

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Drususstraße" in Wiesbaden-Biebrich, für das Gebiet zwischen der Biebricher Allee, der Mannstaedtstraße, dem Theodor-Heuss-Ring und der Eisenbahnlinie von Wiesbaden-Hauptbahnhof nach Limburg/Lahn.

1. Allgemeines

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des bereits bebauten Gebietes durch die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Ausweisungen zu bestimmen.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Magistratsbeschuß: 12.5.1970 Nr. 891

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung: 29.6.1970 Nr. 327

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Westseite der Biebricher Allee (K 643) bis zur Verlängerung der Südseite der Mannstaedtstraße, Südseite der Mannstaedtstraße, Nordseite des Fußweges (Mannstaedtstraße), Nordseite des Flurstücks 204/5 der Flur 23, Gemarkung Biebrich, Nordseiten der Flurstücke 43/4, 43/2 der Flur 132, Gemarkung Wiesbaden, Nordseiten der Flurstücke 204/2, 57/8, 204/7, 99/22, 99/23 der Flur 23, Gemarkung Biebrich, Ostseite des Theodor-Heuss-Ringes, Ost- und Südseite der Bundesbahn von Limburg nach Wiesbaden-Hbf., Ostseite der Drususstraße, Südseite der Bundesbahn von Limburg nach Wiesbaden-Hbf. bis zur Westseite der Biebricher Allee.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vom 30.11.1970.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Geltungsbereich bestehen die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Biebrich 1956/5 nach dem HAG und des Bebauungsplanes Biebrich 1967/4 nach dem BBauG. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Drususstraße" werden in diesem Bebauungsplan

nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen.

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

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

Die zum großen Teil vorhandene Bebauung wird durch geplante Gebäude erweitert und vervollständigt.

4.111 1-geschossige- offene Bauweise GRZ = 0,3
nur zulässig:

maximal 2 Wohneinheiten (max.ZWE) GFZ = 0,3

4.112 2-geschossige- offene Bauweise

teilweise nur zulässig:

maximal 2 Wohneinheiten (max.ZWE) GRZ = 0,25

a) Einzel- und Doppelhäuser GFZ = 0,5

b) Einzelhäuser

4.113 2-geschossige- offene Bauweise GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

nur zulässig:

maximal 2 Wohneinheiten (max.ZWE)

Hausgruppen bis 50 m Länge

teilweise nur Flachdach zulässig

4.114 2-geschossige- offene und gruppen-
mäßige Bauweise

zulässig:

Hausgruppen auch über 50 m Länge GRZ = 0,35

gem. § 22 (4.) BauNVO GFZ = 0,7

Flachdach

4.115 3-geschossige- offene Bauweise GRZ = 0,3
GFZ = 0,9

4.116 4-geschossige- offene Bauweise GRZ = 0,4
GFZ = 1,0

zulässig:

Im Erdgeschoß sind Läden für die
Versorgung des Gebietes allgemein
zulässig (§ 1 (5), § 3 (3) BauNVO

-Flachdach-. Die Läden dienen den Bewohnern
des Gebiets zur Deckung des tägl. Bedarfs.

- 4.117 4-geschossige- offene und gruppenmäßige
Bauweise (gestaffelt)
zulässig:
Hausgruppen auch über 50 m Länge GRZ = 0,4
gem. § 22 (4) BauNVO GFZ = 1,0
Flachdach
- 4.118 5-geschossige- offene und gruppen-
mäßige Bauweise (gestaffelt) GRZ = 0,4
GFZ = 1,0
zulässig:
Hausgruppen auch über 50 m Länge
gem. § 22 (4) BauNVO
Flachdach
- 4.119 5-geschossige- offene Bauweise GRZ = 0,25
GFZ = 1,0
- 4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
2-geschossige- offene Bauweise GRZ = 0,25
nur zulässig: Einzelhäuser GFZ = 0,5
Die Ausnahme des § 4 (3) 5 BauNVO wird
gemäß § 1 (4) BauVNO nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes, da in diesem Ge-
biet für eine geordnete Anlage einer
Tankstelle die geländemäßigen Entwick-
lungsmöglichkeiten fehlen. (ehemaliger
Bahnhof Landesdenkmal)
- 4.13 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 1f BBauG)
Die ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
sind für die kirchlichen, kulturellen- und sozialen
Bedürfnisse der Allgemeinheit des gesamten Bauge-
bietes Drususstraße bestimmt.
- 4.131 Evangelisches Gemeindezentrum GRZ = 0,35
mit Kindergarten GFZ = 0,7
(Heilig-Geist-Kirche)
- 4.132 Katholisches Gemeindezentrum GRZ = 0,35
GFZ = 0,7
- 4.133 Schule und Kindertagesstätte GRZ = 0,35
mit Schulsportplatz GFZ = 0,7
Flachdach
- 4.2 Grünflächen (§ 9 (1) 8 BBauG)
- 4.21 Öffentliche Grünanlage - Kinderspielplatz
Durch die vorhandene und geplante Mehrfamilienhaus-
bebauung wird nach städtebaulichen Grundsätzen

innerhalb des Baugebietes ein öffentlicher Kinderspielfeld notwendig. (gem. § 127 (2) 3 BBauG)

4.22 Dauerkleingärten

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen (Theodor-Heuss-Ring = 2. Stadtring), den Bundesbahnanlagen und dem Baugebiet werden Grünflächen zur Auflockerung des Geländes festgesetzt. In diese Grünflächen fügt sich der geplante Schulsportplatz ein. Die Dauerkleingärten sind als Naherholungsbereich vorgesehen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.31 Klassifizierte Straßen

Die Biebricher Allee (K 643) stellt eine Teilverbindung vom Stadtkern zum Rhein-Main-Schnellweg (Bundesautobahn A 80) her. Außerdem ist sie die direkte Hauptverbindung des Stadtkerns zum Stadtteil WI-Biebrich.

Aus diesen Gründen wird der Anliegerverkehr von dem Hauptverkehrsstrom durch parallel laufende Anliegerstraßen getrennt. Die Trennung wird durch breit angelegte Baumstreifen erreicht, die gleichzeitig das Straßenbild auflockern und gestalten.

4.32 Stadtring

Der Theodor-Heuss-Ring ist ein Teilstück des 2. Stadtringes. Er soll den örtlichen und überörtlichen Verkehr aufnehmen und so an die einzelnen Stadtteile heranzuführen, daß die Innenstadt vom Verkehrsdurchfluß entlastet wird.

Zur Auflockerung des Straßenbildes werden die Böschungsfelder als Straßenbegleitgrün und teilweise an den Gehwegen Baumstreifen festgesetzt. Außerdem wird durch die Anpflanzung ein wirkungsvoller Schutz gegen die störenden Einflüsse des Verkehrs erreicht.

4.33 Erschließungsstraßen

Das vorhandene Baugebiet "Drususstraße" ist durch ein zum großen Teil ausgebautes Straßennetz erschlossen.

Die Haupterschließungsstraße ist die Drususstraße, die vom Theodor-Heuss-Ring abzweigt und den Rhein-Main-Schnellweg und die Bundesbahnanlagen auf Brücken überquert und bis zur Kasteler Straße geführt wird. Sie stellt damit die Gebietsbeziehung zum Stadtkern Biebrich her.

Die Straßen Mannstaedtstraße, Rhönstraße, Varusstraße, Donnersbergstraße, Rudolf-Vogt-Straße, Arminiusweg, Josef-Brix-Straße, Feldbergstraße und Am Kupferberg sind reine Erschließungsstraßen für die einzelnen Baubereiche.

4.34 Wege

Als Zugang zu den Dauerkleingärten werden Wirtschaftswege ohne öffentl. Beleuchtung festgesetzt. Sie können gleichzeitig als Wanderwege für die Einwohner des Gebietes genutzt werden.

Als Schulwegverbindung für die Kinder der Siedlung "Mühltal" wird in Verlängerung der Donnersbergstraße zum Theodor-Heuss-Ring ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Er stellt außerdem die Verbindung zum Hallenbad her.

4.35 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) 1e und 12 BBauG)

In den bestehenden Baugebieten sind Garagen und Stellplatzflächen vorhanden.

In den neu ausgewiesenen Wohngebieten sind Tiefgaragen als Gemeinschaftsgaragen und ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.41 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

4.411 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

Die Versorgungsfläche Wasserwerk ist nicht nur für die Versorgung des Baugebietes "Drususstraße" bestimmt. Von hier aus werden auch andere Teile des Stadtgebietes mit Wasser versorgt.

4.412 Gasversorgung

erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau AG

Im Zuge der Donnersbergstraße besteht eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Wiesbaden AG. Diese Leitung ist im Bereich der Dauerkleingärten durch eine Schutzfläche mit beiderseits der Leitung 10 m breiten Schutzstreifen gesichert. In dieser insgesamt 20 m breiten Sicherheitszone dürfen keine Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Personen geeignet sind, erstellt werden. Bis zu einem Abstand von beiderseits 4 m dürfen außerdem keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Von dieser überörtlichen Gashochdruckleitung ist vom Gaswerksverband Rheingau AG geplant, eine gezählte Gasleitung für die Versorgung der Baugebiete Biebrichs abzuzweigen. Zur Sicherung dieser Leitung wird in der Grünfläche - Dauerkleingärten auf dem bestehenden Weg und an dem öffentl. Wirtschaftsweg in einer Breite von 3 m ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG zu Gunsten des Gaswerksverbands Rheingau AG (Gasleitung) festgesetzt. Im Abzweigungsbereich wird eine Versorgungsfläche für eine Reglerstation ausgewiesen.

4.413 Stromversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG

Das im Zuge des Theodor-Heuss-Ringes geplante 110 KV-Kabel dient der überörtlichen Stromversorgung. Die Stromversorgung des Baugebietes ist sichergestellt.

Zur Sicherstellung der weiteren Stromversorgung wird die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Für den Stationsstandort wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

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

4.421 Abwasserbeseitigung

wird durch das städt. Kanalnetz ^{VOR} aufgenommen. Kanäle sind im bestehenden Baugebiet vorhanden und reichen für die Neubebauung aus.

4.422 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Städt. Fuhr- und Reinigungsamt

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Die Flächen der Reinen- und Allgemeinen Wohngebiete befinden sich in Gesellschafts- und Privateigentum. Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin der vorhandenen Straßen- und Wegeflächen. Den Grunderwerb für die geplanten öffentl. Wege, das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule und Kindertagesstätte, Schulsportplatz - und den öffentl. Kinderspielplatz 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.

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

6.1 Schule einschließlich Kindertagesstätte und Schulsportplatz Grunderwerb: ca. 700.000,-DM

überschläglich ermittelte Baukosten können noch nicht angegeben werden, da noch kein Raumprogramm vorliegt.

6.2 Öffentl. Kinderspielplatz (einschl. Grunderwerb) ca. 100.000,-DM
von ca. 100.000,- DM 10 % Stadtanteil ca. 10.000,-DM

6.3 Straßenausbau

Drususstraße (zw. Rudolf-Vogt-Str. u. Bahn)	ca. 100.000,- DM
Varusstraße	ca. 130.000,- DM
Rudolf-Vogt-Straße (Wendehammer)	ca. 40.000,- DM
Grunderwerb	ca. 188.500,- DM
Fußweg zw. Donnersbergstraße u. 2. Stadtring	ca. 50.000,- DM
Anteil der Stadt 10 % der Gesamtsumme Drususstraße Brücken u. d. Bahn	===== 50.850,- DM ca. 2.000.000,- DM
Wirtschaftsweg (Grunderwerb und ein- fachst Befestigung)	ca. 60.000,- DM

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

7. Statistische Angaben

7.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt:

<u>Planungsbereich (PL)</u>	<u>35,07 ha</u> = <u>100,00 %</u> d. PL
davon sind	
7.11 <u>Bauflächen</u>	21,44 ha = 61,25 % d. PL
7.12 <u>Grünflächen</u>	4,44 ha = 12,70 % d. PL
7.13 <u>Verkehrsflächen</u>	8,75 ha = 25,00 % d. PL
7.14 <u>Versorgungsflächen</u>	0,44 ha = 1,05 % d. PL

zu 7.11 Die Bauflächen betragen: 21,44 ha = 100,00 %

davon sind:

7.111 <u>Reines Wohngebiet</u>	17,70 ha = 82,8 %
7.112 <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	0,16 ha = 0,8 %
7.113 <u>Gemeinbedarf</u>	3,58 ha = 16,4 %

davon entfallen auf

Ev. Kirche	0,42 ha
Kath. Kirche	0,36 ha
Neue Schule (Kindertagesstätte und Sportplatz)	2,80 ha

zu 7.12 <u>Die Grünflächen betragen:</u>	<u>4,44 ha</u> = <u>100,00 %</u>
davon sind:	
7.121 <u>Dauerkleingärten</u>	4,29 ha = 96,55 %
7.122 <u>Öffentl. Kinderspielplatz</u>	0,15 ha = 3,45 %

7.2 Wohneinheiten (WE)

7.21 vorhandene WE	= 687 WE
7.22 geplante WE	= 154 WE
zusammen	<u>= 841 WE</u>

7.3 Einwohner (E)

7.31 vorhandene E	ca. 2400 E
7.32 noch zu erwartende E	ca. 539 E
zusammen	<u>ca. 2939 E</u>

7.4 Besiedlungsdichte

7.41 Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

841 WE : 35,07 ha = 24 WE/ha
2939 E : 35,07 ha = 84 E/ha

7.42 Bezogen auf das Brutto-Bauland
(Bau- und Verkehrsflächen)

841 WE : 30,19 ha = 28 WE/ha
2939 E : 30,19 ha = 98 E/ha

7.43 Bezogen auf das Netto-Bauland
(Bauland ohne Verkehrsflächen)

841 WE : 21,44 ha = 39 WE/ha
2939 E : 21,44 ha = 137 E/ha

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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

9. Höhenlage (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

10. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 4. Nov. 1968

Der gesamte Planungsbereich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Drususstraße" liegt im Bauschutzbereich Radius 4,0 bis 6,0 km bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes WI-Erbenheim. Die maximale zulässige Bauhöhe entwickelt sich von 183,3 m bis 238,3 m über NN geradlinig ansteigend.

11. Bundesbahnanlagen sind gem. §9 Abs.4 nachrichtlich übernommen.

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.1973 Nr. 200 aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wie folgt geändert:

1. Am nördlichen Teil des Weges der östlichen Randbebauung wird ein 6,0 m breiter Grünflächenstreifen mit Ruhebänken und am Knick dieses Weges innerhalb des Schulsportplatzes eine Dreiecksfläche als Grünfläche mit Ruhebänken ausgewiesen.
2. Die Teilstrecke der Drususstraße im Bereich der Schwalbacher Bahn bis zum Arminiusweg wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Drususstraße" herausgenommen und vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen.

Wiesbaden, den 13.08.1973

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor