

## B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan " Gräselberg " in Wiesbaden-Biebrich für das Gebiet zwischen der Erich-Ollenhauer-Straße (K655), dem Rhein-Main-Schnellweg (A80), der Ludwig-Beck-Schule, dem Kallebad und der Nordrampe (B262) zur Schiersteiner Rheinbrücke

### 1. Allgemeines

Für die bestehende Bebauung des Baugebietes Gräselberg setzt dieser Bebauungsplan die planungs- und baurechtlichen Ausweisungen entsprechend der Örtlichkeit fest.

Die un bebauten Flächen an der Erich-Ollenhauer-Straße werden durch neue planungsrechtliche Festsetzungen der Bebauung zugeführt.

Die Siedlung Gräselberg wird gegen die Bundesstraße und Autobahn mit Grünflächen abgeschirmt.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

#### 1.1 Grundsatzbeschluss ,

Magistrat	:	25.3.1969 Nr. 537
Stadtverordnetenversammlung:		24.4.1969 Nr. 130

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Magistrat	:	17.3.1970 Nr. 490
Stadtverordnetenversammlung:		23.4.1970 Nr. 177

### 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nordostseite der Erich-Ollenhauer-Straße (K655), Nordseite des Rhein-Main-Schnellweges (A80) mit Anschlußschleife, Südseite des Wanderweges Flur 10, Flurstück 197/1, Westseite des Flurstücks 196/2, Südgrenze des Flurstücks 176, Ostseite des Flurstücks 214/195, Südseite des Wanderweges Flurstück 194/2, Süd- und Ostseite der Villacher-Straße, Südseite der Wörther-See-Straße, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 178/66 der Flur 11 (Wörther-See-Straße Hs.Nr. 9-17), Nordostseite des Weges Flur 10, Flurstück 202/2, Südostseite der Nordrampe (B262) mit Anschlußschleife bis zur Erich-Ollenhauer-Straße (K655).

### 3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die geplanten Festsetzungen entsprechen in den Grundzügen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

Vor dem Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, so daß die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen. Die Änderung ergibt sich durch die Verlegung der Gemeinbedarfsfläche (Bürgerhaus) von der Südostseite der Kärntner Straße, auf die gegenüberliegende Geländefläche dieser Straße.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Planungsbereich gelten die nach dem Preuß. Fluchtliniengesetz bzw. nach dem HAG aufgestellten Fluchtlinienpläne von Wiesbaden-Biebrich 1929/1, 1929/4, 1932/4, 1935/2, 1959/3, 1960/7, 1960/14. Nach dem BBauG besteht der Bebauungsplan Biebrich 1962/2 für den Teilbereich Friesacher Straße. An den Geltungsbereichen im Südwesten des Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan Biebrich 1969/1 (Kallebad).

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Gräselberg" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen.

Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Gräselberg" entfallen.

## 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

### 4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

#### 4.11 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

In den geplanten Reinen Wohngebieten an der Erich-Ollenhauer-Straße wird durch die Staffelung der Baukörper in verschiedenen Geschoßebenen trotz größerer Baukörperlängen ein ausgewogenes Städtebild erzeugt, das sich in das Gesamtbild der Umgebung einpaßt.

#### 4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmsweise werden zugelassen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (Handwerksbetriebe unterirdisch) und Anlagen für sportliche Zwecke (Schießstand Unterflur).

#### 4.13 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1f BBauG)

Die ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für die kirchlichen, kulturellen und sozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit des gesamten Baugebietes Gräselberg bestimmt.

4.131	Katholisches Gemeindezentrum mit Kindergarten	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4.132	Schule Flachdach, gruppenmäßige Bauweise (h)	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4.133	Bürgerhaus mit Kindertagesstätte Flachdach, gruppenmäßige Bauweise (h)	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4.134	Evangelisches Gemeindezentrum mit Kindergarten (Lukaskirche)	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7

#### 4.14 Baugrundstücke für privatwirtschaftliche Zwecke (§ 9 (1) Ziff. 1h BBauG)

Die Läden dienen der Versorgung für die Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes.

4.141	Bestehendes Ladengebiet im nördlichen Teil des Klagenfurter Ringes	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4.142	Bestehendes Ladengebiet an der Westseite des Klagenfurter Ringes	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7

4.143 Geplante Tankstelle an der Einmündung GRZ = 0,3  
der geplanten Kärntner Straße in die GFZ = 0,3  
Erich-Ollenhauer-Straße

4.15 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 17 (4,5) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Sie staffelt sich von der 2geschossigen bis zur 16geschossigen Bauweise.

Von der Festsetzung der Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse kann im Rahmen der textlichen Festsetzung abgewichen werden.

4.16 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

In den bestehenden Baugebieten ist das Maß der baulichen Nutzung auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den geplanten Baugebieten überschreitet ebenfalls nicht die Höchstwerte des § 17 BauNVO.

4.17 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser und nur Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig sind.

Außerdem wird eine gruppenmäßige Bauweise festgesetzt, in der Hausgruppen auch über 50 m Länge zulässig sind.

4.18 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 8 BBauG)

4.21 Öffentlicher Tummelplatz gem. § 127 (2) Ziff. 3 BBauG

Südlich der Ludwig-Beck-Schule wird ein öffentlicher Tummelplatz für das Baugebiet Gräselberg festgesetzt, damit sich die heranwachsende Jugend bei Sport und Spiel Abwechslung verschaffen kann, ohne das Ruhebedürfnis der Bewohner übermäßig zu beanspruchen.

4.22 Öffentlicher Kinderspielplatz gem. § 127 (2) Ziff. 3 BBauG

Zwischen dem Bürgerhaus, dem Kath, Gemeindezentrum und der Schule wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer darunter liegenden gemeinschaftlich zu nutzenden Unterflurgarage errichtet.

4.23 Privatgärten

nordöstlich und südwestlich des geplanten Wasserbehälters.

4.24 Dauerkleingärten

Die privaten Gärten und die Dauerkleingärten bilden zusammen mit der Anlage des Schwimmbades einen Grüngürtel um die Siedlung Gräselberg. Das Siedlungsgebiet wird so wirkungsvoll gegen die störenden Einflüsse des Verkehrs des Rhein-Main-Schnellweges (Autobahn) und der Nordrampe (Schnellstraße) abgeschirmt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

4.31 Klassifizierte Straßen

Der Rhein-Main-Schnellweg (Bundes-Autobahn A 80) und die Nordrampe (Bundesstraße B 262) bringen über den Verkehrsknotenpunkt "Kahle-Mühle" den überörtlichen Zubringerverkehr schnell und verkehrssicher in das Baugebiet Gräselberg.

Die Erich-Ollenhauer-Straße (Kreisstraße K 655) stellt die dichten Verkehrsbeziehungen zwischen den Stadtteilen WI-Dotzheim - WI-Biebrich und über den Knotenpunkt Saarstraße die Querverbindung Wiesbaden-Schierstein - Wiesbaden Stadt zum Siedlungsgebiet Gräselberg her.

4.32 Erschließungsstraßen

Das vorhandene Baugebiet Gräselberg ist durch ein ausgebautes Straßennetz erschlossen. Die Haupterschließungsstraße ist zur Zeit der Klagenfurter Ring. Von dieser

Ringstraße

zweigen die einzelnen Erschließungsstraßen ab, die zum größten Teil in einem Wendeplatz enden. Dadurch wird der Durchgangsverkehr in den Reinen Wohngebieten vermieden.

Das neue Baugebiet an der Erich-Ollenhauer-Straße wird durch die Kärntner Straße erschlossen. Mit der Festsetzung der Kärntner Straße zwischen Klagenfurter Ring und Erich-Ollenhauer-Straße wird ein Teilabschnitt der geplanten Verbindungsstraße von der Gräselbergsiedlung zum 2. Stadtring und ebenfalls eine klare Verkehrsverbindung zur Innenstadt geschaffen. Damit wird auch der Knotenpunkt Saarstraße - Erich-Ollenhauer-Straße entlastet. Außerdem bildet dieser Straßenzug künftig über die verlängerte Wörther-See-Straße eine direkte Verbindung zum Kallebad. Aus diesem Grunde wurde der Knotenpunkt Wörther-See-Straße, Klagenfurter Ring, Kärntner Straße verkehrsgerecht umgestaltet.

Das neue Baugebiet mit Kath. Gemeindezentrum, Schule und Bürgerhaus wird durch eine Erschließungsstraße, die in einem Wendeplatz endet, an die Kärntner Straße angeschlossen. Das Reine Wohngebiet südöstlich der Kärntner Straße wird von der Kärntner Straße durch eine Erschließungsstraße erschlossen, die direkte Einfahrtsmöglichkeiten in die Tiefgaragen der neuen Baugebiete schafft.

#### 4.33 Öffentliche Fußwege

Zur Auflockerung des Stadtbildes und zur Vermeidung größerer Umwege für die Fußgänger werden die Baugebiete von Fußwegen durchzogen.

#### 4.34 Wanderwege

Rings um das Baugebiet werden an den Grünflächen Wanderwege entlanggeführt, die dem Naherholungsbedürfnis der Bewohner dienen sollen.

#### 4.35 Feldwege

Die ausgewiesenen Feldwege sind reine Wirtschaftswege für die Bewirtschaftung der Gärten.

#### 4.36 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) Ziff. 1e und 12)

In den 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhausgebieten sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken vorhanden. In den 3- und mehrgeschossigen bebauten Baugebietsteilen sind Gemeinschaftsstellplätze im Verhältnis 1 : 2 entsprechend der früheren Bausatzung vorhanden. Sofern sich der Bedarf an Stellplätzen in diesen Gebieten erhöhen sollte, besteht die Möglichkeit, zwischen den Häuserzeilen Unterflurgaragen anzuordnen.

In den neu geplanten Wohngebieten sind zum größten Teil Gemeinschaftsgaragen als Unterflurgaragen und ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

In dem gesamten Planungsbereich sind ausschließlich private Kfz-Stellplätze (Gemeinschaftsstellplätze) und Garagen (Gemeinschaftsgaragen) geplant bzw. vorhanden.

#### 4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

##### 4.41 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

###### 4.411 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Der Bau des geplanten Wasserbehälters mit den dazugehörigen Druck- und Fall-Leitungen (Leitungsrecht) wird nach Auskunft der Stadtwerke erst in späteren Jahren erfolgen und richtet sich nach der Entwicklung des Wasserbedarfes in WI-Biebrich und WI-Schierstein.

###### 4.412 Gasversorgung

erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau. Parallel zum Teilabschnitt der Nordrampe und zur Anschlußschleife Saarstraße weist der Plan außerdem eine Leitungspartelle für eine bestehende Gashochdruckleitung der Stadtwerke Wiesbaden AG aus.

###### 4.413 Stromversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die bestehenden und geplanten Trafostationen sind im Bebauungsplan als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Das Gebiet wird im südlichen Bereich (entlang dem Rhein-Main-Schnellweg) von einer überörtlichen Starkstromfreileitung ( 2 x 110 kV ) tangiert, für die ein Schutzstreifen von 35 m Breite festgesetzt wird.

##### 4.42 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 7 BBauG)

###### 4.421 Abwasserbeseitigung

wird durch das städt. Kanalnetz aufgenommen. Kanäle sind im bestehenden Baugebiet vorhanden und für das gesamte Neubaugebiet erforderlich. Die Neuverlegung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Weiterleitung der Abwässer aus den Altbau- und Neubaugebieten erfolgt über den neuen Hauptsammler in der Erich-Ollenhauer-Straße zu der Hauptkläranlage Biebrich.

###### 4.422 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

#### 5. Statistische Angaben

##### 5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt insgesamt

73,76 ha = 100,00%

davon sind:

##### 5.11 Bauflächen (Bauland)

44,56 ha = 60,00%

5.12 <u>Grünflächen</u>	18,21 ha = 25,00%
5.13 <u>Verkehrsflächen</u>	9,85 ha = 13,00%
5.14 <u>Versorgungsflächen</u>	1,14 ha = 2,00%
zu 5.11 <u>Die Bauflächen betragen:</u>	44,56 ha = 100,00%
davon sind:	
5.111 <u>Reines Wohngebiet</u>	38,78 ha = 85,00%
5.112 <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	0,73 ha = 2,00%
5.113 <u>Gemeinbedarf</u>	4,58 ha = 10,00%
davon entfallen auf	
Ev. Kirche	0,66 ha
Kath. Kirche	0,58 ha
Bürgerhaus	0,62 ha
Neue Schule	2,72 ha
5.114 <u>Privatwirtschaft</u>	1,20 ha = 3,00%
zu 5.12 <u>Die Grünflächen betragen</u>	18,21 ha = 100,00%
davon sind:	
5.121 Dauerkleingärten	13,24 ha = 73,00%
5.122 Private Gärten	2,74 ha = 15,00%
5.123 Öffentl. Tummelplatz	1,94 ha = 10,00%
5.124 Öffentl. Kinderspielplatz	0,29 ha = 2,00%

5.2 Wohneinheiten (WE)

5.21 vorhandene WE	= 1.591 WE
5.22 geplante WE	= 1.205 WE
zusammen	<u>= 2.796 WE</u>
	=====

5.3 Einwohner (E)

5.31 vorhandene E	ca. = 5.568 E
5.32 noch zu erwartende E	ca. = 4.218 E
zusammen	<u>ca. = 9.786 E</u>
	=====

#### 5.4 Besiedlungsdichte

##### 5.41 Bezogen auf den gesamten Planungsbereich:

2.796 WE : 73,76 ha = 38 We/ha  
9.786 E : 73,76 ha = 136 E/ha

#### 6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Flächen der Reinen Wohngebiete befinden sich in Gesellschafts-, Genossenschafts- und Privateigentum. Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen Straßen und Wegeflächen. Den Grunderwerb für die geplanten öffentl. Verkehrsflächen, die Schule, das Bürgerhaus, den öffentl. Kinderspielplatz und den öffentl. Tummelplatz wird die Stadt zunächst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern anstreben.

Falls bodenordnende Maßnahmen oder Enteignungen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen diese im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

#### 7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

7.1 <u>Schule</u> (24klassige Grundschule)	Grunderwerb: 1.400.000,-- DM Baukosten: überschläglich ermittelt 9 - 10 Millionen DM
7.2 <u>Bürgerhaus</u> mit Kindertagesstätte	Grunderwerb: 580.000,-- DM Baukosten: ca. 5 Millionen DM
7.3 <u>Öffentl. Kinderspielplatz</u> <u>(einschl. Grunderwerb)</u>	ca. 218.000,-- DM
<u>Öffentl. Tummelplatz</u> <u>(einschl. Grunderwerb)</u>	ca. 1.000.000,-- DM
7.4 <u>Straßenbau</u>	
7.41 <u>Kärntner Straße</u>	Grunderwerb: ca. 260.000,-- DM Ausbaukosten: ca. 665.000,-- DM
7.42 <u>Erschließungsstraße für</u> <u>die neuen Baugebiete</u>	ca. 535.000,-- DM Grunderwerb: ca. 300.000,-- DM
7.43 <u>Wege</u>	

7.431 Öffentliche Fußwege

7.432 Wanderwege

7.433 Feldwege

7.5 Kanäle

Anliegerkanäle 305.000,-- DM

Investitionskanäle 275.000,-- DM

7.6 Inwieweit die Stadt die Kosten des Grunderwerbs für die Dauerkleingartenanlage übernimmt, ist bei Durchführung des Planes zu klären.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

9. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist in den Profilplänen zum Bebauungsplan dargestellt.

*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor