

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wolfsfeld" in W.-Bierstadt für das Gebiet zwischen der Straße Am Wolfsfeld und den Nordgrenzen der Fluren 17 und 18 sowie zwischen der Nauroder Straße und der Ostgrenze der Flur 17.

I. Allgemeines

Das Gebiet nördlich der Straße Am Wolfsfeld war bereits in den Bauleitplänen nach dem Hessischen Aufbaugesetz (HAG) größtenteils als Baugebiet ausgewiesen. Für diese Ausweisung waren insbesondere folgende Gesichtspunkte maßgebend:

- a) die günstigen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Hauptverkehrsstraßen;
- b) die geringen Kosten für den Anschluß des Gebietes an das Versorgungsnetz für Wasser, Gas und Strom;
- c) die mögliche Errichtung von ^{ca}1000 Wohnungen in günstiger Lage zu Verwaltungsgebäuden und Betrieben am Gustav-Stresemann-Ring und am Moltkerring;
- d) die Schaffung von 2 geordneten Schulbezirken für den Stadtbezirk Wiesbaden-Bierstadt.

Der gesamte Planbereich war im Einvernehmen mit den Vertretern der Landwirtschaft nicht in das schon abgeschlossene Flurbereinigungsverfahren einbezogen worden. Die Flurbereinigungsgrenze deckt sich mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes im Norden und Osten.

Das Gutachten der AVA über die Analyse der Agrarstruktur im Gebiet der Stadt Wiesbaden vom Februar 1962 sagt über die Situation der Landwirtschaft im Stadtbezirk Wiesbaden-Bierstadt aus, daß die nach Auslaufen kleinerer Betriebe verbleibenden 28 landwirtschaftlichen Unternehmen als funktionsfähig und erhaltungswürdig angesprochen werden können, zumal sie durchweg auf guten Böden wirtschaften.

Die im Planbereich vorkommenden Bodenarten sind Lößlehm und lehmiger Ton mit den Bodenwerten 46 bis 77, also im Mittel 62.

Das Plangebiet wird durch eine Haupteerschließungsstraße, welche die Straße Am Wolfsfeld mit der Nauroder Straße verbindet, erschlossen. In Verbindung mit der Haupteerschließungsstraße ist ein innerer Erschließungerring vorgesehen, von dem Wohnstraßen nach außen abzweigen.

Das für gewerbliche Zwecke bestimmte Gelände am Ostrand des Plangebietes wird durch eine besondere Straße von der Straße Am Wolfsfeld her erschlossen, so daß der dort zu erwartende gewerbliche Verkehr das Wohngebiet nicht belastet.

Das Aufschließungssystem ermöglicht die Bildung von in sich abgeschlossenen Baugruppen und zwar in differenzierter Bauweise. Diese Gruppierung und Differenzierung der Bebauung hat den Vorteil, daß für die einzelnen Bauträger klare, in sich abgeschlossene Bereiche abgegrenzt werden können.

Neben dem Wohngebiet werden Gemeinbedarfsflächen für eine Schule, ein evangelisches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Diese Flächen werden im Norden des Plangebietes angeordnet, damit die Einrichtungen auch den Bewohnern der nahe gelegenen Siedlung Fichten zur Verfügung stehen.

Das Wohngebiet wird ergänzt durch ein gemischtes Gebiet an der Nauroder Straße und durch eine privatwirtschaftliche Fläche an der Ringstraße.

Für den im Geltungsbereich gelegenen Friedhof, der z.Zt. ca. 1,4 ha groß ist, wird eine Erweiterungsfläche ausgewiesen, so daß die Gesamtgröße ca. 3 ha beträgt. Die für die fernere Entwicklung W.-Bierstadts noch benötigten Erweiterungsflächen sind am nahegelegenen Sonnenberger Friedhof planerisch gesichert.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 26.4.1965 Nr.912 und der Stadtverordnetenversammlung vom 26.5.1965 Nr.208 nach dem vorgelegten Vorentwurf in der Fassung vom 31.3.1965 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südseite der Straße Am Wolfsfeld von der verlängerten Westgrenze des Feldweges Flur 16, Flurstück 1, in westlicher Richtung bis zur verlängerten Westgrenze der Nauroder Straße, von hier aus in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze der Nauroder Straße bis zur Südgrenze des Flurstücks 153/6 der Flur 58, Südgrenze des vorgenannten Flurstücks bis zur Westseite der Bundesstraße (B) 455, Westseite der B 455 in nördlicher Richtung bis zur Flurgrenze der Flur 11, von hier aus in östlicher Richtung entlang der Südgrenze des Feldweges Flur 12, Flurstück 15 und Flur 13, Flurstück 50, bis zur Ostseite des Feldweges Flur 17, Flurstück 234/153, Ostseite dieses Feldweges in südlicher Richtung bis zur Südseite des Feldweges

Flur 14, Flurstück 12, Südseite dieses Feldweges bis zur Westseite des Feldweges Flur 14, Flurstück 22, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Westseite dieses Feldweges und des Feldweges Flur 16, Flurstück 1 und dessen Verlängerung bis zur Südseite der Straße Am Wolfsfeld.

III. Ausweisungen früherer Bauleitpläne

1) Vorbereitende Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan und im Generalbebauungsplan, die am 16.4.1951 nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) aufgestellt und durch die Bauleitplanänderung Nr.126 vom 20.4.1961 abgeändert wurden, ist der Bereich östlich der Nauroder Straße Gemischtes Gebiet, nördlich der Straße Am Wolfsfeld Allgemeines Wohngebiet und im übrigen Reines Wohngebiet. Darin ist eine Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude und Anlage enthalten, die teilweise auf eine Grünfläche im südöstl. Gebiets- teil übergreift. Der südwestliche Teil des Planungsbe- reiches ist als Friedhof und der nordöstliche als landwirtschaftliche Ackerfläche ausgewiesen.

Im Baugebietsplan, der zu den gleichen Zeiten aufge- stellt und geändert wurde, ist das Baugebiet zum Teil als Gemischtes Gebiet für 2-geschossige, offene Bau- weise (Bauklasse C), teilweise als Allgemeines Wohnge- biet für 2- und 3-geschossige offene Bauweise (Bau- klasse C und B 3) und größtenteils als Reines Wohnge- biet mit der Ausnutzungsziffer 1,0 festgesetzt.

2) Verbindliche Bauleitpläne

Für den Planbereich besteht ein rechtsverbindlicher Fluchtlinienplan W.-Bierstadt 1934/2.

IV. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nach dem BBauG

Die Änderungen gegenüber den früheren Bauleitplänen be- ziehen sich insbesondere auf die Lage der Grünfläche und den Standort der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf so- wie auf die zusätzliche Einfügung eines Gewerbegebietes.

Die Bauleitplanänderung Nr.126 vom 20.4.61 nach dem HAG war mit Erlaß des Hess.Min.d.I. mit der Auflage genehmigt worden, daß die Straße Am Wolfsfeld zumindest anbaufrei gehalten werden soll, als sie durch noch nicht oder nur einseitig^{an} Gelände führt. Dieser Auflage wird durch die Festsetzung einer Anbauverbots-Grenze entsprochen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen in den noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan nach dem BBauG übernommen werden.

V. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden durch unver-

x) bebautes

bindliche Darstellungen erläutert und ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung der Planung zu geben.

1. Das Bauland (§ 9 Abs.1)

Das Bauland besteht aus

- a) Reinem Wohngebiet
mit 2-, 3- und 4-^{u.5}geschossiger Bebauung;
- b) Allgemeinem Wohngebiet
mit 2-, 3- und 4-geschossiger Bebauung;
- c) Gemischtem Gebiet
mit 2- bis 3-geschossiger Bebauung;
- d) Gewerbegebiet
- e) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Z.1 f)
1 Volksschule,
1 Kindertagesstätte und
1 ev. Gemeindezentrum;
- f) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5)
2 Baugrundstücke für Umspannanlagen
- g) Baugrundstücke für Privatwirtschaft (§ 9 Abs.1 Z.1 h)
d.h. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen,
die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Bei den für 2-geschossige Bebauung nachgewiesenen Baugrundstücken der reinen Wohngebiete handelt es sich um vorwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen im Sinne des § 9 Abs.1 Ziff. 1 g BBauG bzw. nach § 3, Abs.4 BauNVO.

Weitere Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 8)

a) Sport- und Spielplätze

Innerhalb dieses Bebauungsplanes liegen folgende öffentliche Spielplätze:

Der bestehende Spielplatz nördlich des Sportplatzes der Nauroder Straße,

ein geplanter Tummelplatz östlich der geplanten Volksschule im Anschluß an die Kindertagesstätte und

ein öffentlicher Kinderspielplatz am Ende der Stichstraßen K u. L.

b) Friedhof

Für den vorhandenen Friedhof im südwestl. Planbereich, der z.Zt. rund 1,4 ha groß ist, wird eine Erweiterungsfläche gesichert.

c) Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.10)

Nördlich des vorhandenen Friedhofes ist eine Fläche

für Erwerbsgartenbau ausgewiesen, die bereits von einer Erwerbsgärtnerei in Anspruch genommen ist, die insbesondere zur Versorgung des Friedhofes erhalten bleiben soll.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 3)

a) Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird an 2 Seiten von bestehenden Straßen tangiert, nämlich im Süden von der Straße Am Wolfsfeld und im Westen von der Nauroder Straße (L.I.O. 45 - 3027) bzw. von der B 455.

Die Nauroder Straße ist mit einer Gesamtbreite von 14,0 m festgesetzt. Sie wird nach dem endgültigen Ausbau der B 455 kreuzungsfrei aber ohne Anschluß unter der B 455 hindurchgeführt. Vorerst wird sie im Bereich der Einmündung der Haupterschließungsstraße C an die B 455 angebunden.

Die Straße Am Wolfsfeld behält ihre bereits festgesetzte Gesamtbreite von 13,0 m und erhält auf der noch nicht oder nur einseitig bebauten Strecke ein Anbauverbot.

Die innere Erschließung der am Südrand des Planungsbereiches vorhandenen Einzelhausbebauung wird durch die vorhandene Straße Ritterspfad durchgeführt.

b) Neue Straßen und Wege

Erschließungsstraßen

Das Siedlungsgebiet erhält einen kreuzungsfreien Anschluß an die B 455, durch den auch gleichzeitig die Siedlung "Aukamm" kreuzungsfrei angeschlossen wird. Dieser Verkehrsknotenpunkt kann erst im Zuge des Umbaus der B 455 verwirklicht werden.

Die zukünftige Hauptzufahrt zur Siedlung Wolfsfeld (Straße A) wird mit einer Gesamtbreite von 15,50 m festgesetzt.

Das Neubaugebiet wird durch einen zentralen Erschließungsring erschlossen, der je eine Anbindung an die Straße Am Wolfsfeld und an die Nauroder Str. bzw. an die B 455 erhält.

Die Ringstraße (Straße D) soll von der Bus-Linie als Wendeschleife genutzt werden und erhält im Bereiche der Endhaltestelle eine Aufweitung um 2,50 m.

Wohnstraßen und Wege

Von dem inneren Erschließungsring zweigen die Wohnstraßen ab, welche die Randzonen des neuen Wohngebietes erschließen...

Die ausgewiesenen Fußwege sind Verbindungs- und Leitungswege für die Einlegung der Versorgungsleitungen. Der Weg 1 müsste wegen der Einlegung von Leitungen (Kanal, Wasser, Gas) eine Breite von 5,0 m haben. Er wird nur 3,5 m breit ausgewiesen und für die restlichen 1,5 m wird ein Leitungsrecht nach dem BBauG festgesetzt.

4. Öffentliche Verkehrsmittel

Im Zuge der Straße Am Wolfsfeld verkehrt die Omnibuslinie 17 der Stadtwerke Wiesbaden AG.

Der Hauptanschluß der Siedlung Wolfsfeld und auch der Siedlung Fichten an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Linie 7 über die Nauroder Straße mit Haltestellen an der Einmündung der Straße C in die Nauroder Straße und mit der Endhaltestelle in der Straße D am Einkaufszentrum.

5. Kfz.-Stellplätze

Am nördlichen Ende der Straße G, die das Gewerbegebiet erschließt, wird ein öffentl. Kfz.-Stellplatz für 10 Parkstände ausgewiesen.

Die Flächen, für die nach Anzahl der Wohnungen und der sonstigen Einrichtungen notwendigen Stellplätze bzw. Garagen im Sinne des § 9 Abs.1 Ziff.1e u. 12 sind auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

6. Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

1) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5)

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt. Sie ist nach Angaben des Versorgungsträgers im Anschluß an die im Zuge der Straße Am Wolfsfeld und der Nauroder Straße bereits vorhandenen Wasserleitungen ohne weiteres möglich.

b) Gasversorgung

Die Gasversorgung wird ebenfalls von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt. Sie ist gleichfalls im Anschluß an die vorhandenen Gasleitungen im Zuge der Straße Am Wolfsfeld und der Nauroder Straße ohne weiteres möglich.

Im Zuge eines bestehenden Feldweges verläuft eine Gashochdruckleitung mit 200 mm NW, die den Ortsteil W.-Bierstadt und in Fortsetzung die Ortsteile W.-Sonnenberg und W.-Rambach sowie den gesamten nördlichen Stadtteil Wiesbaden-Alt mit Gas

versorgt. Die verkehrstechnische Erschließung und Bebauung des Neubaugebietes nimmt auf die Gashochdruckleitung Rücksicht. Die Trasse verläuft innerhalb der Straße Ritterspfad, Weg 5, Straße E und des anschließenden Weges.

c) Elektrizitätsversorgung

Die elektrische Stromversorgung wird ebenfalls von den Stadtwerken Wiesbaden AG durchgeführt. Die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie erfordert nach Angabe der Stadtwerke die Errichtung von 3 Umspannanlagen. Eine Umspannanlage ist bereits an der Straße Am Wolfsfeld Ecke Straße C errichtet. Für 2 weitere sind Versorgungsflächen ausgewiesen.

d) Telefonversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

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

a) Abwasserbeseitigung

Die kanaltechnische Erschließung dieses neuen Wohngebietes erfolgt im Anschluß an den Sammler III, der sich an der Straße Am Wolfsfeld verzweigt. Das Gebiet ostwärts der Straße Ritterspfad läßt sich jedoch nicht mehr von diesem Sammler III erfassen, sondern es muss kanaltechnisch an einen im Distrikt "Leidenhecken" neu zu bauenden Sammler angehängt werden.

b) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt vorgenommen. Die Wendeplätze am Ende der Stichstraßen sind auf den Wenderadius der Müllfahrzeuge abgestimmt.

VI. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insges. 39,12 ha = 100 %

davon sind:

Bauland (Bauflächen)	= 28,25 "	= 73 %
Grünflächen	= 3,73 "	= 9 %
Landw. Flächen	= 0,41 "	= 1 %
Verkehrsflächen	= 6,73 "	= 17 %

zus.=39,12 ha = 100 %

Die Bauflächen betragen	= 28,25 ha = 100 %
davon sind:	
Reines Wohngebiet	= 12,53 ha = 45 %
Allg. "	= 2,95 " = 10 %
Mischgebiet	= 4,54 " = 16 %
Gewerbegebiet	= 4,20 " = 15 %
Baugrundst.f.Privatwirtsch.	= 0,50 " = 2 %
" " Gemeinbedarf	= 3,51 " = 12 %
Versorgungsflächen	= 0,02 " = 0 %

zus. = 28,25 ha = 100 %

Die Grünflächen betragen	3,73 ha = 100 %
davon sind:	
Sport- u. Spielplatz	= 0,24 ha = 7 %
öffentl. Tummelplatz	= 0,27 " = 7 %
" Kinderspielplatz	= 0,20 " = 5 %
Friedhof	= 3,02 " = 81 %

zus. = 3,73 ha = 100 %

Die landw. Flächen betragen	0,41 ha = 100 %
-----------------------------	-----------------

zus. = 0,41 ha = 100 %

Die Verkehrsflächen betragen	6,73 ha = 100 %
davon sind:	

vorhandene Straßen	= 2,14 ha = 32 %
geplante " u. Wege	= 4,57 " = 68 %
öffentl. Kfz.-Stellplätze	= 0,02 " = 0 %

zus. = 6,73 ha = 100 %

2) Wohneinheiten

vorhandene	= 140 WE
geplante	= 860 "

zus. = 1000 WE

3) Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planbereich

1000 Wohneinheiten	39,12 ha = 26 WE/ha
3500 Einwohner	39,12 " = 90 E/ha

Bezogen auf das Bauland

1000 Wohneinheiten	28,25 ha = 35 WE/ha
3500 Einwohner	28,25 " = 123 E/ha

Bezogen auf das Wohn- u. Mischgebiet

1000 Wohneinheiten	20,22 ha = 49 WE/ha
3500 Einwohner	20,22 " = 173 E/ha

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

Das noch zu erschließende und für die Bebauung vorgesehene Gelände (Umlegungsgebiet in einer Größe von 27,4356 ha ist zum größten Teil von den künftigen Bau-trägern erworben worden, und zwar:

Nass. Heimstätte	=	49 292	qm
Deutschbau	=	28 066	"
Ev. Hilfswerk	=	31 177	"
Gewofa	=	33 940	"
Ev. Kirche	=	8 527	"
Städt. Besitz	=	57 643	"
Privatbesitz	=	65 711	"

zus. = 274 356 qm

Für die Neuordnung der Grundstücke ist mit Beschluß des Magistrats als Umlegungsbehörde vom 18.7.1966 Nr. 1327 ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BBauG eingeleitet worden.

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

Für den Grunderwerb der Verkehrs- und Grünflächen (Spiel- und Tummelplatz) entstehen der Stadt keine Kosten, da diese Flächen der Stadt im Umlegungsverfahren durch Flächenabzug zugewiesen werden.

Der Wert dieser Flächen beträgt 1.950.000,- DM.

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

1) Kanalbaukosten = 760.000,- DM.

	Privat	Stadt	10% Stadt-	Gesamt-
	DM	DM	anteil	kosten
			DM	DM
2) a) Freilegung	685 000	35 000	80 000	800 000
b) Straßenaus-				
baukosten	2 320 000	120 000	270 000	2 710 000
3) Kanal-				
schlußgebüh-				
ren	741 000	117 000		858 000
städt. Anteil mithin				622.000,- DM.

- 4) Für Feuer- und Notrufmeldestellen
mit Anschluß an das Feuermeldenetz ca. DM 36.000.-
- 5) Für den öffentl. Tummelplatz
Kosten für Ausbau ca. DM 50.000.-
- 6) Für den öffentl. Kinderspielplatz
Kosten für den Ausbau ca. DM 50.000.-
- 7) Für die Volksschule
Grunderwerb, Freilegung u. bau-
liche Anlagen der Schule DM 4.000.000.-
Da ein Raumprogramm noch nicht vor-
liegt, können diese Kosten nur
schätzungsweise angegeben werden.
- 8) Für die Kindertagesstätte
Grunderwerb, Freilegung u. bau-
liche Anlagen Kosten mit ca. DM 700.000.-

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



S a u e r
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 21. Dezember 1967 bis 22. Januar 1968.

Wiesbaden, den 23. Januar 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt
Im Auftrage




Kiehlmann
Vermessungsdirektor