

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schumannstraße und Eintrachtstraße einerseits sowie zwischen Idsteiner Straße und Tannelbachstraße andererseits in der Gemarkung Wiesbaden

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Wiesbaden 1960/1, der nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) aufgestellt worden ist und nach § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weitergilt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes war für das städt. Gelände an der Richard-Wagner-Straße/Pfitznerstraße Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung als reines Wohngebiet mit Grundflächenzahl 0,2 und Geschößflächenzahl 0,4 festgesetzt worden.

Durch die vorgesehene Bebauung des städt. Geländes mit Arztwohnungen für die Deutsche Klinik für Diagnostik AG ergibt sich die Notwendigkeit der erhöhten Ausnutzung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen dafür durch diesen Bebauungsplan geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Aufstellung des Planes die Leitungstrasse für eine Gashochdruckleitung durch dieses Gebiet gesichert werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 27.8.1968 Nr.1401 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.1968 Nr.351 die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Süd- und Westseite der Richard-Wagner-Straße von der Abeggstraße bis zur Pfitznerstraße, Westseite der Pfitznerstraße bis zur verlängerten Nordgrenze des Flurstücks 132/5 der Flur 33, Nordgrenze des Flurstücks 132/5 bis zur Westseite des Feldweges Flurstück 114 der Flur 33, Westseite dieses Feldweges und Nordseite des Feldweges Flurstück 242/4 der Flur 34 bis zur verlängerten Ostgrenze des Flurstücks 217/2 der Flur 34, Ostgrenze des vorbenannten Flurstücks, Nordgrenze der Grundstücke Richard-Wagner-Straße 87, 89 und 91 sowie Westgrenze des Grundstücks Richard-Wagner-Straße 91 bis zur Südseite der Richard-Wagner-Straße.

3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Ausweisungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, der sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindet.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiesbaden 1960/1 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wiesbaden 1960/1 durch diesen Bebauungsplan betroffen werden, gelten künftig die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

4. Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Bauland (§ 9 Abs.1 Nr.1)

4.11 Reines Wohngebiet

2-geschossige, offene Bauweise
GRZ = 0,2; GFZ = 0,4

4.12 Reines Wohngebiet

mehrgeschossige, gestaffelte, offene Bauweise
GRZ = 0,3; GFZ = 0,9

4.2 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.8)

4.21 Die als Grünfläche -private Gärten- ausgewiesenen Grundstücke sind Bestandteil des Grünzuges des Tunnelbachtals.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.3)

4.31 Straßen

Die Straßen sind bereits ausgebaut.

4.32 Ruhender Verkehr

Die Kfz.-Stellplätze und Garagen nach den Bestimmungen der Ortssatzung vom 11.11.1967 sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.5 und 7)

4.41 Versorgung

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

Der Planungsbereich wird von einer geplanten Gas-hochdruckleitung, die einen beiderseitigen je 10,0 m breiten Schutzstreifen erfordert, berührt.

4.42 Abfallbeseitigung

4.421 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet (mit Ausnahme der bereits bebauten Flurstücke 132/1 und 132/4,

Flur 33) ist durch einen noch zu bauenden Kanal zum bestehenden Kanal in der Tannelbachstraße zu entwässern. Die erforderliche Kanalstrecke ist im städt. Eigentum.

4.422 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt	= 1,77 ha = 100 %,
davon sind	
Bauland (Bauflächen)	= 1,09 " = 61 %,
Grünflächen (priv.Gärten)	= 0,22 " = 13 %,
Verkehrsflächen	= 0,46 " = 26 %,
zus.	<u>= 1,77 ha = 100 %.</u>

5.2 Wohneinheiten

vorhanden	= 3 WE
geplant rd.	= 47 WE
zus.	<u>50 WE</u>

5.3 Einwohner

vorhanden rd.	= 10 E
zu erwarten"	= 140 E
zus.	<u>150 E</u>

5.4 Besiedlungsdichte bezogen auf das Wohngebiet

50 Wohneinheiten	= 1,09 ha = 46 WE/ha
150 Einwohner	= 1,09 " = 138 E/ha

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

Das für die Bebauung noch zur Verfügung stehende Gelände ist im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind nicht zu erwarten. Falls die Durchführung des Bebauungsplanes diese erfordert, sollen sie zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

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

Die Verkehrsflächen sind bereits fertig ausgebaut, so daß hierfür keine Kosten mehr entstehen.

Die Kosten für die Einlegung des Kanals vom Baugrundstück bis zur Tannelbachstraße betragen ca. 45.000.- DM.

An Kanalanschlußgebühren gehen voraussichtlich ein = 28.000.- DM

Die von der Stadt zu tragenden Kosten betragen demnach = 17.000.- 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.



S a u e r
Stadtrat