

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Äppelallee - 1. Änderung in Wiesbaden-Biebrich

für das Gebiet zwischen der Nordrampe der Rheinbrücke und dem Parkfeld, sowie zwischen der Rheingaustraße und der Eisenbahn von Wiesbaden nach Niederlahnstein

1. Geltungsbereich

Ostseite der Nordrampe (B 262), Nordseite des Bundesbahn (Eisenbahnstrecke von Niederlahnstein nach Wiesbaden), Verlängerung der Ostseite der Pestalozzistraße bis zur Südseite des Bundesbahngeländes, Ostseite des Flurstücks 13/3 der Flur 63, Südseite der Äppelallee (B 42), Ostgrenzen der Hausgrundstücke Colmarer Straße Hs.Nr. 2 - 50, Südseite des Hausgrundstückes Colmarer Straße 50, Ostseite des Hausgrundstückes Metzger Str. 2, Südseiten der Hausgrundstücke Metzger Straße 2 - 44 und Zaberner Straße 8 - 10, Ostseite der Zaberner Straße, Nordseite der Otto-Wallach-Straße, Südseite des Flurstücks 268/6 der Flur 3, Südostseite der Auffahrtsrampe von der Äppelallee zur Nordrampe bis zur Ostseite der Nordrampe (B 262).

2. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Notwendigkeit, im Bereiche der Landeshauptstadt Wiesbaden weiteres Gelände für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen, nach dem 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:

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.

Ein großer Teil der Gewerbeflächen konnte bereits vergeben werden und wird entsprechend genutzt.

Durch die Ansiedlung größerer Unternehmen haben sich planerische Gesichtspunkte für die Überarbeitung des Systems der Erschließungsstraßen gegenüber der alten Fassung des Bebauungsplanes "Äppelallee" Wiesbaden-Biebrich 1967/1 ergeben. Durch diese Überarbeitung wurde es auch notwendig, den Bebauungsplan "Ruh" Wiesbaden-Biebrich 1965/1 in den Geltungsbereich der Änderung mit einzubeziehen, so daß jetzt das gesamte Gewerbegebiet an der Äppelallee durch einen Bebauungsplan erfaßt ist.

Die Änderungen wurden eingeleitet durch die grundsätzliche Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.1970 Nr. 417 und dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.1975 Nr. 97.

Durch die Änderungswünsche von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zu diesem Bebauungsplan, wird vorweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Ortsbeirat von Wiesbaden-Biebrich hat den Änderungen grundsätzlich bereits am 07.09.1973 zugestimmt. Die zusätzlichen Anregungen sind in den Entwurf aufgenommen worden.

3. Ausweisungen früherer Bebauungspläne

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen die Bebauungspläne Wiesbaden-Biebrich 1965/1 und 1967/1. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan geändert und neu festgesetzt.

4. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Das Bauland

4.1.1 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6 festgesetzt.

Die Geschoßhöhe wird mit höchstens 5 bei einer max. Gebäudehöhe von 17,0 m über vorhandenem Gelände bestimmt.

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

Wegen der Nähe der Wohnbebauung des Kleinsiedlungsgebietes (WS) südlich der Hagenauer Straße wird in dem Teil des Gewerbegebietes (GE) zwischen Hagenauer Str. 23 bis Hagenauer Str. 33 eine textl. Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, daß für diesen Bereich keine gewerbliche Nutzung entsteht, die luftbelastende und geruchsbelästigende Störungen verursacht.

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

4.1.2 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. (Ausnahme wegen der bereits bestehenden Bebauung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der gesicherten Erschließung.)

4.1.3 Sondergebiet

4.1.3.1 Das Gebiet mit den vorhandenen Kasernenanlagen zwischen der Appelallee und der Hagenauer Straße wird als Sondergebiet "Bund" festgesetzt.

4.1.3.2 Durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1968 wurde eine Deklarationspflicht für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte eingeführt, die danach als Sondergebiet auszuweisen sind. Damit soll erreicht werden, daß für diese Großmärkte durch die Bauleitpläne die Standorte besser bestimmt werden und somit eine geordnete Einfügung in die städtebauliche Entwicklung erreicht wird.

4.2 Verkehrsflächen

4.2.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes zwischen der Appelallee, 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 Appelallee 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 erschließt. In der nördlichen Ecke der Friedrich-Bergius-Straße wird ein Wendepfahls angeordnet.

Die Äppelallee dient neben der Haupteerschließung dieses Gebietes zur Aufnahme des überörtlichen Verkehrs zwischen der Nordrampe und dem Herzogsplatz bzw. der Biebricher Allee. Sie hat eine Breite von 23,0 m und ist zur Bundesstraße aufgestuft worden.

Die Erschließungsstraßen ändern sich gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen folgendermaßen:

Die Adolf-Todt-Straße im Bereich des Sondergebietes wird aufgehoben. (s. Beb. Plan WI-Biebrich 1967/1)

Die Friedrich-Bergius-Straße wird im Norden durch einen Wendeplatz abgeschlossen, im Bereich des Sondergebietes verbreitert, der Kreuzungspunkt mit der Äppelallee neu gestaltet und über die Äppelallee bis zur Otto-Wallach-Straße weitergeführt.

Damit kann die Verbreiterung der Zaberner Straße aufgehoben werden. Die Zaberner Straße verbleibt in ihren bestehenden Grundstücksgrenzen.

4.2.2 Fußwege

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

4.2.3 Eisenbahnen

Das nördliche Plangebiet wird von der Haupteisenbahnlinie von Wiesbaden nach Niederlahnstein begrenzt. Die Aufnahme dieser nach dem Bundesbahngesetz festgesetzten Anlage ist aus städteplanerischen Gesichtspunkten erforderlich, damit die privaten Gleisanschlüsse aufgezeigt werden können.

4.3 Grünflächen

Die Wohnsiedlung Rosenfeld wird durch eine Grünfläche für Dauerkleingärten vom Gewerbegebiet getrennt.

4.4 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 ϕ Hauptwasserleitung vom Wasserwerk WISchierstein zum Wasserbehälter auf der Adolphshöhe. Der Anschluß für das Gewerbegebiet erfolgt von der 250 ϕ Wasserleitung der Äppelallee.

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 des Gaswerksverbandes Rheingau entlang der Auffahrt zur Nordrampe durch die Äppelallee für die Gesamtversorgung des Stadtbezirkes WI-Biebrich. In der Äppelallee ist bereits eine Gasleitung verlegt, an die noch weitere Reglerstationen angeschlossen werden können.

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die kanaltechnische Erschließung des Gewerbegebietes, des Sonderbaugebietes und des Kleinsiedlungsgebietes ist gesichert.

5. Grundeigentumsverhältnisse

Die Grundeigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Eigentümerverzeichnis.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

7. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Für folgende Erschließungsstraßen werden Baukosten erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz von den Anliegern erhoben werden:

Die Weiterführung der Friedrich-Bergius-Straße von der Äppelallee zur Otto-Wallach-Straße, der Straßenstutzen der Hagenauer Straße zur Bundesbahn hin und die Paul-Friedländer-Straße sind nicht ausgebaut. Kostenschätzungen hierfür wurden bereits zu den bestehenden Bebauungsplänen durchgeführt.

Durch die in der Zwischenzeit aufgetretenen Steigerungen in den Baukosten wird eine Überarbeitung erforderlich, die zum Satzungsbeschuß vorgelegt wird.

Außerdem werden durch die Aufhebung und Verkürzung einiger Erschließungsstraßen die Kosten für den Erschließungsaufwand verringert.

Die mögliche Anlage eines öffentlichen Parkplatzes in der Auf-fahrtsrampe zwischen Appelallee und Nordrampe müßte von der Stadt voll finanziert werden. Der Ausbau ist jedoch vorerst nicht vorgesehen.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichen VO 1965)

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Erläuterung Auskunft.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)

Im Auftrage



Luft

Vermessungsdirektor

