

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Fichtestraße - Aukammallee" für das Gebiet zwischen der Aukammallee, Hedwigstraße, Herminenstraße, Panoramaweg, Fichtestraße und Parkstraße in Wiesbaden.

#### 1. Allgemeines

Die vorhandenen Bauleitpläne sind für die in diesem Gebiet vorgesehene weitere bauliche Entwicklung als planerische und rechtliche Grundlage nicht mehr ausreichend.

Die planerischen Untersuchungen wurden durch den Verkauf des 11.360 qm großen Eckgrundstücks Flurstück 191 an der Aukammallee/Fichtestraße an einen Bauträger ausgelöst. In diesem Zusammenhang wurde eine Überprüfung der Straßenkreuzung Parkstraße-Fichtestraße-Aukammallee erforderlich, da nach der Eröffnung der Deutschen Klinik für Diagnostik mit einem wesentlich größeren Verkehrsaufkommen in diesem Bereich gerechnet werden muß.

Bei der Beurteilung der Ausnutzung des Grundstücks Aukammallee Ecke Fichtestraße wurde von einer Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7 ausgegangen. Die besondere städtebauliche Bedeutung der Einmündung der Aukammallee in die Parkstraße rechtfertigt eine Betonung durch größere Baukörper. Neben dem von 2 bis zu 8 Geschossen gestaffelten Hauptbaukörper sind auch Einfamilien-Kettenhäuser vorgesehen, für die eine differenzierte Ausnutzung festgesetzt wird. Hinzu kommt eine Verringerung der Grundstücksgröße durch abzutretendes Straßenland im Kreuzungsbereich, so daß eine GFZ = 0,9 für den verbleibenden Grundstücksteil im Eckbereich angemessen ist. Für die Einfamilienhäuser ist eine GFZ = 0,5 vorgesehen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 9. 12. 1969 Nr. 2214 und der Stadtverordnetenversammlung vom 22. 1. 1970 Nr. 38 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 21. 8. 1969 beschlossen.

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

Westseite der Parkstraße von der verlängerten Südgrenze des Grundstücks Parkstraße 43 bis zur verlängerten Nordwestseite der Aukammallee, Nordwestseite der Aukammallee bis zur Hedwigstraße, Ostseite der Hedwigstraße, Südostseite der Herminenstraße bis zur Südwestseite des Panoramaweges, Südwestseite des Panoramaweges, Nordwestgrenze des Grundstücks Panoramaweg Nr. 1, Südwestseite der Fichtestraße von der Südgrenze des Grundstücks Fichtestraße Nr. 26 in nördlicher Richtung bis zur Ostseite der Parkstr., Ostseite der Parkstraße bis zur Südgrenze des Grundstücks Parkstr. 43.

#### 3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

##### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des am 23. 10. 1969 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan liegt der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vor.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planbereich besteht der Fluchtlinienplan Wiesbaden 1957/7 zwischen Panoramaweg und Brunnenstraße und der Bebauungsplan nach dem HAG Wiesbaden 1957/4. Soweit diese Pläne innerhalb dieses Planbereiches liegen, werden sie durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

Die verbindlichen 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)

2-8 geschossige Bauweise (gestaffelter Baublock)

GRZ 0,3; GFZ 0,9

2geschossige Bauweise (vorhandene offene Bebauung)

GRZ 0,25; GFZ 0,5

1geschossige geplante Kettenhäuser

GRZ 0,5; GFZ 0,5

### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BBauG)

#### 4.21 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Kreuzung Parkstraße-Fichtestraße-Aukammallee wird wegen des zu erwartenden größeren Verkehrs in das Aukammtal neu gestaltet. Das Baugelände Ecke Fichtestraße-Aukammallee wird im Bereich der Kreuzung um maximal 13 m angeschnitten. Alle Straßen werden im Kreuzungsbereich 10,5 m breit, so daß sich Linksabbieger ohne den durchfließenden Verkehr zu behindern aufstellen können. Die Fichtestraße muß daher zwischen der Sonnenberger Straße und der Parkstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

#### 4.22 Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Kfz.-Stellplätze für die Neubauten entsprechend der Bausatzung der Stadt Wiesbaden vom 12. 10. 1967 werden in einer Tiefgarage angeordnet.

Tiefgaragen	=	83	Kfz.-Stellplätze
ebenerdig	=	5	" "

---

zusammen = 88 Kfz.-Stellplätze

Bei der vorhandenen Bebauung sind auf den Grundstücken überwiegend Garagen vorhanden.

### 4.3 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9, Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

#### 4.31 Versorgung

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

#### 4.32 Abwasserbeseitigung

durch das vorhandene Kanalnetz

#### 4.33 Müllbeseitigung

durch das Fuhr- und Reinigungsamt

## 5. Statistische Angaben

### 5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt

insgesamt	= 3,30 ha = 100 %
davon sind	
5,11 Bauland (WR)	= 2,26 ha = 68 %
5,12 Verkehrsflächen	= 1,04 ha = 32 %
	<hr/>
zusammen	= 3,30 ha = 100 %

### 5.2 Wohneinheiten (WE)

vorhandene	= 26 WE
geplante	= 106 WE
	<hr/>
zusammen	= 132 WE

### 5.3 Einwohner (E)

vorhandene	= ca. 91 E
zu erwarten	= ca. 261 E
	<hr/>
zusammen	= ca. 352 E

### 5.4 Besiedlungsdichte

bezogen auf den gesamten Planungsbereich

Wohneinheiten	132 : 3,30 ha = 40 WE/ha
Einwohner	352 : 3,30 ha = 107 E/ha

bezogen auf das Baugebiet

Wohneinheiten	132 : 2,26 ha = 60 WE/ha
Einwohner	352 : 2,26 ha = 156 E/ha

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

Das noch unbebaute Gelände ist von einem Bauträger (Deba) erworben worden. Die für die Straßenverbreiterung benötigte Fläche wird der Stadt von der Deba übereignet.

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

Die Kosten für den Umbau der Straßenkreuzung einschließlich der notwendigen Straßenaufweitungen aber ohne evtl. notwendige Leitungsverlegungen und ohne Beleuchtung werden auf ca. 400.000,-- DM geschätzt.

Da es sich um eine reine Verkehrsanlage handelt, kann das vorgesehene Baugebiet mit diesen Kosten nur im Rahmen der gesetzlichen Erschließungsleistungen belastet werden. Für die Erschließung des Baugebietes ist der Umbau der Straßen nicht erforderlich.

## 8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



Sauer  
Stadtrat