

## B e g r ü n d u n g

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Aukammallee" in W.-Bierstadt für das Gebiet zwischen der verlängerten Aukammallee und Bierstadter Höhe sowie zwischen Brunnenstraße und Bundesstraße 455

### I. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes "Aukammallee" ergibt sich aus dem Bauvorhaben der Deutschen Klinik für Diagnostik, Gemeinnützige Gesellschaft mbH, die auf dem Gelände zwischen der verlängerten Aukammallee und der von-Leyden-Straße eine Klinik nach dem Vorbild der amerikanischen Mayo-Klinik errichten will. Entscheidend für die Auswahl dieses Geländes waren die guten Voraussetzungen hinsichtlich der Erschließung und die günstige Lage zu den Kuranlagen und zu den Hotels.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Aukammallee" ist dieses Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kurgebiet ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung sollte den Beschlüssen der städt. Körperschaften Rechnung getragen werden, wonach die zukünftige Entwicklung der Kuranlage in das Aukammatal gelenkt werden soll.

In den Geltungsbereich dieser Planänderung werden auch die südl. angrenzenden Grundstücke mit einbezogen und die geringfügigen Abweichungen von den Festsetzungen, die sich aus der inzwischen erfolgten Bebauung in den Wohngebieten ergeben haben, mit berücksichtigt.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 12.6.1967 Nr.946 und der Stadtverordnetenversammlung vom 29.6.1967 Nr.203 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Aukammallee" beschlossen.

### II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Änderung sind folgende:

Südseite der Bierstadter Höhe von der Nordostgrenze des Grundstücks Bierstadter Höhe Nr.63 in westlicher Richtung bis zur verlängerten Westseite der Brunnenstraße, von hier aus in nördlicher Richtung entlang der Westseite der Brunnenstraße und deren Verlängerung bis zur Nordseite der Aukammallee, von hier aus in östlicher Richtung entlang der Nordseite der Aukammallee, Nordseite des Grabens Flurstück 237/205 der Flur 57, Nordwestseite des Grabens Flurstück 239/207, Nordseite des Weges, Flurstück 196/1 der Flur 57 und Flurstück 158/3 der Flur 53, Ostgrenze des Flurstücks 360/102, Nordgrenze des Flurstücks 104 bis zur Ostseite des Weges Flurstück 168/161, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Ostseite des Weges Flurstück 168/161, Südseite des Weges Flurstück 162/1, Ostgrenze des Flurstücks 180

der Flur 53, Ostseite der von-Bergmann-Straße und deren Verlängerung bis zur Nordostecke des Grundstücks Bierstadter Höhe Nr.63.

### III. Bestehende Bauleitpläne und deren Änderungen

#### 1) Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Dieses Baugebiet ist in den Bauleitplänen des Hess. Aufbaugesetzes (HAG) als reines Wohngebiet mit einer Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude und Anlagen ausgewiesen. Der Gebietsteil nördlich der verlängerten Aukammallee ist als Grünfläche dargestellt.

Im neuen Flächennutzungsplan nach dem BBauG soll dieses Gebiet nach den Beschlüssen des Magistrats vom 25.6.1964Nr.1226 und der Stadtverordneten-Versammlung vom 7.4.1966Nr.140 den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes entsprechend dargestellt werden. In sinngemäßer Anwendung dieser Beschlüsse sollen auch die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplanes "Aukammallee" in den neuen Flächennutzungsplan übernommen werden.

#### 2) Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Bisher gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Aukammallee".

Die Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Ausweisungen sollen durch die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes nach dem BBauG vorgenommen werden.

### IV. Festsetzungen und Darstellungen dieser Bebauungsplan-Änderung (§ 9 BBauG)

Die Änderungen der bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen beziehen sich in der Hauptsache auf die Ausweisungen des Sondergebietes für Kliniken und Institute und des Baugrundstücks für Gemeinbedarf für öffentliche Kliniken. Soweit sich bei den übrigen Festsetzungen geringfügige Änderungen insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen durch die inzwischen erfolgte Bebauung ergeben haben, werden diese in diesem Plan mit berücksichtigt.

Für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Änderungen:

#### 1) Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)

##### a) Baugrundstück für Gemeinbedarf

Kliniken

südlich der verlängerten Aukammallee im Gebiet ostwärts des geplanten Fußweges zwischen der verlängerten Aukammallee und der von-Leyden-Straße.

##### b) Sondergebiet

Kliniken und Institute

zwischen der verlängerten Aukammallee und der von-Leyden-Straße westl. des geplanten Fußweges.

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

a) Neue Straße

die vorhandene Aukammallee wird bis zur von-Bergmann-Straße verlängert.

b) neuer Weg

zwischen dem Sondergebiet und dem Baugrundstück für Gemeinbedarf wird eine Fußwegverbindung von der von-Leyden-Straße in das Aukammtal festgesetzt. Im südlichen Teil verläuft der Fußweg im Zuge des Feldweges Flurstück 214/175 in der Flur 56.

c) Ruhender Verkehr

Die Flächen für die nach Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einrichtungen notwendigen Stellplätze bzw. Garagen nach § 9 Abs.1 Ziffer 1e und 12 sind auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Im Sondergebiet sind für die Deutsche Klinik für Diagnostik neben den ebenerdigen Stellplätzen noch  $47 + 30 = 77$  Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

3) Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

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

Die Wasser-, Gas- und elektr. Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Sie ist aufgrund der bisherigen Planung sichergestellt.

b) Telefonversorgung

durch das Fernmeldeamt Wiesbaden.

Auf der Westseite der Gerhard-Katsch-Straße ist eine Fernmeldewahlvermittlung vorgesehen. Die hierfür erforderliche Fläche war im bisherigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und soll im neuen Bebauungsplan als Versorgungsfläche ausgewiesen werden.

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

Abwasserbeseitigung

In der Aukammallee und deren geplanten Verlängerung liegt ein Hauptsammelkanal, an den die Kliniken und Institute angeschlossen werden können. Die außerhalb der verlängerten Aukammallee verlaufende Kanaltrasse wird durch ein Leitungsrecht nach § 9 Ziffer 11 BBauG zu Gunsten der Stadt gesichert.

Müllbeseitigung

wird durch die städt. Müllabfuhr durchgeführt.

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

Für das im Bebauungsplan Aukammallee bisher ausgewiesene Baugebiet, das noch nicht erschlossen war, ist inzwischen ein Umlegungsverfahren nach dem BBauG durchgeführt worden.

Das Gelände zwischen der von-Leyden-Straße und der verl. Aukammallee, das durch diese Planänderung als Sondergebiet und als Baugrundstück für Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll, ist etwa zur Hälfte im Eigentum der Stadt und zur Hälfte in Privatbesitz.

Der westliche städt. Geländeteil mit der geplanten Deutschen Klinik für Diagnostik wird an den Bauträger von der Stadt veräußert.

Soweit bei Durchführung des Bebauungsplanes noch bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz notwendig werden, sollen sie im Bedarfsfalle durchgeführt werden.

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

Die Kosten der Stadt, die sich aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Aukammallee" ergeben haben, sind s.Zt. ermittelt und teilweise bereits für die Versorgung und Erschließung aufgewendet worden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich infolge der Erweiterung des Baugebiets weitere Kosten für die Weiterführung der Aukammallee von der Kirchbachstraße bis zur von-Bergmann-Straße und durch den neuen Verbindungsweg zwischen der von-Leyden-Straße und der verl. Aukammallee.

Diese betragen:

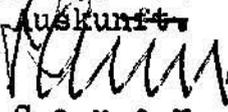
a) für den Grunderwerb der Straßen- u. Wegeflächen	= 260.000.- DM,
b) " " Straßen- und Wegeausbau	= 600.000.- " ,
	<hr/>
zus.	= 860.000.- DM.

Inwieweit diese Kosten im Rahmen des Erschließungsbeitrages auf die Anlieger umgelegt werden können, richtet sich nach der endgültigen Bebauung an der verlängerten Aukammallee.

Der Kanal für die verl. Aukammallee ist bereits früher im Zuge des vorhandenen Feldweges eingelegt worden, so daß hierfür keine Kosten mehr anfallen.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

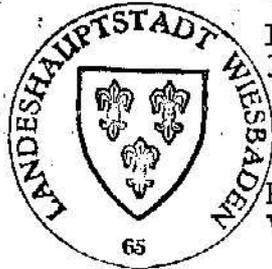
Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Planzeichenerklärung Auskunft.

  
S a u e r  
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 11. Dezember 1967 bis einschließlich 11. Januar 1968.

Wiesbaden, den 12. Januar 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt  
Im Auftrage



*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 11. April 1968 bis 13. Mai 1968 einschließlich.

Wiesbaden, den 14. Mai 1968

Der Magistrat - Vermessungsamt  
Im Auftrage



*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

- 3) Bestätigung der öffentlichen Auslegung

Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung nach dem § 5 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 4. April 1974 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.1960 in der Zeit vom 24. April 1974 bis 24. Mai 1974 im Raum für öffentliche Auslegungen des Verwaltungsgebäudes in Wiesbaden, Bierstädter Straße 9a.

Wiesbaden, den 25. Mai 1974  
Der Magistrat der Landeshauptstadt  
Wiesbaden - Vermessungsamt  
Im Auftrage

*Erdinger*  
Erdinger  
Techn. Amts...

