

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Aukammtal-Westteil" in Wiesbaden,  
Wiesbaden-Sonnenberg und Wiesbaden-Bierstadt

### 1. Allgemeines

Die für diesen Planungsbereich vorgesehene städtebauliche Entwicklung war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach dem BBauG bereits Gegenstand der Beratungen. Die Zielsetzung war es, den Westteil des Aukammtales medizinischen und kurbezogenen Einrichtungen vorzubehalten.

Bereits durch die städt. Körperschaften getroffene Vorentscheidungen über die Anordnung des Thermalbades, der Verlagerung der Klinik Dr. Frère und die Errichtung eines klinischen Kursanatoriums entsprechen diesem Ziel und finden in dem Bebauungsplan ihren Niederschlag. Die städt. Körperschaften haben mit Beschluß vom 22.02.1973 Nr. 68 und der Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan aufgestellt.

### 2. Geltungsbereich (§ 9(5) BBauG)

Westseite der Parkstraße, Ostseiten der Flurstücke 38/1 und 36/6 der Flur 36, Gemarkung Wiesbaden, Süd- und Südwestseite des Flurstücks 433/32 der Flur 36, Gemarkung Wiesbaden, Teilstrecke der Nordseite des Anselbergs, Südwestseite des Flurstücks 201/2 der Flur 36, Gemarkung Wiesbaden, Ostseite der Bingertstraße, Nordseite der Schellingstraße, Nordwestseite der Leibnizstraße, Südwestseite des Flurstücks 35/40 der Flur 14, Gemarkung Sonnenberg, Nordwestseite der Bingertstraße, Westseite der Liebenaustraße im Einmündungsbereich der Bingertstraße, Nordostseite des Flurstücks 127/11 der Flur 13, Gemarkung Sonnenberg, Nordwestseite der Bingertstraße, Nordostseite des Fußwegs Flurstück 166 der Flur 14, Gemarkung Sonnenberg, Ostseite des Wirtschaftsweges Flurstück 378/2 der Flur 59, Gemarkung Bierstadt, Ostseite des Flurstücks 202/1 der Flur 57, Gemarkung Bierstadt, Süd- und Ostseiten des Wirtschaftsweges Flurstück 196/1 der Flur 57, Gemarkung Bierstadt, Südseite der Aukammallee bis zur Westseite der Parkstraße.

### 3. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1. Vorbereitender Bauleitplan

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nach dem Bundesbaugesetz entsprechen nicht in allen Einzelheiten den vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, deshalb muß als Voraussetzung für diesen Bebauungsplan eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zu dieser Änderung zu entnehmen.

#### 3.2. Verbindliche Bauleitpläne

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

##### 3.21 Fluchtlinienpläne nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz von 1875:

Wiesbaden 1903/9, Wiesbaden 1914/13, Sonnenberg 1930/1

Fluchtlinienpläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz:

Wiesbaden 1957/7, Sonnenberg 1955/1 und 1958/1.

##### 3.22 Der Bebauungsplan Wiesbaden 1971/2 nach dem Bundesbaugesetz grenzt an die Aukammallee an.

Die erforderlichen Neufestsetzungen werden durch diesen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz getroffen.

Alle Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen entfallen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

#### 4.1. Bauland (§ 9 (1) BBauG)

##### 4.11 Reines Wohngebiet (WR), (§ 3 BauNVO)

Vorhandene 3geschossige Bebauung südlich der Schellingstraße, offene Bauweise

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

2geschossige offene Reihenhausbauweise südlich der Bingertstraße

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

und 7geschossige gruppenmäßige Bauweise (h)

GRZ = 0,4

GFZ = 1,0

2geschossige offene Bauweise östlich der Leibnizstraße  
und südlich der Bingertstraße

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6

und 2geschossige gruppenmäßige Reihenhausbauweise (h)

GRZ = 0,4

GFZ = 0,7.

#### 4.12 Sondergebiet Kur (SO), (§ 11 BauNVO)

Vorhandene Bebauung an der Parkstraße, Bingertstraße und  
am Parkweg.

3geschossige offene Bauweise

GRZ = 0,25

GFZ = 0,75

(siehe textliche Festsetzungen).

#### 4.13 Sondergebiet Kur, Kliniken und Sanatorien (SO), (§ 11 BauNVO)

3geschossige gruppenmäßige Bauweise (h)

GRZ = 0,3

GFZ = 0,9.

1 bis 3geschossige gestaffelte gruppenmäßige Bauweise (h)

GRZ = 0,4

GFZ = 1,1

(siehe textliche Festsetzungen).

#### 4.14 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 1 f BBauG)

Thermalschwimmbad

gruppenmäßige Bauweise (h)

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3.

Landeskulturamt Hessen

Eine nicht mehr benötigte Straßenfläche wird in das Baugrund-  
stück einbezogen.

#### 4.2. Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 8 BBauG)

Die als Grünfläche/öffentliche Grünanlage auf der Nordseite der Aukammallee ausgewiesenen Flächen stellen die Verbindung vom Kurpark zu den neu zu schaffenden öffentlichen Grünanlagen im Aukammtal dar. An der westlichen Grenze des Geltungsbe-  
reichs werden einige Restgrundstücks- und Wegeflurstücksteile für die zukünftige Grünfläche mit ausgewiesen.

Die Grünfläche wird durch den Aukambach durchzogen und auf-  
geloockert. Durch die architektonische Einbettung des Thermal-  
schwimmbades in die Grünfläche, wird eine Erweiterung in  
diesem Bereich für den optischen Eindruck erreicht. Durch die  
neue Verkehrsführung der Parkstraße können frühere Straßenflä-  
chen in die Grünflächen einbezogen werden.

Für das aufzugebende Teilstück der Bingertstraße wird eine  
Fläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Dies ist wegen des  
vorhandenen begehbaren Kanals erforderlich.

#### 4.3. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

##### 4.31 Erschließungsstraßen

In allen im Planungsbereich vorhandenen Straßen werden Umbau-  
und Ausbaumaßnahmen erforderlich, die jedoch in unterschied-  
lichen Zeiträumen vorgenommen werden.

Parkstraße: Begradigung der Straßenschleife vor dem Grundstück  
des Landeskulturamtes,

Ausbau der Straßenkreuzung Aukammallee/Parkstraße,

Parkweg: Verschwenkung und rechtwinklige Einmündung in die  
Parkstraße,

Bingertstraße: Verschwenkung und rechtwinklige Einmündung  
in den Parkweg,

Umbau der Einmündung in die Parkstraße und Leibni-zstraße,

Leibni-zstraße: Ausbau und Verbreiterung auf 12,50 m,

Aukammallee: Anlegung und Ausbau eines Gehweges auf der  
Nordseite, Verbreiterung der Aukammallee auf  
15,50 m,

Schellingstraße: Verbleibt in der vorhandenen Breite.

#### 4.32 Wege

Ein Fußweg wird als Verbindung zwischen der Aukammallee und der Leibnitzstraße geschaffen. Dieser Weg wird gleichzeitig als Leitungstrasse für eine Gashochdruckleitung genutzt. Im Bereich dieses Weges wird ein dementsprechender Schutzstreifen ausgewiesen, damit keine tiefwurzelnden Bäume im Bereich der Gashochdruckleitungen gepflanzt werden.

An der Ostseite des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg, der im Anschlußbereich an die Aukammallee als Kanalweg genutzt wird. Er wird gleichzeitig als Wanderweg ausgewiesen.

#### 4.33 Fußgängerunterführung

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Parkstraße/Aukammallee ist eine Fußgängerunterführung unter der Parkstraße als Verbindung zwischen dem Kurpark und der verbindenden Grünflächen zum Aukammtal vorgesehen.

Die Unterführung ist an ein neu zu schaffendes Wegenetz innerhalb der Grünfläche im Rahmen eines Grünflächengestaltungsplans angeschlossen.

Die Fußgängerunterführung wird optisch so gestaltet, daß ein erweiterter Raum entsteht. Dieser erweiterte Raum nimmt auch den Aukambach in der Unterführung auf.

#### 4.34 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) Ziff. 1e und 12 BBauG)

##### 4.341 Öffentliche Parkplätze

Für das Thermalschwimmbad muß mit einem erhöhten Parkflächenbedarf gerechnet werden, so daß zusätzlich zu den auf dem Grundstück für Gemeinbedarf vorgesehenen Parkplatzen auf der Südseite der neuen Trasse des Parkweges ein öffentlicher einzugrünender Parkplatz vorgesehen ist, der auch im Parkplatzbereich nach grünplanerischen Grundsätzen zu gestalten ist.

##### 4.342 Private Parkplätze

In der vorhandenen Bebauung sind Stellplatzmöglichkeiten und Garagen.

Bei den 5 bis 7geschossigen Bauanlagen sind Tiefgaragen vorgesehen.

##### 4.35 Öffentliche Verkehrsmittel

Das betroffene Gebiet ist durch Omnibusse peripher über die Sonnenberger Straße durch die Linien 2 und 16 und über die Bierstadter Höhe durch die Linien 7, 17, 21, 22, 23 und 24 nur unzureichend erschlossen. Eine wirtschaftliche Direkterschließung des Bereichs ist z.Z. nicht gegeben.

Nach dem Bau des Thermalbades und der Einrichtung der Sanatorien und Kliniken muß die Versorgung durch den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere auch im Hinblick auf neue Baumaßnahmen in Sonnenberg, überprüft werden.

#### 4.4. Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

##### 4.41 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

##### 4.411 Wasserversorgung

Wasserleitungen sind vorhanden

##### 4.412 Thermalwasserversorgung

Die Thermalwasserleitung wird in den öffentlichen Verkehrsraum und in den öffentlichen Grünraum verlegt, so daß ein zusätzlicher Flächenbedarf entfällt.

##### 4.413 Gasversorgung

Die Verlegung einer Gashochdruckleitung ist geplant. Die Trasse der Gashochdruckleitung liegt in der Aukammallee, dem Verbindungsweg zwischen Aukammallee und Leibnizstraße und in der Leibnizstraße.

Zur Sicherung der Gashochdruckleitung wird in einem Abstand von beiderseits 4 m in dem Bereich des Fußwegs zwischen Aukammallee und Leibnizstraße eine Schutzfläche ausgewiesen, in der tiefwurzelnde Bäume und Sträucher nicht angepflanzt werden dürfen.

##### 4.414 Stromversorgung

Wird durch die ESWE sichergestellt.

Trafostationen für den Bedarf der Bauträger werden gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung als Nebenanlagen auf den Baugrundstücken errichtet.

##### 4.415 Fernmeldeversorgung

Wird durch das Fernmeldeamt sichergestellt.

Eine Verstärkung der vorhandenen Leitung wird im Rahmen des Straßenausbaus in jedem Fall erforderlich.

##### 4.416 Wärmeversorgung

Eine zentrale Wärmeversorgung kann nicht erfolgen. Das Thermalbad wird über die Fichtestraße d. die im Kurpark liegende Gashochdruckleitung mit Heizgas versorgt. Dergleichen ist Gasheizung für die Klinik Dr. Frère und das Sanatorium vorgesehen.

4.42 Abwasserbeseitigung

Für die kanaltechnische Erschließung der Baugebiete sind und werden Kanäle in den Straßen verlegt. An der Ostseite des Geltungsbereichs wird ein Wirtschaftsweg für die Anlegung eines Kanals festgesetzt, damit ein Teil des Sondergebiets Kur kanaltechnisch erschlossen wird.

4.43 Müllbeseitigung

Erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt der Stadt Wiesbaden.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  
(§ 9 (6) BBauG)

Die Grundeigentumsverhältnisse sind aus dem beigelegten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Falls bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

6.1. Straßen und Wege

1. Leibnizstraße einschließlich Einmündungen der Seitenstraßen	650.000,00 DM
2. Parkstraße von Fichtestraße bis Leibnizstraße	200.000,00 DM
3. Aukammallee	350.000,00 DM
4. Kanal- und Wanderweg zwischen der Aukammallee und der Ringertstraße	80.000,00 DM
	<hr/>
	1.290.000,00 DM
	<hr/>

6.2. Kanäle

1. Kanal der Leibnizstraße	63.000,00 DM
2. Kanal im Wanderweg	198.000,00 DM
3. Verschwenkung Parkweg	39.000,00 DM
	<hr/>
	300.000,00 DM
	<hr/>

6.3. Grünfläche - öffentliche Grünanlage

zwischen Parkstraße und Thermal- schwimmbad einschließlich öffent- lichen Wegen und Aukambach	1.400.000,00 DM
	<hr/>

- 6.4. Thermalbad  
einschließlich Außenanlagen 18.050.000,00 DM
- 6.5. Fußgängerunterführung (Parkstraße) 400.000,00 DM

7. Statistische Angaben

Wohneinheiten

vorhanden ca. 195 WE  
geplant ca. 20 WE

Einwohner

vorhanden ca. 585 E  
zu erwarten ca. 70 E.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

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

9. Textliche Festsetzung

Die in dem Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzungen wurden erforderlich, um die planungsrechtlichen Ausweisungen für die Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung besser zu fixieren.

Im Auftrage

  
Luft  
Obervermessungsrat 