

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schwimmbad Gräselborn" in Wiesbaden-Biebrich und Wiesbaden-Schierstein für das Gebiet zwischen der Siedlung Gräselberg, der nordöstlichen Anschlußschleife zum Rhein-Main-Schnellweg und der Nordrampe zur Schiersteiner Rheinbrücke bzw. der Saarstraße (B 262a)

1) Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gab insbesondere der geplante Bau eines Freibades im Distrikt Gräselborn für den Einzugsbereich von 50 - 60 000 Personen der Stadtbezirke W.-Biebrich, W.-Schierstein sowie der Bereiche Waldstraße und Brich-Ollenhauer-Straße und die baurechtliche Regelung des Gebietes zwischen Gräselbergsiedlung und dem Rhein-Main-Schnellweg bzw. der Nordrampe zur Schiersteiner Rheinbrücke.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 26.2.1968 Nr.323 und der Stadtverordnetenversammlung vom 21.3.1968 Nr.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Vorentwurf vom 1.2.1968 beschlossen.

2) Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordseite der Anschlußschleife zum Rhein-Main-Schnellweg von der Westecke des Flurstücks 115/1 der Flur 6, Gemarkung Biebrich, in westl. Richtung bis zur Nordrampe zur Schiersteiner Rheinbrücke, Ostseite der Nordrampe in nördlicher Richtung bis zur Südgrenze des Flurstücks 54/25 der Flur 10, Gemarkung Biebrich, von hier aus in westlicher Richtung entlang der Südgrenze der Flurstücke 54/25 und 199/6 und deren Verlängerung bis zur Westseite der Saarstraße, Westseite der Saarstraße nach Norden bis zur verlängerten Nordgrenze des Flurstücks 9/2 der Flur 10, Gemarkung Schierstein, von hier aus in östl. Richtung entlang der Nordgrenze des vorgenannten Flurstücks sowie der Nordgrenze des Flurstücks 62/1 der Flur 10, Gemarkung Biebrich, und dessen Verlängerung bis zur Ostseite der Nordrampe, Ostseite der Nordrampe in nördl. Richtung bis zur Nordostseite des Weges Flurstück 202/3 der Flur 10, Gemarkung Biebrich, Nordostseite des Weges Flurstücke 202/4 und 202/5, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 178/5 und dessen Verlängerung bis zur Südseite der Wörther-See-Straße, Südseite der Wörther-See-Str. und Ostseite der Villacher Straße, Südseite des Feldweges Flurstück 194/2 und Ostseite des Feldweges Flurstück 214/195 bis zur verlängerten Südgrenze des Flurstücks 176, Südgrenze des Flurstücks 176 bis zur Westseite des Feld-

weges Flurstück 196/2, Westseite des Feldweges Flurstück 196/2 und Südseite des Feldweges Flurstück 197/1 bis zur Nordseite der Anschlußschleife zum Rhein-Main-Schnellweg.

3) Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Ausweisungen bestehender Bauleitpläne:

- 3.11 Flächennutzungsplan (HAG): Wohngebiet
Äcker
- 3.12 Generalbebauungsplan (HAG): geplante Bebauung
- 3.13 Baugebietsplan (HAG): Gruppen-Bauweise B 2
- 3.14 Fluchtlinienpläne (HAG):
Biebrich 1959/3 Gräselbergsiedlung.

3.2 Änderung bestehender Bauleitpläne:

- 3.21 Flächennutzungsplan (BBauG):
Nach den Beschlüssen der Stadtverordneten-Versammlung vom 7.4.1966 Nr.140 soll die Darstellung der einzelnen Flächen im neuen Flächennutzungsplan nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgen.
- 3.22 Bebauungsplan (BBauG):
Die Aufhebung bzw. Änderung der alten Ausweisungen soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach dem BBauG erfolgen.

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

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

4.1 Bauland (§ 9, Abs.1 BBauG)

- 4.11 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 - 4.111 Ludwig-Beck-Schule an der
Wörther-See-Straße GRZ = 0,35
GFZ = 0,7
 - 4.112 Kindertagesstätte an der ver-
längerten Wörther-See-Straße GRZ = 0,35
GFZ = 0,7
- 4.12 Reines Wohngebiet
 - 4.121 an der Wörther-See-Straße GRZ = 0,25
GFZ = 1,0

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

- 4.21 Sportplatz am geplanten Schwimmbad;
- 4.22 Schwimmbad "Gräselborn";
- 4.23 Dauerkleingärten in der Randzone der Nordrampe.
- 4.24 Spiel- u. Tummelpl., Teilfläche

- 4.3 Landwirtschaftliche Flächen (§ 9, Abs.1, Ziff.10 BBauG)
- 4.31 Erwerbsgartenbau beiderseits der Zufahrtsstraße von der Saarstraße.
- 4.4 Verkehrsflächen (§ 9, Abs.1, Ziffer 3 BBauG)
- 4.41 Bestehende Straßen und Wege
bei denen teilweise geringfügige Veränderungen erforderlich sind:
Wörther-See-Straße:
(wird verlängert, dadurch Änderung im Bereich des seitherigen Wendeplatzes);
Feldwege:
(im Planungsbereich bestehen mehrere Feldwege, die z.T. neu geführt werden müssen bzw. wegfallen).
- 4.42 Neue Straßen:
- 4.421 Verlängerung der Wörther-See-Straße
Die Wörther-See-Straße wird von dem z.Zt. bestehenden Wendeplatz, der in Zukunft wegfällt, nach Westen hin bis an die Saarstraße verlängert, so daß eine Zufahrtsmöglichkeit zum Schwimmbad sowohl von Osten, als auch von Westen her erfolgen kann.
- 4.43 Ruhender Verkehr (§ 9, Ziffer 1c und 12 BBauG)
Öffentliche Kfz.-Stellplätze
Schwimmbad "Gräselborn" und Sportplatz 358.
===
Gemäß Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 12.Okt.1967 ist bei Freibädern von je 100 qm Liegefläche = 1 Kfz.-Stellplatz erforderlich. Die vorgesehenen Liegeflächen betragen ca. 26 700 qm, so daß für das Schwimmbad 267 Kfz.-Stellplätze benötigt werden. Ebenfalls ist gemäß Bausatzung für Sportanlagen örtlicher Bedeutung für je 10 - 20 Plätze = 1 Kfz.-Stellplatz erforderlich. Die für den Sportplatz vorgesehenen 33 Kfz.-Stellplätze decken daher einen Gesamtbedarf von 330 - 660 Plätzen einschl. Besucheranteil. Bei Rekordbesuch des Schwimmbades mit gleichzeitiger Benutzung des Sportplatzes sind weitere Parkmöglichkeiten auf den angrenzenden Straßen nachzuweisen.
- 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.

4.512 Gasversorgung
erfolgt durch den Gaswerksverband Rheingau.
Parallel zur Nordrampe weist der Plan außerdem
eine Leitungsparzelle für eine bestehende Gashoch-
druckleitung der Stadtwerke Wiesbaden AG aus.

4.513 Stromversorgung
erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.
Das Gebiet wird tangiert von einer überörtlichen
Starkstromleitung (2 x 110kV, für die ein Schutz-
streifen von 36,0 m Breite festgesetzt ist.

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

4.521 Abwasserbeseitigung
erfolgt im Zuge der Wörther-See-Straße über den
neuen Hauptsammler in der Erich-Ollenhauer-Str.
nach der Hauptkläranlage Biebrich.

4.522 Müllbeseitigung
erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt.

5) Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst	= 16,00 ha = 100 %,
davon sind:	
Bauflächen	= 3,55 " = 22 %,
Grünflächen	= 8,79 " = 55 %,
Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbauflächen)	= 0,93 " = 6 %,
Verkehrsflächen	= 2,73 " = 17 %,
zus.	= 16,00 ha = 100 %.

Die Bauflächen betragen	= 3,55 ha = 100 %,
davon sind:	
Baugrundst. für Gemeinbedarf	
Ludwig-Beck-Schule	2,45 ha
Kindertagesstätte	<u>0,46 "</u>
	= 2,91 ha = 83 %,
Reines Wohngebiet	= 0,64 " = 17 %,
zus.	= 3,55 ha = 100 %.

Die Grünflächen betragen	= 8,79 ha = 100 %,
davon sind:	
Schwimmbad	= 6,30 " = 72 %,
Sportplatz	= 1,82 " = 21 %,
Dauerkleingärten	= 0,54 " = 6 %,
Spiel- u. Tummelplatz	= 0,13 " = 1 %,
zus.	= 8,79 ha = 100 %.

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

Die Flächen des Schwimmbadgeländes sind zu 90 % bereits im Eigentum der Stadt. Die Restflächen sind noch kleinparzellierter Privatbesitz und müssen noch von der Stadt erworben werden.

Das Gelände des Sportplatzes, der Kindertagesstätte und des öffentlichen Parkplatzes sind im Eigentum von:

Land Hessen, Domänenverwaltung	= 58 %,
Stadt Wiesbaden	= 13 %,
Privatbesitz	= 29 %.

Das im Süden an die bereits vorhandene Ludwig-Beck-Schule angrenzende Schulerweiterungsgelände ist noch Privateigentum und muss ebenfalls noch von der Stadt erworben werden.

Falls bei Durchführung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden, sollen sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

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

6.1 Die Kosten für die noch nicht ausgebauten Straßen und Kanäle sind folgende:

6.11 Grunderwerbskosten = 400.000 DM

6.12 Straßenbaukosten

6.121 Straßenabschnitt zwischen der Gräselbornbrücke und der Villacher Straße

Verlängerte Wörther-See-Straße
einschl. Straßenerweiterung = 442.900 DM

Parkstände und Parkplatz
einschl. Zufahrten = 148.400 "

Fußweg entlang der Schule = 66.600 "

Erdarbeiten = 26.600 "

Abschnitt 1 = 684.500 DM
=====

6.122 Straßenabschnitt zwischen Gräselbornbrücke und der Saarstraße

Straße in der Breite von 10,5 m
einschl. Straßenerweiterung = 179.500 DM

Parkstände entlang der Straße = 13.200 "

Erdarbeiten = 44.700 "

Abschnitt 2 = 237.400 DM
=====

Gesamte Straßenbaukosten = 921.900 DM

Übertrag - 6 -
1.321.900 DM

Übertrag 1.321.900 DM

6.13 Kanalbaukosten

Der Anschluß des Baugebietes muss durch neue Vorflutkanäle in der Wörther-See-Straße und Kärntner Straße an den Hauptsammler in der Erich-Ollenhauer-Straße erfolgen. Da diese Kanalvorstrecke vorerst noch nicht gebaut werden kann, ist z.Zt. nur ein provisorischer Anschluß an den Kanal im Klagenfurter Ring möglich. Bis hierhin sind daher die Kanal-kosten nur ermittelt. Das Provisorium reicht nur für das Schwimmbad und für die Wörther-See-Straße aus. Bei weiterer Belastung besteht für den tiefliegenden Teil der Siedlung Gräselberg die Gefahr der Überflutung.

Kosten:

1) 174 lfdm Kanalumbau in der Wörther-See-Straße (Ø 50 cm)	= 56.000 DM
2) 238 lfdm Kanalneubau in der verl. Wörther-See-Straße (Ø 50 cm)	= 64.000 DM
3) 115 lfdm Kanalneubau in der verl. Wörther-See-Straße (Ø 40 cm)	= 23.000 DM
4) 195 lfdm Kanalneubau in der Zufahrts-sstraße von der Saarstraße	= 35.000 DM
Gesamte Kanalbaukosten:	= 178.000 DM =====

Nach dem Erschließungsbeitragsrecht sind die Kosten allein von der Stadt zu tragen.

6.2 Schwimmbad Gräselborn

Grunderwerbs- und Nebenkosten für die gesamte Anlage = 1.600.000 DM

Die Gesamtkosten für die Hochbauten einschl. Schwimmbecken, Neben- und Außenanlagen, der besonderen Betriebs-einrichtungen sowie für die Planung betragen = 4.382.000 DM

zus. = 5.982.000 DM
=====

Übertrag = 7.481.900 DM

Übertrag

7.481.900 DM

6.3 Kindertagesstätte

Grunderwerbskosten	=	126.000 DM
Kosten der Anlage, pauschal	=	400.000 "
zus.	=	526.000 DM.

6.4 Grünfläche, Sportplatz

Grunderwerbskosten	=	455.000 DM
Herrichtungskosten	=	380.000 "
Umkleidegebäude, pauschal	=	200.000 "
zus.	=	1.035.000 DM.

6.5 Grünfläche, Spiel- und Tummelplatz

Hierbei handelt es sich nur um die in diesem Plan einbezogene Teilfl.

Grunderwerbskosten	=	32.500 DM
Herrichtungskosten	=	28.000 DM
zus.	=	60.500 DM

6.6 Grünfläche, Dauerkleingarten

Im Falle Übernahme der Gesamtkosten durch die Stadt:

Grunderwerbskosten	=	135.000 DM
Herrichtungskosten	=	16.500 "
zus.	=	151.500 DM

6.7 Ludwig-Beck-Schule

Das Grundstück der vorhandenen Schule wird nach Süden erweitert.

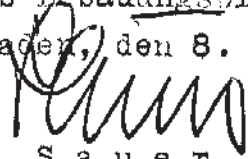
Die Grunderwerbskosten für die Erweiterungsf lächen betragen	=	210.000 DM
--	---	------------

Gesamtkosten der Stadt	=	9.464.900 DM
------------------------	---	--------------

7) Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft und über die Höhenlage der Straßen die Profilpläne des Bebauungsplanes.

Wiesbaden, den 8. August 1968


S a u e r
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-
entwurf in der Zeit vom 22. August 1968 bis 23. September
1968 einschließlich.

Wiesbaden, den 24. September 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage



Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten
Bebauungsplan in der Zeit vom 16. Juni 1969 bis 16. Juli
1969.

Wiesbaden, den 17. Juli 1969

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage



Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor