

Erläuterungsbericht

(Begründung)

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Biebrich zwischen der Straße "Am Parkfeld", der Rheingaustraße, der Mühlhausener Straße und der Äppelallee, Distrikte "Parkfeld, Neufeld und Boden.

I. Geltungsbereich

Der nach § 9 Abs. 5 des BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb folgender Grenzen:

Ostseite der Straße "Am Parkfeld"; Südseite der Rheingaustraße; Westgrenze der Flurstücke 242/1 und 158, Nordseite des Wegeflurstücks 273/261 und Westseite des Wegeflurstücks 265/2 in der Flur 3, Nordseite der Metzger Straße, Westseite der Colmarer Straße, Nordwestseite der Äppelallee.

II. Vorbemerkungen

Die Veranlassung zur Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, weiteres Baugelände für den sozialen Wohnungsbau bereit zu stellen und zwar in günstiger Lage zu den bestehenden und noch entstehenden Gewerbegebieten in den Stadtbezirken W.-Biebrich und W.-Schierstein.

Der Vorentwurf, der diesem Bebauungsplan im wesentlichen zugrunde gelegt wurde, ist von Herrn Professor Dr. May als preisgekrönter Wettbewerbsplan aufgestellt worden.

Die Erschließung und Bebauung des Geländes soll hauptsächlich durch Siedlungsgesellschaften erfolgen, so daß vorerst von öffentlichen Bodenordnungsmaßnahmen abgesehen werden kann.

III. Baurechtliche Bindungen

In den übergeordneten Bauleitplänen, die noch nach dem Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes (HAG) aufgestellt wurden und für dieses Gebiet teilweise am 16. 4. 1951, größtenteils jedoch am 18. 11. 1958 bzw. 9. 12. 1959 rechtswirksam wurden, ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teilweise als Baugebiet und teilweise als Außengebiet (Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen) ausgewiesen.

Hierfür gelten die Bestimmungen der Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1957 im allgemeinen und die Bestimmungen der Bausatzung für die Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12. 1. 1960 im besonderen.

Für die Baugebiete gelten insbesondere folgende Bestimmungen der Bausatzung vom 12. 1. 1960:

a) Bereich innerhalb der orange-raten Randlinie

Anlage I/RW (Reines Wohngebiet)
Bauklasse B3 im Gebiet nördlich der Wegeflurstücke 301/1 und 328/301 und nördlich der Südgrenze des Flurstücks 159 in der Flur 2.

Bauklasse D im Gebiet südlich der vorstehend angegebenen Linie.

b) Bereich innerhalb der gelben Randlinie.

Anlage I/Kl. (Kleinsiedlungsgebiet)
Bauklasse B2

c) Bereich innerhalb der grauen Randlinie

Anlage I/NGW (Nichtstörendes Gewerbegebiet)
Baumassenziffer 4,5

Diese allgemeinen Bestimmungen der Bausatzung gelten nur, soweit keine anderweitigen Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen sind. Dies gilt vor allem für die Geschößzahl der Wohngebäude, die von zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern am Rande der neuen Siedlung bis zu einem 12geschossigen Hochhaus im Zentrum der Anlage gestaffelt werden soll.

Hierfür gelten - ebenso wie für Gebäude und Bauwerke ohne Angabe der Geschößzahl, deren Gestaltung erst später festzulegenden Gesichtspunkten unterliegt (z. B. Schulen und Kirchen) - die allgemeinen Bestimmungen für reine Wohngebiete, nämlich

maximale Flächenziffer = 0,5
maximale Ausnutzungsziffer = 1,0.

IV. Aufschließung und Versorgung

a) Grundeigentumsverhältnisse für das Wohngebiet

ca. 15 % Hessischer Staat Domänenverwaltung
ca. 7 % Stadt Wiesbaden
ca. 5 % Evangl. Kirchengemeinde
ca. 73 % Privatbesitz

b) Die Wasserversorgung

wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG ohne besondere Vorleistungen sichergestellt, da das Gebiet an eine in der Rheingaustraße vorhandene starke Wasserleitung angeschlossen werden kann.

c) Die Gasversorgung

wird vom Gaswerksverband Rheingau AG sichergestellt.

d) Die Elektrische Stromversorgung

kann von den Stadtwerken Wiesbaden AG nur mit Vorleistungen für die äußeren Aufschließungskosten sichergestellt werden. Nach einer Schätzung der Stadtwerke sind mit Aufwendungen von ca. 400.000,- DM für das Heranführen eines Hochspannungskabels vom Herzogplatz bzw. Höchster Straße und für den Bau von 3 - 4 Trafostationen innerhalb des neuen Wohngebietes zu rechnen.

e) Die Kanalisation

ist ohne besondere Vorleistungen sichergestellt, da das gesamte Gebiet, das von Norden nach Süden innerhalb eines Höhenunterschiedes von ca. 5,0 m leicht geneigt ist, an die vorhandenen Hauptsammelkanäle angeschlossen werden kann.

Diese liegen in der Straße "Am Parkfeld" und in dem Feldweg, der etwa im Abstand von 200 m nördlich der Rheingaustraße von Osten nach Westen verläuft.

Im nördlichen Gebietsteil ist im vorhandenen Feldweg Nr. 146 der Flur 1 die Einlegung eines Kanals als Vorflut für die Entwässerung der Südumgehungsstraße (Rhein-Main-Schnellweg) vorgesehen.

- f) Der Anschluß an das Straßennetz erfolgt durch Verbindung mit der Äppelallee und der Rheingaustraße. Da beide Straßen später durch Rampen an die zur Zeit im Bau befindliche Rheinbrücke östlich von W.-Schierstein angeschlossen werden, ist das neue Wohngebiet auch mit dem Hauptstraßennetz verbunden. Außerdem ist vorgesehen, daß die Äppelallee zum Herzogplatz und zu der Kasteler Straße durchgeführt wird.

V. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Bestehende Straßen

Für die Rheingaustraße werden die früher festgesetzten Fluchtlinien entsprechend dem inzwischen erfolgten Umbau (Verbreiterung) neu festgelegt.

Die Äppelallee, die mit 20,0 m Breite früher festgesetzt ist, soll eine Baumbepflanzung erhalten. Hierfür ist eine Verbreiterung der Straße um 1,0 m auf 21,0 m erforderlich. Der endgültige Ausbau ist mit einer 14,0 m breiten Fahrbahn und Gehwegen auf der Südseite von 4,5 m und auf der Nordseite von 2,5 m vorgesehen.

Die Straße "Am Parkfeld", die z. Zt. nur tlw. ausgebaut ist, wird in ihrem südlichen Teil (Strecke A-B-C-D) auf eine Länge von etwa 650 m beibehalten und auf 13,0 m Breite weiter ausgebaut. Das gleiche gilt für ihren nördlichen Teil (E-F) auf eine Länge von etwa 120 m der 9,5 m breit angelegt wird. Die mittlere Teilstrecke soll aufgehoben werden, um den Durchgangsverkehr von der Rheingaustraße zur Äppelallee und die damit z. Zt. vorhandene Trennung des Siedlungsgeländes vom Schloßpark aufzuheben.

2. Neue Straßen und Wege

- a) Als Hauptaufschließungsader für das Gelände ist eine Wohnsammelstraße (G-H-J-K-L-M-N-O-P-Q-R) vorgesehen, die in Nordsüdrichtung zwischen der Äppelallee und der Rheingaustraße verläuft. Die Straße erhält eine Breite von 14,0 m mit einer 10,5 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,75 m breiten Gehwegen. Bei der Einmündung der Straße in die Hauptverkehrsstraßen (Rheingaustraße und Äppelallee) ist eine Ausweitung für die Anlegung von Verkehrsinseln vorgesehen.

An der Ostseite der Straße ist eine Platzfläche (Zentralplatz) angeordnet in einer Größe von 55,0 auf 39,5 m.

- b) Das Gelände östlich der Hauptaufschließungsstraße (Nord-Süd-Straße) wird im südlichen Teil erschlossen durch 3 Wohnstraßen die in West-Ost-Richtung von der Nord-Süd-Straße bis zur Straße "Am Parkfeld" verlaufen. Die drei Straßen (H-S-B, K-C, M-D) sollen 9,50 m breit angelegt werden, mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn und beiderseits 1,75 m breiten Gehwegen.

Etwa in der Mitte der Straßen sind Platzflächen für den ruhenden Verkehr angeordnet, die nicht als öffentliche Flächen festgesetzt werden, sondern im Privateigentum verbleiben. Dies

Abstellflächen sollen um 1.0 m eingesenkt und außerdem durch eine Heckenanpflanzung abgeschirmt werden. Neben der schallisolierenden Wirkung dieser Maßnahme werden gleichzeitig die abgestellten Fahrzeuge auch dem Blick von der Straße aus entzogen.

Zur Erschließung der unbebauten Grundstücke hinter den Hausgrundstücken Rheingaustraße 128 - 136 ist südlich abzweigend von der Wohnstraße H-S-B eine 9,5 m breite Stichstraße mit Wendeplatz (S-S1) festgelegt.

Eine weitere Wohnstraße (Q-T-U-V-E) mit 9,5 m Breite ist in einem Abstand von ca. 100 m parallel zur Äppelallee vorgesehen. Sie dient der Erschließung der im Nordteil des Geländes geplanten Baulichkeiten und mündet in einem Abstand von ca. 300 m östlich der Hauptaufschließungsstraße, im Zuge der Straße "Am Parkfeld", in die Äppelallee ein.

Von dieser Wohnstraße (Q-T-U-V-E) aus sind drei Stichstraßen (T-T1, U-U1, V-V1) in südlicher Richtung angeordnet, die 8,0 m breit (6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Bürgersteig und 0,5 m Schrammbord) angelegt werden und in einem Wendeplatz mit einem Radius von 11.00 m enden.

- c) Das Gelände westlich der Nord-Süd-Straße wird erschlossen durch drei 9,5 m breite Stichstraßen mit Wendeplätzen (J-J1, O-O1, P-P1). Der Ausbau dieser Straßen ist mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn, und beiderseits 1,75 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Ferner zweigt eine 14,0 m breite Straße (L-W-X) von der Nord-Süd-Straße nach Westen ab, die als Zufahrt zu dem dort vorgesehenen Sportplatzgelände dient und an die vorhandene Colmarer Straße angeschlossen wird.

Westlich des Fabrikgeländes der Firma "Rheinhütte" ist im Zuge des vorhandenen Feldweges die Mühlhausener Straße (Y-Z) vorgesehen, die die Vorflutkanäle von der Kläranlage zum Rhein aufnimmt und mit Rücksicht auf diese Anlagen 15,0 m breit angelegt werden soll und zwar mit folgender Querteilung:

12.0 m breite Fahrbahn und beiderseits 1,5 m breite Gehwege.

An beiden Seiten der Straße sind 4,0 m bzw. 4,5 m breite Vorgärten angeordnet.

- d) Eine Gehwegverbindung zum Stadtbezirk Alt-Biebrich soll durch einen Fußweg (N-D1) hergestellt werden, der vom Zentralplatz aus durch eine Grünfläche und den Schloßpark führt.

Bei den angegebenen Maßen für die innere Aufteilung der Straßenbreiten handelt es sich um vorläufige Angaben.

3. Flächen für Parkplätze und Kfz.-Einstellplätze

- a) Öffentliche Parkplätze sind vorgesehen am südlichen Teil der Straße "Am Parkfeld" und bei dem an der Nord-Süd-Straße vorgesehenen Geschäftszentrum (Zentralplatz). Der Platz an der Straße "Am Parkfeld" soll insbesondere den Belangen des Reit- und Fahrturniers dienen.

- b) Sonstige Kfz.-Einstellplätze sind in der nach der Bausatzung beschriebenen Anzahl eingeplant. Sie liegen bei den 3 gleichgerichteten Erschließungsgruppen im Süden, wie bereits unter Ziffer 2b erwähnt, zentral, bei der nördlichen Baugruppe parallel zu der Wohnstraße. Im übrigen in unmittelbarer Nähe der Wohnblocks.

4. Grünflächen und Baumpflanzungen

- a) Das Wohngebiet östlich der Nord-Süd-Straße wird aufgelockert durch verschiedene Freiflächen und zwar sollen die zwei vorhandenen größeren Gärtnereien erhalten bleiben und landschaftlich mit dem Grün des Schloßparks in Verbindung stehen.

Außerdem ist noch eine öffentliche Freifläche (Grünfläche) vorgesehen, die sich von dem an der Nord-Süd-Straße gelegenen Zentralplatz bis zum Schloßpark erstreckt. Diese Dreiecksfläche von etwa 16.000 qm soll u. a. einen öffentlichen Kinderspielplatz aufnehmen. Ferner ist hier zur landschaftlichen Gestaltung auch die Anlegung eines Weihers möglich, der im Anschluß an das dort vorgesehene 12geschossige Hochhaus angeordnet werden könnte.

- b) Im Westen der neuen Wohnsiedlung soll eine Grünfläche für die Anlage von Sport-, Spiel- und Badeplätzen zunächst planerisch gesichert werden. Diese Grünflächen stehen in Verbindung mit den für die Schulen vorgesehenen Vorbehaltsflächen.

Zwischen der vorstehend genannten Grünfläche und der Rheingaustraße ist östlich des Grundstücks der Firma "Rheinhütte" eine weitere Grünfläche vorgesehen, die nicht als öffentliche Freifläche festgesetzt wird, sondern im Privateigentum verbleiben soll. Diese Freifläche soll gleichzeitig das Gewerbegebiet von dem östlichen Wohngebiet trennen.

- c) Innerhalb des Gebietes ist eine parkartige Durchgrünung mit Baumgruppen vorgesehen. Die Nord-Süd-Straße soll durch streckenweise Bepflanzung mit Pyramiden-Pappeln gegenüber der Restbegrünung hervorgehoben werden.

5. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Vorbehaltsflächen)

Es sind vorgesehen:

- | | | | | |
|----|--|--------|---|---------------|
| a) | Baugrundstück für eine Volksschule mit 18 Klassen | | | |
| b) | Baugrundstück für eine Sonderschule mit 14 - 16 Klassen | | | |
| | Gesamtfläche beider Grundstücke | | | ca. 24.000 qm |
| | Die endgültige Abgrenzung beider Schulgrundstücke richten sich nach den noch zu bearbeitenden Projekten. | | | |
| c) | Baugrundstück für eine Evang. Kirche | Fläche | " | 7.400 " |
| d) | Baugrundstück für eine Kath. Kirche | " | " | 4.500 " |
| e) | Jugendtummelplatz und Kinderspielplatz in der Freifläche östl. des Zentralplatzes" | | " | 5.000 " |
| | Weitere Kinderspielplätze sollen von den Bauträgern auf den Freiflächen zwischen den Wohnblocks angelegt werden. | | | |

6. Baugrundstücke für privatwirtschaftliche Zwecke (Vorbehaltsflächen)

- a) Baugrundstück für eine Ladengruppe, Bank, Post und eine Gaststätte oder Cafe am Zentralplatz an der Ostseite der Nord-Süd-Straße Fläche ca. 19.000 qm
- b) Baugrundstück für eine Tankanlage an der Einmündung der Nord-Süd-Straße in die Appelallee (Ostecße) " " 1.700 "
- c) Baugrundstück für eine Autoreparaturwerkstätte pp. im südlichen Teil der Nord-Süd-Straße in der Nähe der Rheingaustraße " " 8.000 qm

7. Wohngebäude

In dem Wohngebiet sollen errichtet werden:

a) Wohnblocks

7	3geschossige	Wohnbauten mit etwa	189	Wohnungen
22	4"	" " "	712	"
6	5"	" " "	180	"
3	8"	" " "	96	"
1	12"	" " "	48	"
	Sonderbauten mit	"	30	"

insgesamt: " 1.255 Wohnungen

- b) 133 2geschossige Einfamilienreihenhäuser
davon 34 Endhäuser
99 Mittelhäuser.

8. Vorgärten und Baufluchtlinien

Soweit erforderlich, sind an den Straßen Vorgärten angeordnet.

Bei der Festlegung der Baufluchtlinien ist für die Gestaltung der Gebäude darauf Rücksicht genommen, daß geringfügige Änderungen möglich sind.

9. Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Die Kosten für den Ausbau der öffentl. Straßen und Plätze mit Ausnahme der Appelallee belaufen sich nach der Aufstellung in dem beigelegten Straßenverzeichnis unter Zugrundelegung der heutigen Preise schätzungsweise auf etwa 4.000.000,-- DM
Hiervon sind von der Stadt nach § 129 Abs. 1 des BBauG 10 % zu tragen, d.s. etwa 400.000,-- DM
Der Rest wird als Anliegerbeiträge von den Bauträgern übernommen.

Für den Sportplatz nebst Schwimmbadeanstalt, die Freifläche östl. des Zentralplatzes, und die Schulen werden etwa 85.000 qm Flächen benötigt. Hiervon sind bereits Eigentum der Stadt etwa 12.000 qm, so daß für den Erwerb von 73.000 qm unter Zugrundelegung eines vom Gutachterausschuß geschätzten Grundstückswertes von 16,-- DM/qm zuzüglich 20 % Nebenkosten^{x)} von der Stadt aufgewendet werden müssen etwa 1.400.000,-- DM x)

x)(Ohne Entschädigung für etwa vorh. Aufbauten.)

Die Kosten für die Anlagen selbst können erst angegeben werden, wenn das Programm und der Umfang feststehen.

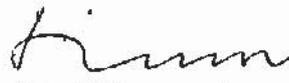
Die Herstellung der Kanäle für das Wohngebiet mit einer Gesamtlänge von etwa 3.750 lfd. m wird etwa 1.100.000,-- DM erfordern. Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht und gehen in Form von Kanalanschlußgebühren aufgrund der Ortssatzung über die Kanalisation der Stadt Wiesbaden und der Gebührenordnung für den Anschluß an das Kanalnetz vom 16. 8. 1954 bzw. 11. 3. 1958 zum größten Teil wieder ein.

10. ^{ch} Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der beiliegende Profilplan.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Wiesbaden, den 19. September 1961


Stadtbaurat



Anlage zum Erläuterungsbericht vom 19.9.1961

S t r a ß e n v e r z e i c h n i s

zum Bebauungsplan für das Gebiet in W.-Biebrich zwischen der Straße "Am Parkfeld", der Rheingaustraße, der Mühlhausener Straße und der Appelallee

Lfd Nr.	Straße bzw. Platz	Länge ca. m	Breite ca. m	Fläche ca. qm	Steig.-Verh. %	Ausbaukosten ca. DM	Grunderw. u. Freil. Kosten ca. DM (16,- DM/qm + 20 % Nebenb.)x)	Insges. Kosten ca. DM
1	G-R	977	14,0	13.678	0,54/0,61	680.000	262.618	942.618
2	A-D (Am Parkfeld)	649	13,0	8.437	0,92	442.000	161.990	603.990
3	H-B	556	9,5	5.282	0,50/1,59	252.000	101.414	353.414
4	S-S1	92	9,5	874	1,46	54.000	16.781	70.781
5	K-C	540	9,5	5.130	0,50/1,47	243.000	98.496	341.496
6	M-D	442	9,5	4.199	0,16/1,20	202.500	80.621	283.121
7	Q-E	256	9,5	2.432	0,50/0,98	117.000	46.694	163.694
8	H-F	130	9,5	1.235	0,90	58.500	23.712	82.212
9	T-T1	106	8,0	848	0,50	52.000	16.282	68.282
10	U-U1	106	8,0	848	0,50	52.000	16.282	68.282
11	V-V1	94	8,0	752	0,50	48.000	14.438	62.438
12	P-P1	67	9,5	637	0,50	40.500	12.230	52.730
13	O-O1	114	9,5	1.083	0,50	63.000	20.794	83.794
14	L-X	120 100	14,0 8,5	2.530	0,48	121.600	48.576	170.176
15	J-J1	115	9,5	1.093	0,60	63.000	20.986	83.986
16	Y-Z (Mühlhausener Straße)	239	15,0	3.585	0,46	200.000	68.832	268.832
17	Platz N-N1	55	40	2.200		83.600	42.240	125.840
18	öffentl. Parkplatz Am Parkfeld	100	30-50	3.627		136.800	69.638	206.438
						2.909.500	1.122.624^{x)}	4.032.124
19	Appelallee	450	21,0 (Verbreiterung)	2.300		405.000	44.160	449.160
20	Fußweg N-D1	225	4,0	900		27.000	17.280	44.280

x) Ohne Entschädigung für etwa vorh. Aufbauten.

Aufgestellt im Benehmen mit dem Tiefbauamt am 15. 8. 1961

Wiesbaden, den 19. 9. 1961
Vermessungsamt

61470