden, so daß die Höchster Straße nur noch als Gehwegverbindung und Kanalweg erhalten wird. ~~Die dadurch südlich dieses Weges verbleibende Restfläche soll an die Bundesbahn verkauft werden, und zwar unter Auflage hinsichtlich der Bepflanzung, damit auch hier eine Absicherung des Wohngebietes geschaffen werden kann.~~

Die Hochstraße muss demzufolge in einem Wendepunkt enden.

Die Weinbergstraße wird in ihrem östlich festgesetzten Teil geändert und in die Bernhard-May-Straße geführt.

Die Erschließung des nordwestl. Teiles des neuen Wohngebietes soll durch die Planstraßen E-H und F-I mit Wendepunkt erfolgen.

Der Zugang zu den künftigen Dauerkleingärten wird durch einen 4,0 m breiten Zugangsweg von dem Scholzweg und einen 3,5 m breiten Erschließungsweg entlang des Baugebietes gesichert.

c) Öffentliche Verkehrsmittel

Das neue Wohngebiet wird von zwei Omnibuslinien der Stadtwerke Wiesbaden AG tangiert und zwar durch die Linie 2 im Zuge der Biebricher Allee und durch die Linie 79 im Zuge der Kasteler Straße. Damit ist eine direkte Verkehrsverbindung zur Innenstadt, nach W.-Biebrich, zum Rheinufer und nach W.-Dotzheim gesichert.

d) Kfz.-Stellplätze und Garagen

Am Südeingang des Friedhofs sind bereits öffentliche Kfz.-Stellplätze vorhanden. Desgleichen wird am geplanten Nordeingang des Friedhofes eine angemessene Anzahl von Kfz.-Stellplätzen für die Besucher bzw. für die Teilnehmer an Trauerfeiern angeordnet.

Für die privaten Bauträger, welche die notwendigen Kfz.-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen haben, sind im Gebiet der Geschosßbauten und der Reihenhäuser mehrere private Kfz.-Gemeinschaftsstellplätze - die tlw. auch als Garagen errichtet werden können - ausgewiesen.

V. Flächen für die Versorgung und die Abfallbeseitigung

1) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.5)

a) Wasserversorgung

Nach Stellungnahme der Stadtwerke Wiesbaden AG sind für die Wasserversorgung innerhalb dieses Gebietes keine Schwierigkeiten zu erwarten. Allerdings muss aus dem Mittelzonennetz eine neue Einspeiseleitung von der Biebricher Allee her verlegt werden.

b) Gasversorgung

Der Anschluß dieses neuen Wohngebietes wurde von dem Gaswerksverband Rheingau AG bei der Verlegung einer neuen Hauptversorgungsleitung im Jahre 1954 bereits berücksichtigt. Die Aufschließung soll von der Biebricher Allee her im Zuge der Weinbergstraße erfolgen.

c) Elektrizitätsversorgung

Nach Angabe der Stadtwerke Wiesbaden AG ist die Stromversorgung von der Biebricher Allee bzw. vom Herzogsplatz her möglich, sie erfordert allerdings die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück des geplanten Hochhauses.

d) Fernmeldeversorgung

Die Verlegung von Fernmeldekabeln soll nach Angabe des Fernmeldeamtes Wiesbaden im Zuge der Weinbergstraße und Bernhard-May-Straße erfolgen, so daß die Versorgung der daran angrenzenden Gebiete als gesichert angesehen werden kann.

2) Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs.1 Ziffer 6)

Der Planungsbereich wird im Norden von einer Teilstrecke der geplanten 110-kv-Freileitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden tangiert. Diese Leitungsstraße benötigt beiderseits einen Sicherheitsabstand von 17,50 m; in dieser Zone dürfen Bauwerke, Kfz.-Stellplätze und ähnliches nicht errichtet werden.

Da die Leitungsführung aber unmittelbar neben dem Rhein-Main-Schnellweg verläuft, deckt sich der geforderte Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitungen mit der 40,0 m Zone, die nach § 9 Abs.1 Fernstraßengesetz neben der Bundesautobahn ähnlichen Schnellstraße gefordert wird.

3) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwassern und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Ziff.7)

a) Abwasserbeseitigung

In der Weinbergstraße liegt ein Kanal, an dem das nördliche Baugebiet angeschlossen werden kann.

Ein weiterer Kanalstrang liegt in der Höchster Straße. Von diesem lässt sich der gesamte Gebietsteil südlich der Weinbergstraße erfassen.

b) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungssamt vorgenommen. Die Verkehrsflächen sind auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

VI. Sonstige Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst
insges. 40,05 ha = 100 %.

Davon sind:

a) Bauland	14,02 "	=	35 %
b) Grünflächen	20,47 "	=	51 %
c) landw. Flächen	1,20 "	=	3 %
d) Verkehrsflächen	4,36 "	=	11 %

Zu a) Die Bauflächen betragen 14,02 ha = 100 %.

Davon sind

Reines Wohngebiet mit 2-gesch.Bebauung	10,95 "	=	78,2 %
" " " 4- u.mehrgesch. Bebauung	3,07 "	=	21,8 %

Zu b) Die Grünflächen betragen 20,47 ha = 100 %.

Davon sind

Friedhof	15,70 "	=	76,7 %
Dauerkleingärten	3,10 "	=	15,1 %
sonstige Grünflächen	1,67 "	=	8,2 %

Zu c) Die landwirtschaftl. Flächen betragen 1,20 ha = 100 %.
Diese sind ausschließlich für den Erwerbs-
gartenbau vorgesehen.

Zu d) Die Verkehrsflächen betragen 4,36 ha = 100 %.
Davon sind
Haupterschließungsstraße 1,37 " = 31,4 %,
(Biebricher Allee)
Wohnstraßen 2,95 " = 67,6 %,
Wohnwege u.a. 0,04 " = 1,0 %.

2) Bebauungsdichte

a) Wohneinheiten

vorhanden in Wohnblocks	= 6	
" " Eigenheimen	= 97	103
geplant in Wohnblocks	= 238	
" " Eigenheimen	= 107	345
insges.		<u>448</u>

=====

b) Einwohner

vorhanden entsprechend der WE	360
noch zu erwarten	1208

insges. 1568

=====

3) Grundeigentumsverhältnisse

Die prozentualen Anteile an Grund und Boden sind innerhalb
dieses Planungsbereiches folgende:

Gesamter Geltungsbereich	40,05 ha	= 100 %.
Davon sind im Eigentum der Stadt	11,02 "	= 27,5 %,
" " d. Domäne und		
" " Kirche	3,45 "	= 8,5 %,
" " v.Privateigent.	25,58 "	= 64,0 %,

4) Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6 BBauG)

Für die Erschließung und Neuordnung der Grundstücke im Wohn-
gebiet ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach
§ 45 BBauG beabsichtigt.

VII. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebau- lichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau der noch zu er-
stellenden Erschließungsstraßen belaufen sich nach der beigefügten
Aufstellung unter Zugrundelegung der heutigen Preise auf etwa

2.232.500,00 DM

Davon sind von der Stadt nach § 129 Abs.1 BBauG mindestens 10 % zu tragen, d.s. 223.250,00 DM,

weiterhin sind von der Stadt zu tragen die Grunderwerbs-, Freilegungs- und Ausbaukosten für die 480 m lange Straßenhälfte der verl. Drususstraße, die auf dieser Teilstrecke wegen der angrenzenden Grünfläche auf der Ostseite anbaufrei bleibt

312.700,00 DM, 535.950,00 DM

Die Kosten für die Herstellung der Straßenkanäle betragen nach Schätzung des Tiefbauamtes

400.000,00 DM.

Die von den Anliegern zu zahlenden Kanalanschlußgebühren betragen

283.200,00 " .

Die Stadt hat den Differenzbetrag von zu übernehmen.

116.800,00 DM

Die Kosten der neuen Straßenbrücke von der verl. Drususstraße über die Eisenbahn zur Kasteler Straße betragen ca.

650.000,00 DM.

Durch die Errichtung der im Planbereich vorgesehenen öffentlichen Anlagen entstehen der Stadt folgende Kosten:

	Grunderwerbs- u. Ausbaukosten	davon von der Stadt aufzubringen Grunderwerbs- u. Ausbaukosten	laufende jährl. Unterhaltung
Friedhofserweiterung	2.800.000,00	2.800.000,00	145.000,00
sonstige Grünflächen	680.000,00	680.000,00	34.000,00
Ersatzzugangsweg f.d.Dauerkleingartenanlage	64.800,00	64.800,00	--
	3.544.800,00	3.544.800,00	179.000,00

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf einen größeren Zeitraum.

Insbes. wird bei der Friedhofsfläche der Geländeerwerb und die Anlage nach Bedarf vorgenommen. In den vorstehend genannten Zahlen sind die Kosten für eine evtl. Erweiterung der Trauerhalle nicht enthalten.

Die sonstige Grünfläche braucht erst dann für Friedhofszwecke in Anspruch genommen werden, wenn die übrigen Friedhofsflächen belegt sind. Die Ausweisung dieser Fläche erfolgt vorsorglich zur Freihaltung der Grundstücke und zur planerischen Vorbereitung der späteren Nutzung.

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

Simon

Stadtbaurat

111.

Anlage zur Begründung vom 8.12.1964

S t r a ß e n v e r z e i c h n i s

zum Bebauungsplan "Friedhof-Westteil" in Wiesbaden-Biebrich

Strasse bzw. Platz	Länge ca. m	Breite ca. m	Fläche ca. qm	Städt. Kosten- anteil DM	Ausbau- kosten DM	Grunderw. u. Freileg. Kosten DM	Kosten insges. DM
A-B-C-D-E- F-G	671 40	12,50 15,00	9.000	312.700	557.000	432.000	989.000
I-F	53 25	11,50 25,00	1.235	55.380	59.380	59.300	114.680
H-E	127 40	8,50 20,00	1.900	-	107.970	91.200	199.170
Hochstr.	100	9,00	900	-	54.000	33.600	87.600
Bernhard-May- Straße	75 200	12,50 2,00	1.335	-	77.700	64.200	141.900
" Parkplatz	65	10,00	650	-	32.500	31.200	63.700
Scholz-Weg	75	12,50	4.125	-	189.000	197.950	386.950
B-K-L-M	354	9,00					
Strohschnit- terweg	190	9,00	1.700	-	99.900	81.600	181.500
N - 1							
Weinbergstr.	70	9,00	630	-	37.800	30.250	68.050
			insges.	312.700	1211.250	1021.300	2232.550

=====