

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Parkfeld" in W.-Biebrich für das Gebiet zwischen der Appelallee, dem Schlosspark Biebrich, der Rheingaustraße, der Albert-Schweitzer-Allee und der Siedlung Selbsthilfe

1. Allgemeines

Für den Planbereich besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Parkfeld" aus dem Jahre 1962. Die bauliche Erschließung dieses Gebietes wurde durch die Grundbesitzverhältnisse und notwendige Verlagerung von ansässigen Gewerbebetrieben verzögert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan entspricht hinsichtlich der erforderlichen Kfz.-Stellplätze nicht mehr den Erfordernissen der neuen Bausatzung. Außerdem sollen durch diesen Bebauungsplan die erforderlichen Kfz.-Stellplätze an den dafür städtebaulich geeigneten Stellen nachgewiesen werden.

In straßentechnischer Hinsicht wird eine geringe Verschwenkung der Sauerbruchstraße mit einem zusätzlichen Verbindungsweg zur Rheingaustraße erforderlich und geringfügige Änderungen an den Stichstraßen.

Außerdem ergibt sich durch einen neuen Bebauungsvorschlag für das Einkaufszentrum gegenüber den seitherigen Festsetzungen eine Verdichtung der Bebauung des Zentrums.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit Beschlüssen des Magistrats vom 27.8.1968 Nr.1402 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1968 Nr.353 beschlossen worden.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Straße Am Parkfeld von der Didierstraße bis zur Südseite der Rheingaustraße, Südseite der Rheingaustraße bis zur verlängerten Westseite der Albert-Schweitzer-Allee, Westseite der Albert-Schweitzer-Allee, Südseite des Feldweges Flur 2, Flurstück 301/2, Ostgrenze des Flurstücks 239, Nordseite der Flemingstraße, Westseite der Albert-Schweitzer-Allee, Südseite der Metzger Straße auf einer Länge von 65,0 m, von hier aus im rechten Winkel nach Süden auf einer Länge von 38,0 m, und von hier in westlicher Richtung auf die Südostecke des Grundstücks Metzger Straße 2, Ostgrenze des vorgenannten Grundstücks bis zur Nordseite der Metzger Straße, Nordseite der Metzger Straße bis zur Ostgrenze des Grundstücks Colmarer Straße 50, Ostgrenze der Grundstücke Colmarer Straße 50 - 2 bis zur Nordseite der Appelallee, Nordseite der Appelallee in östlicher Richtung bis zur verlängerten Ostseite der Straße Am Parkfeld.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach dem BBauG Biebrich 1962/3, dessen Ausweisungen im Einzelnen folgende sind:

Reines Wohngebiet - Bauklassen D und B 3
 Baugrundstücke für Gemeinbedarf: kath. Kirche
 ev. "
 " " Privatwirtschaft: Tankstellen usw.,
 Läden, Gaststätten u. Handwerksbetriebe,

Grünfläche: Kinderspielplatz
 bestehende Gärtnereien
 öffentl. Straßen- und Parkplatzflächen,
 private Kfz.-Gemeinschaftsstellplätze.

Die Aufhebung bzw. Änderung dieser Festsetzungen erfolgt durch diesen neuen Bebauungsplan.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan nach dem BBauG)

Die vorgesehenen Ausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan.

4. Festsetzungen und Darstellung dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellung ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

4.1 Bauland (§ 9, Abs.1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR) u. Allgem. Wohngebiet (WA)

2-geschossige Einfamilienhausbebauung	GRZ = 0,25 GFZ = 0,5
2-" Reihenhausbauweise	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
3-" Wohnblockbauten	GRZ = 0,3 GFZ = 0,9
3-" "	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4-, 5- u. 8-geschossige Wohnblockbauten	GRZ = 0,25 GFZ = 1,0-1,4

4.12 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

4.121 Kath. Kindergarten	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4.122 Ev. Gemeindezentrum	" = "
4.123 Kindertagesstätte an der Metzger Str.	GRZ = 0,35 GFZ = 0,7
4.124 Altersheim an der Rheingaustraße	GRZ = 0,25 GFZ = 0,5
4.125 Mädchenwohnheim a.d. "	" = "

4.13 Baugrundstücke für Privatwirtschaft

4.132 Tankstelle an der Äppelallee

GRZ = 0,4

GFZ = 0,4

" " " Albert-Schweitzer- Allee/Planstraße A

GRZ = 0,35

GFZ = 0,7

4.2 Grünflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 8 BBauG)

4.21 Öffentliche Grünanlage ~~mit Kinderspielfläche~~, Kinderspiel- und Tummelplatz

4.3 Fläche für Landwirtschaft (§ 9, Abs.1, Ziff. 10 BBauG)

4.31 Bestehende Erwerbsgärtnereien.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff.3 BBauG)

Der Planbereich wird im Norden von der Äppelallee, im Osten von der Straße Am Parkfeld und im Süden von der Rheingaustraße tangiert.

Die Rheingaustraße ist bereits fertig ausgebaut.

Mit dem endgültigen Ausbau der Äppelallee soll in Kürze begonnen werden.

Die Straße Am Parkfeld entfällt als Verbindungsstraße zwischen Äppelallee und Rheingaustraße. Sie wird nur im Norden und Süden straßenmäßig ausgebaut und dazwischen als Fußweg angelegt.

Die Albert-Schweitzer-Allee ist die Haupteerschließungsstraße für das Gebiet Parkfeld und die Verbindungsstraße zwischen der Rheingaustraße und der Äppelallee. Sie ist bereits ausgebaut.

Der Ausbau der übrigen Erschließungsstraßen ist zum Teil schon erfolgt bzw. im Gange.

Ruhender Verkehr (§ 9, Abs.1 e und 12 BBauG)

Öffentliche Kfz.-Stellplätze

Straße "Am Parkfeld"	123
----------------------	-----

Elsa-Brandström-Straße	130
------------------------	-----

insges.	253
---------	-----

=====

Die Stellplätze an der Straße "Am Parkfeld" dienen hauptsächlich den Schloßpark-Veranstaltungen (Reit-Turnier).

Die öffentlichen Stellplätze an der Elsa-Brandström-Straße können den Anliegern gegen eine entsprechende Ablössungssumme angeteilt werden.

Diese Regelung ist für einen einheitlichen und zügigen Ausbau der Stellplätze notwendig, weil das Eigentum in diesem Bereich sehr unterschiedlich ist und die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nicht allein nachgewiesen werden können.

Private Kfz.-Stellplätze

Die an den Straßenschleifen der Nansen- und Dunantstraße sowie auf den Baugrundstücken nachgewiesenen Stellplätze bzw. Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 1e und 12 BBauG entsprechen hinsichtlich der Anzahl den Forderungen der Bausatzung der Stadt Wiesbaden vom 12.10.1967.

4.5 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.51 Versorgungsflächen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 5 BBauG)

4.511 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG und ist gewährleistet.

4.512 Gasversorgung

erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau und ist gesichert.

4.513 Stromversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG und ist gesichert. Für die Versorgung wird die Errichtung mehrerer Umspannstationen erforderlich. Zur Sicherung der Stromkabel außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird zwischen der Äppelallee und der Röntgenstraße und innerhalb des Ladenzentrums ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

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

4.521 Abwasserbeseitigung

Die Kanäle sind in den neuen Straßen zum größten Teil bereits verlegt.

In der Straße Am Parkfeld liegt der neu verlegte Hauptwasserkanal, der in der Einmündung an der Äppelallee den Hauptsammler von W.-Dotzheim und im südlichen Bereich den Hauptsammler von W.-Biebrich aufnimmt. Die Weiterleitung der Abwasser von der Straße Am Parkfeld erfolgt durch den im Zuge des Feldweges Flur 2, Flurstück 331/302, und der Flemingstraße bestehenden Kanal zur Kläranlage W.-Biebrich. Für den Bereich zwischen der Straße

Am Parkfeld und der Albert-Schweitzer-Allee wird zur Sicherung ein Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG eingetragen.

Im nördlichen Planbereich liegt im Zuge des Feldweges Flur 1, Flurstück 146, der Regenwasserkanal des Rhein-Main-Schnellweges, der in den Hauptkanal der Straße Am Parkfeld geleitet wird, Soweit dieser Kanal außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegt, wird er durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9 (1) Ziffer 11 BBauG gesichert.

4.522 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt

davon sind	40,81 ha = 100 %,
Bauland (Bauflächen)	25,06 " = 61 %,
Verkehrsflächen	7,26 " = 18 %,
Grünflächen	1,89 " = 5 %,
Fläche für Landwirtschaft	6,60 " = 16 %,
	40,81 ha = 100 %.

Die Bauflächen betragen
davon sind

Reines Wohngebiet (WR) u. Allgem. Wohngebiet (WA)	25,06 ha = 100 %,
Baugrundstücke für Gemeinbedarf (Ev. Gemeindezentrum, kath. Kindergarten, Kindertagesstätte, Altersheim, Mädchenwohnheim)	23,05 " = 92 %,
	1,57 " = 6 %,
Baugrundstück für Privatwirtschaft (Tankstellen)	0,44 " = 2 %,
	25,06 ha = 100 %.

Wohneinheiten (WE)

vorhanden	= 291 WE
geplant	= 1354 WE
zus.	1645 WE

Einwohner (E)

vorhanden	ca. 1018 E
zu erwarten	" 4740 E
zus.	5758 E

Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

1645 Wohneinheiten = 40,81 ha = 41 WE/ha

5758 Einwohner = 40,81 ha = 141 E/ha

Bezogen auf das Wohngebiet

1645 Wohneinheiten = 25,06 ha = 66 WE/ha

5758 Einwohner = 25,06 ha = 230 E/ha

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

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Planbereichs sind folgende:

Gemeinnützige und sonstige Baugesellschaften	= 20,0 ha,
Ev. Kirche	= 2,0 "
Kath. "	= 0,13 "
Stadtgemeinde Wiesbaden	= 6,0 "
bestehende Gärtnereien, privat	= 6,6 "
sonstiger Privatbesitz	= 5,81 "

zus. 40,54 ha.

Für die bauliche Erschließung des Planbereichs ist mit Beschluß des Magistrats vom 12.1965 Nr.259 ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG eingeleitet worden. Das Verfahren ist für Teilgebiete nahezu abgeschlossen. Die Stadt ist bereits in den Besitz der Straßenflächen eingewiesen.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs.6 BBauG)

Die Kosten, die der Stadt durch den Straßen- und Kanalbau entstehen, sind bereits in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Parkfeld" Biebrich 1962/3 nachgewiesen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich nur geringfügige Änderungen an den Straßen- und Wegeflächen. Außerdem sind die Entwässerungskanäle bereits verlegt und der Straßenausbau ist zum Teil schon durchgeführt bzw. im Gange.

7. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



Sauer
Stadtrat

146