

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Egidystraße" in Wiesbaden für das Gebiet zwischen der Sonnenberger Straße und der Richard-Wagner-Straße, sowie zwischen der Haydnstraße und der Tengelbachstraße

1) Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der Absicht der DEBA Wohnbau Frankfurt GmbH u. Co., das Gelände zwischen der Egidystraße und dem Tengelbachtal zu bebauen. Nachdem die DEBA einen Teil des Geländes aus Privathand erworben hatte, ist sie durch eine mit der Stadt Wiesbaden durchgeführte private Bodenordnung Eigentümerin des gesamten noch für die Bebauung vorgesehenen Geländes geworden. Dadurch konnte eine in städtebaulicher Hinsicht befriedigende Lösung für die bauliche Erschließung des Hanggeländes erreicht werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 27.8.1968 Nr.1400 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1968 Nr.352 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2) Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Ostseite der Sonnenberger Straße von der verlängerten Südseite der Tengelbachstraße bis zur Nordseite der verlängerten Haydnstraße, Nordseite der Haydnstraße, Süd- und Westgrenzen der Grundstücke Haydnstraße 30 und Egidystraße 6, Westgrenzen der Grundstücke Egidystraße 8 bis 14, Südgrenze des Weges Flurstück 245/3 der Flur 34, Ostgrenze des Grundstücks Richard-Wagner-Straße 63, Ost- und Nordgrenzen der Flurstücke 459 und 458 der Flur 34, Teilstrecke der Ostgrenze der Richard-Wagner-Straße, Südseite des Feldweges Flurstück 243/2, Westgrenze der Flurstücke 195 und 196 der Flur 34, Nordseite des Feldweges Flurstück 242/8, Flur 34, in östlicher Richtung und weiter bis zur Ostseite der Sonnenberger Straße.

3) Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, der z.Zt. im Aufstellungsverfahren ist.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes gelten noch die Festsetzungen der Fluchtlinienpläne Wiesbaden 1899/6 und 1911/8. Soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen, werden sie durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)

4.11 Reines Wohngebiet (WR)

3-5-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,25, GFZ = 1,0.

3-geschossige, offene Bauweise

GRZ = 0,3, GFZ = 0,9

2-geschossige, offene Bauweise (Reihenhäuser)

GRZ = 0,35, GFZ = 0,7

2-geschossige, offene Bauweise (Einzelhäuser)

GRZ = 0,25, GFZ = 0,5

1-geschossige, offene Bauweise (Atriumhäuser)

GRZ = 0,5, GFZ = 0,5

4.12 Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke
(Tankstelle und Kfz.-Betrieb)

GRZ = 0,3, GFZ = 0,9.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.8 BBauG)

4.21 Private Gärten

Diese Flächen liegen im Grünzug des Tengelbachtals und leiten zur Grünfläche des Sonnenberger Tales über.

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

4.31 Straßen

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Sonnenberger Straße mit einer 9,5 m breiten Straße (1,5/6,5/1,5), die mit einem Wendeplatz abschließt.

4.32 Ruhender Verkehr

Die vorgesehenen Kfz.-Stellplätze und Garagen entsprechen den Bestimmungen der Ortssatzung vom 11. 11.1965.

4.33 Öffentliche Fußwege

Da die neue Erschließungsstraße mit einem Wendeplatz endet, ist von dort eine Fußwegverbindung zur Egidystraße und Richard-Wagner-Straße vorgesehen. Der Fußweg Nr.3 dient als Zugang zu den oberen Häusern an der Grünfläche.

4.34 Feldwege

Die Feldwege innerhalb der Grünfläche, private Gärten, bleiben als solche erhalten.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

4.41 Versorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.42 Abfallbeseitigung

4.421 Abwasserbeseitigung

Der gesamte Planungsbereich ist an den Kanal in der Sonnenberger Straße angeschlossen.

4.422 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 4,07 ha = 100 %
davon sind:

Bauflächen	=	2,31 "	=	57 %
Grünflächen (priv. Gärten)	=	1,04 "	=	25 %
Verkehrsflächen	=	0,72 "	=	18 %

zus. 4,07 ha = 100 %

5.2 Wohneinheiten

vorhanden	rd.	45 WE	
geplant		40 WE	(in Geschosbauten)
		16 WE	(in Reihenhäusern)
		14 WE	(in Atriumhäusern)

zus.rd. 115 WE

5.3 Einwohner

vorhanden	rd.	150 E
zu erwarten "		250 E

zus.rd. 400 E

5.4 Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

115 Wohneinheiten:	4,07 ha	=	28 WE/ha
400 Einwohner:	4,07 "	=	100 E/ha

Bezogen auf das Bauland

115 Wohneinheiten:	2,31 ha	=	50 WE/ha
400 Einwohner:	2,31 "	=	173 E/ha

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

Das für die Bebauung noch vorgesehene Gelände ist nach durchgeführtem Grundstückstausch mit der Stadt Wiesbaden in das Eigentum des Bauträgers, DEBA, Wohnbau Frankfurt GmbH u. Co. übergegangen. In der mit der Stadt durchgeführten privaten Umlegung ist der Flächenbeitrag für die Verkehrsflächen geregelt worden.

Falls sich für den Planbereich noch bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG ergeben sollten, werden sie im Bedarfsfalle durchgeführt.

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

Für den Grunderwerb und die Freilegung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt keine Kosten, da diese Flächen durch Tauschvertrag im Zuge einer privaten Umlegung zwischen Stadt und DEBA als Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag abgetreten sind.

Die Kosten für die straßen- und kanaltechnische Erschließung betragen:

6.1 Straßen- und Wegebaukosten einschl. Beleuchtung

6.1.1	Erschließungsstraße mit Wendehammer	108.000.- DM
6.1.2	Fuß- und Treppenweg auf der Nordseite des Baugebietes zw. der Erschließungsstraße und dem Feldweg	10.000.- DM
6.1.3	Fuß- bzw. Treppenweg von der Egidystraße bis zur Richard-Wagner-Straße	40.000.- "
6.1.4	Verbindungsweg vom Wendeplatz der Erschließungsstraße bis zu dem Treppenweg	4.000.- "
		<hr/>
		162.000.- DM
		<hr/>

Etwa 10 % dieser Kosten, also ca. 16.200.- DM müssen von der Stadt getragen werden.

Die erheblichen übernormalen Erdarbeiten werden von der DEBA finanziert und auch ausgeführt.

6.2 Kanalbaukosten

6.2.1	200 lfdm Kanalneubau \varnothing 30	36.000.- DM
6.2.2	95 lfdm Kanalumbau \varnothing 40 in der Sonnenberger Straße	23.000.- "
		<hr/>
		59.000.- DM
		<hr/>

6.3 An Kanalanschlußgebühren werden etwa 35.000.- DM von der Stadt wieder vereinnahmt.

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.



S a u e r
Stadtrat