B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Kloppenheimer Weg“

im
Ortsbezirk Bierstadt

Gliederung

1. **Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

2. **Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben**

3. **Räumlicher Geltungsbereich des Plans, Flächenbilanz**

4. **Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

5. **Abhandlung der Umweltbelange**

6. **Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans**

7. **Ver- und Entsorgung des Planungsbereichs**

8. **Bodenordnende Maßnahmen**

9. **Kosten der Erschliessung**

10. **Anlagen**
    Ausgleichskonzept März 2003

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

In Wiesbaden-Bierstadt und Umgebung besteht im gewerblichen Bereich eine große Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen und ortsnahen Grundstücken. Zahlreiche Betriebe und Geschäfte, die sich noch im alten Ortskern befinden, haben dort nur sehr eingeschränkte Expansions- und Neuorganisationsmöglichkeiten und stellen im Hinblick auf Lärm und Verkehr für die Wohnnutzung ein Konfliktpotential dar.

Die städtebauliche Aufgabe besteht darin, für die betroffenen Betriebe Möglichkeiten zu schaffen sich zukunftsorientiert und standortbezogen neu zu organisieren. Hierzu wird die Struktur eines kleinen örtlichen Gewerbegebietes am Ortsrand angeboten, die am besten geeignet ist, einerseits die optimalen baulichen und verkehrlichen Voraussetzungen für die Gewerbetreibenden mit Erweiterungspotentialen zu bieten und andererseits die Identität und Verbundenheit mit dem Stadtteil Bierstadt zu erhalten.

Durch die Realisierung des Bürgerhauses, als Anbau an die Sporthalle der Fliednerschule, ist die Möglichkeit entstanden dieses kleine Gewerbegebiet durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Bierstadt 1982/1 "Kloppenheimer Straße", anstatt des dort ursprünglich geplanten Bürgerhauses mit Festplatz und Stellplatzanlage, zu konzipieren. Der Bebauungsplan „Kloppenheimer Weg“ sieht eine Bebauung für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe sowie einen städtischen Wertstoffhof vor.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROPS)

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen vom 26.04.1995 legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Siedlungsbereich, Zuwachs" fest.

2.2 Vorbereitender Bauleitplan

Der seit dem 15.11.2003 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich „Gemischte Baufläche, Planung, und Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“, dar. Da der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird in einem Parallelverfahren die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes von „Gemischte Baufläche – Planung“, in“Gewerbliche Baufläche – Planung“, durchgeführt.

2.3 Verbindlicher Bauleitplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bierstadt 1992/1 setzt u.a. fest: „Fläche für den Gemeinbedarf“, "Öffentliche Grünfläche/Festplatz" und „Fläche für die Landwirtschaft“.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Die folgenden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flurstücke der Gemarkung Bierstadt, Flur 21 liegen im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes: Flur 14, 15, 16 und Flur 23, Flurstück 7. Dies entspricht den Zielen des Landschaftsschutzgebietes.

2.5 Landschaftsplanung

Die detaillierte Landschaftsplanung liefert aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege einen wichtigen fachlichen Beitrag zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplanentwurf „Kloppenheimer Weg“ wurde vom Umweltamt im März 1997 erstellt. Dieser Landschaftsplan basierte auf einer mittlerweile nicht weiter verfolgten Bebauungsplanvorenwurfsgrundlage, die ausschließlich Mischgebietsflächen vorsah.
Die im Landschaftsplan von 1997 vorgenommene Analyse und Bewertung der Landschafts- und Nutzungstruktur ist weiterhin unverändert relevant.

Zusätzlich zu diesem Landschaftsplan liegt als Aktualiserung und Erweiterung ein Ausgleichskonzept aus dem Jahre 2002 für Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Dieses Konzept beinhaltet insbesondere die Umsetzung eines Biotopmanagements für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesenen Fledermausarten Abendsegler und Zwergfledermaus, die gemäß der FFH-Richtlinie einem strengen Schutzsystem unterliegen.

Das Konzept wird dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Umsetzung dieses Konzeptes findet sich unter anderem in den textlichen Festsetzungen, bezüglich der Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wieder. Die Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs gemäß § 1 a BauGB und zum Biotopmanagent für die FFH-Arten werden räumlich und inhaltlich miteinander verknüpt.

Der Landschaftsplan von 1997 sieht eine Fuß- und Radwegeverbindung vor, die das neue Baugebiet von West nach Ost erschließt und eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz in der freien Feldflur ermöglicht.

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 05.02.2003 unter anderem gebeten, diese Fuß- und Radwegeverbindung nochmals planerisch zu bearbeiten.
Diesem Vorschlag wurde gefolgt und der östliche Bereich der Fuß- und Radwegesituation herausgenommen. Dadurch wird die Streuobstwiese nicht zerschnitten und erfährt damit eine ökologische Aufwertung.

3. Räumlicher Geltungsbereich, Flächenbilanz

3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch BauGB))

Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Bierstadt Flur 21. Beginnend am südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 35. Entlang der Westgrenze der Flurstücke 35, 34, 33, 32,56/31, 31/1, 61/30, 29, 28, 83/27, 25, 24, 23, 60/22, 59/22 und 21. 7,5 m weiter entlang der Westgrenze des Flurstückes 20. An diesem Schnittpunkt rechtwinklig das Flurstück 20 auf einer Länge von ca. 55 m schneidend, bis zum Schnittpunkt mit der neuen Trassenführung der Planstraße (Straßenschlüsselnummer 3569). Entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (Straßenschlüsselnummer 3569) bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Wolfsfeld“ K 659, Flurstück 39/1 (Straßenschlüsselnummer 0092). Ca. 46 m entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Wolfsfeld“ bis zum Schnittpunkt mit der neuen Trassenführung der Planstraße (Straßenschlüsselnummer 3569).

Entlang der östlichen Grenze dieser Planstraße bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstückes 49/18. Weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 49/18, der östlichen Grenze der Flurstücke 19, 20, ca. 6 m des Flurstückes 21. Hier entlang der Nord- und Ostgrenze des neuen Wirtschaftsweges bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 14. Weiter entlang der Nord- und Ostgrenze desselben Flurstückes. Ostgrenze der Flurstücke 14, 15; 16, 83/27;28, 29, 61/30; 31/1, 31/4; 56/31; 32; 33; 34; 35; 36; 37. Entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 37 bis zum Ausgangspunkt.

Zweiter Geltungsbereich: In der Flur 23 das Flurstück 7 und in der Flur 39 das Flurstück 26.

3.2 Flächenbilanz

Bebaungsplanentwurf „Kloppenheimer – Weg“ Wiesbaden – Bierstadt	
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	**36.112,68 m²**
MI 1 (nur wohnen zulässig) MI 2 (kein wohnen zulässig)	1.450,00 m² 2.540,00 m²
Gewerbeflächen	11.470,00 m²
Fläche für den Gemeinbedarf (Wertstoffhof)	1.717,00 m²
Streuobstwiese incl. Flurstück 7 aus Flur 23	12.130,00 m²
Gehölz	3.154,68 m²
Strassenverkehrsflächen	3.651,00 m²

4. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

4.1 Sädtebauliches Konzept

Der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Bauflächen ist für eine gewerbliche Nutzung von Handwerksbetrieben, kleineren Handelsgeschäften und sonstigen Kleingewerblichen Nutzungen auf zwischen 750 m² - 2.000 m² großen Baugrundstücken vorgesehen. In einem kleinen Bereich im Nordwesten des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet angeordnet, dass sich in einen für Wohngebäude vorbehaltenen und einen für gewerbliche Nutzung reservierten Teil differenziert. Im Süden der Baufläche ist eine Gemeinbedarfsfläche hinzugefügt, die den bereits vorhandenen städtischen Wertstoffhof aufnimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet neben den Bauflächen die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße, einen in Ostwest Richtung verlaufenden Fußweg und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das städtebauliche Konzept sieht eine in Nord-Südrichtung verlaufende Erschließungsstraße vor.
Eine wesentliche städtebauliche und landschaftsarchitektonische Anforderung an das geplante Gewerbe/Mischgebiet ist die Realisierung einer der Ortsrandsituation angemessenen Kleinteiligkeit der Bebauung und eine Durchlässigkeit zur freien Landschaft.

Dieses Ziel wird durch spezielle Festsetzungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung vor allem im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude und durch die Ausbildung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Übergangszonen und Rändern des Baugebietes gesichert.

Obwohl die vorgesehene gewerbliche Nutzung vor allem funktionalen Anforderungen im Sinne des optimalen Betriebsablaufs genügen soll, so ist in dieser Ortsrandlage, neben einer intensiven Eingrünung, auch ein einheitliches Gestaltungskonzept erforderlich. Dieses damit erreichte Minimum an Gestaltungsqualität trägt wesentlich zu einem wichtigen positivem Image des Gewerbegebiets bei.

Die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung bzw. an einer landschaftsverträglichen Einbindung der Gebäude. Angestrebt wird ein möglichst einfaches Erscheinungsbild des Gebietes, das seine Qualitäten insbesondere durch klar definierte Bauköper bezieht. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind eher ruhige, sparsam gegliederte Baukörper zu bevorzugen.

4.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Der Planungsraum ist unter den Gesichtspunkten des Naturschutzes und der Landschaftspflege als hochwertig und empfindlich einzustufen.
. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die örtlichen Erfordernisse zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur teilweise.

Durch die geplanten Nutzungsänderungen werden Eingriffe vorbereitet, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktionen führen werden.
Besonders schwer wiegen die Verluste und Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotentials, des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktionen Erholung und Freizeit.

Trotz Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsansätze (geringe Aufwertung der verbleibenden Streuobstbestände, Gehölze, Wiesen sowie Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken und im Straßenraum) resultiert aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das städtebauliche Konzept ein erhebliches Kompensationsdefizit.

Der zusätzliche Ausgleichsflächenbedarf ist auf Ackerflächen, die zu Streuobstwiesen zu entwickeln sind zu erbringen.
Geeignete städtische Flächen in der notwendigen Größenordnung sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes vorhanden und sind als 2. Geltungsbereich in den Bebauungsplans integriert.

Für die Landschaftsplanung leitet sich gegenüber dem städtebaulichen Konzept folgende Zielsetzungen ab:

1. Vermeidung:
- Zurücknahme der Bebauung in den ökologisch wertvollen Bereichen
- Bestandserhaltung in den wertvollen Bereichen südlich und nordöstlich der vorgesehenen Bebauung
- zweiseitige, unterbrochene Erschließung zur Sicherung der unverzichtbaren West-Ost verlaufenden Wegeverbindung
- Beachtung der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

2. Minimierung:
- Beschränkung der GRZ (0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO)
- räumliche Ausrichtung und Integration der Bauflächen in eine vielfältige Landschaftsstruktur (Vermeidung gerader Raumkanten)
- zu begrünende Grundstücksfreiflächen mit strukturreichen Gehölzpflanzungen besonders entlang den Grundstücksgrenzen in Ost-West-Richtung (Verbindungsfunktion Außen-/Innenbereich) und im Übergang zum Außenbereich (Abschirmung, Einbindung)
- Überstellung der Stellplätze mit großkronigen Bäumen

3. Teilkompensation im unmittelbaren Umfeld der Bauflächen durch:
- Pflege, Mahd und Nachpflanzung auf Streuobstwiesen
- Umwandlung von Wiesen in Streuobstwiesen
- Umwandlung von Ackerrestflächen in Wiesen
- Beseitigung von Zäunen und Unrat im großflächigen Gehölz im Süden

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen östlich der geplanten Bebauung sollen erhalten bleiben, es erfolgt eine ökologische Aufwertung dieser Flächen durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen, als Ausgleich für die mit einer Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der südliche Teil des Gebietes soll zum Schutz vorhandener, wertvoller Grünstrukturen von Bebauung freigehalten werden. Hier ist die Erhaltung und Entwicklung der Gehölzstrukturen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken selbst sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Baumpflanzungen auf den Grundstücken und begleitend zu den öffentlichen Vekehrsflächen ergänzen das Grünkonzept.

Den Forderungen des Landschaftsplanes, insbesondere der Erhalt der Streuobstwiese wurde in der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption durch folgende Änderungen größtenteils entsprochen:

1. Wegfall der Baufläche an der Straße „Am Wolfsfeld“
2. weitere Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen
3. Verlegung des geplanten Fußweges und damit Sicherung vorhandener wegebegleitender Vegetationsbestände
4. Ergänzung des Fußwegenetzes zum Zwecke der Naherholung.
5. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im gesamten Plangebiet.

Die vom Landschaftsplan vorgeschlagene Verkehrslösung mit zwei Stichstraßen wurde nicht berücksichtigt. Eine solche Erschließung würde das bereits sehr kleine Baugebiet nochmals unterteilen, eine städtebauliche Einheit ist dann nicht mehr erreichbar. Außerdem wären jeweils Wendeanlagen erforderlich, die den Anforderungen des gewerblichen Lieferverkehrs entsprechend, relativ große Flächen in Anspruch nehmen würden und den damit auch verbundenen gestalterischen Problemen.

Um eine städtebaulich, wie wirtschaftlich tragfähige Erschließung und Bebauung des Gebietes zu ermöglichen, ist in Anbetracht der räumlich eingeengt zur Verfügung stehenden Fläche, die Inanspruchnahme eines Teils der Streuobstwiese für den Bau einer neuen Erschließungsstraße unerläßlich. Dieser Eingriff wird auf das erforderliche Maß begrenzt.

Aufgrund städtebaulicher Überlegungen und unter Wahrung des Abwägungsgrundsatzes nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Aussagen des Landschaftsplans soweit sie planungsrechtlich festsetzbar sind, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Ebenso wurde den Wünschen des Ortsbeirates gefolgt und entgegen des Landschaftsplanes die West-Ost Fußwegeverbindung im östlichen Bereich gestrichen. Dadurch wird die Fläche für Maßnahmen nicht zerschnitten und somit ökologisch aufgewertet.

5. Abhandlung der Umweltbelange

Der Bebaungsplanentwurf „Kloppenheimer Weg“ weist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 eine bauliche Fläche in Höhe von ca. 12.000 m² aus. Mitberücksichtigt wurde die Erhöhung der GRZ um maximal 50% nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung. Dieser Wert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² der zu einer UVP-Pflicht des Bebauungsplans führen würde.

Im Rahmen der kommunalen Abhandlung der Umweltbelange wurde das Umweltamt mehrfach eingebunden. In dieser Begründung wird unter 2.5 Landschaftsplanung und 4.2 landschaftsplanerisches Konzept sowie in den Anlagen „Landschaftsplan“ und „Ausgleichskonzept für Eingriffe in Natur und Landschaft“ detailliert auf die Umweltbelange eingegangen.

6. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind in eine Mischgebietsfläche, in drei Gewerbeflächen und in eine Gemeinbedarfsfläche aufgeteilt.

6.1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO
Das Mischgebiet wird in zwei Zonen unterteilt, wobei die Zone MI -1 dem Wohnen vorbehalten ist, die Zone MI -2 der gewerblichen Nutzung.
Der MI-Bereich, in dem nur Wohnen zulässig ist, liegt am nordwestlichen Rand des Baugebietes, den Gärten und dem bestehenden Wohngebiet zugeordnet, um zum einen eine relative Wohnruhe zu gewährleisten und zum anderen durch kleinteilige Baukörper eine Ortsrandsituation zu schaffen, die den Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft gestaltet.

Bei der relativ kleinen Größe des Baugebietes ist es zweckmäßig, bestimmte Nutzungen auszuschließen, um die Flächen dem Hauptzweck, d.h. der Ansiedlung von Kleingewerbe, vorzubehalten.

Aus diesem Grund schliesst der Bebauungsplanentwurf im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aus.

Die maximale Grundfläche von Einzelhandelsbetrieben wird auf 400m² begrenzt, damit sind insbesondere größere Lebensmittelmärkte ausgeschlossen. Keine einzelne Nutzungsart soll den Charakter des Gebietes dominieren, denn es ist Ziel, daß sich dieses Mischgebiet sowohl in der Nutzungs- wie in der Baustruktur durch Vielfalt auszeichnet.

Offene Lagerplätze mit mehr als 300 m² Fläche sind aus Gründen des Ortsbildes und der Stadtgestalt nicht zulässig, der Charakter eines Gewerbegebietes mit großen unstrukturieren Lagerflächen soll bewußt vermieden werden.

6.1.2 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Um auch innerhalb den gewerblichen Bauflächen eine geordnete und der sensiblen landschaflichen Situation angemessene harmonische Nutzung zu gewährleisten und die verkehrlichen Belastung der Erschließungsstraße auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, werden die allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aus dem gleichen Grund ebenfalls ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das dem Wohnen vorbehaltene Mischgebiet MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, sie kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 (wie Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten) bis maximal 50 vom Hundert überschritten werden. Damit soll erreicht werden, daß in dieser Ortsrandlage mindestens 40 vom Hundert der Grundstücksfläche nicht überbaut wird, d.h. das Bauvolumen eingeschränkt wird und mehr Flächen für Grün- und Freiräume erhalten bleiben.

In MI 2 und in den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für das Maß der baulichen Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft. Die u.a. damit gewährleistete Kleinteiligkeit der Baukörper trägt der besonderen Lage des Gebietes am Siedlungsrand von Bierstadt Rechnung.

Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof wird auf 0,6 festgesetzt. Das entspricht der bereits vorhandenen Flächennutzung des Wertstoffhofes. Eine wesentliche flächenhafte Ausdehnung dieser Nutzung ist damit ausgeschlossen.

6.2.2 Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

In den Mischgebieten wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in MI 1 auf 0,8 und in MI 2 auf 1,0 begrenzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nichtvollgeschossen werden nicht auf die Geschossfläche hinzugerechnet.

Für die Gewerbegebiete wird praktikablerweise keine Geschossflächenzahl sondern eine Baumassenzahl festgesetzt, die das Verhältnis zwischen dem Bauvolumen und dem Baugrundstück unabhängig von der Zahl der Geschosse bestimmt.

6.2.3 Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen bei Gewerbebauten (z.B. Hallen- und Bürogebäude) liegen bei 7,50 m über Oberkante Gehweg. Diese Gebäudehöhe entspricht etwa zwei Gewerbegeschossen, die beispielsweise auch als Werkstattgebäude gut nutzbar sind. Für alle Gebäude im Mischgebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Im für das Wohnen vorgesehenen Bereich wird statt der Gebäudehöhe eine Traufhöhe von 6,50m festgeetzt

6.2.4 Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im MI 1 auf zwei pro Wohngebäude soll Mehrfamilienhäuser vermeiden, um den angestrebten Gebietscharakter von Wohnen und Arbeiten, möglichst der Betriebsinhaber zu erreichen.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Im als **MI-1** festgesetzten Bereich wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. es können Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser errichtet werden.

Für den als **MI-2** festgesetzten Bereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die wenn vom Nachbargrundstück angebaut wird, eine Grenzbebauung zuläßt.

Damit sollen flächensparende Bauformen ermöglicht werden und die Grundstücke für die Gewerbetreibenden gut nutzbar sein. Die maximale Baukörperlänge, parallel zur Straße, beträgt je Gebäude 20,0m. Wird auf dem angrenzenden Nachbargrundstück, ein Gebäude ohne Grenzabstand angebaut, so beträgt die maximale Baukörperlänge insgesamt 40,0m. Größere Baukörperlängen würden dem Ziel eines gegliederten und aufgelockerten Baugebietes nicht gerecht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vollständig durch Baugrenzen festgesetzt, um auf den Grundstücken bauliche Flexibilität zu ermöglichen.

6.4 Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Um sowohl einen klaren Straßenraum als auch klar definierte Übergänge in die offene Landschaft ausbilden zu können, müssen alle Stellplätze, Garage und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

6.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Als Teil des städtischen Abfallkonzeptes ist auf einer Gemeinbedarfsfläche eine Sammelstelle für Wertstoff errichtet worden. Dieser Wertstoffhof bietet den Bürgern und Kleingewerbebetrieben die Möglichkeit, sortenreine Wertstoffe in ihrer Nähe zu entsorgen.
Die hierfür festgesetzte überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen eingeschränkt.

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

6.6.1 Straßenverkehrsflächen
Eine durchgängige Straße zwischen der K 659 „Am Wolfsfeld“ im Norden und der „Kloppenheimer Straße“ im Südosten sichert die Erschließung des Gebietes. Sie ermöglicht eine verkehrliche Anbindung an das Gewerbegebiet "Rostocker Straße" und bietet dem Kundenverkehr somit eine gute Orientierung.

Die festgesetzten Straßenbreiten eröffnen ausreichend Spielraum für die Belange des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Gestaltung des Straßenraums mit begleitendem Grün. Die detaillierte Gestaltung bleibt einer nachfolgenden Straßenausbauplanung vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Grundstückszufahrten.
Die Erschließungsstraße wird durch Baumpflanzungen gestalterisch aufgewertet.

Neben Stellplätzen auf den Grundstücken sind im öffentlichen Straßenraum weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen. Diese wurden auf Wunsch des Ortsbeirates nochmals durch ein verbreitertes Straßenquerprofil vergrößert.

6.6.2 Fußwege

Ein Fuß- und Radweg verbindet einen vorhandenen Weg im Westen der Erschließungsstraße und sichert damit u.a. auch die fußläufige Durchquerbarkeit des Gebietes. Heute bereits vorhandene Pfade und Wege werden in das Gesamtkonzept eingebunden und ergänzt, sie verbinden Siedlung und Landschaft, auch zum Zwecke der Naherholung. Der Fußweg wird versickerungsfähig ausgebaut.

6.7 Ruhender Verkehr

Die für die jeweilgen Nutzungen gemäß Stellplatzsatzung notwendigen PKW-Stellplätze sind auf den Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Gundstücksflächen herzustellen. Über diese hinaus werden eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von den Grundstückszufahren und den Baumpflanzungen als Längsparker im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

6.8. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

5.1 Gehölze

Das bestehende Gehölz ist gemäss § 15 d (1) 6. HENatG als Feldgehölz gesetzlich geschützt. Es wird im Bebauungsplan entsprechend Ziffer A 5.1 festgesetzt.

5.2 Streuobstwiesen

Durch die Anpflanzung, die Entwicklung und die Pflege von Streuobstbeständen werden die durch das Baugebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Zeitraum von 30 Jahren kompensiert. Gleichzeitig tragen sie dazu bei einen neuen durch Streuobst geprägten Ortsrandbereich wieder aufzubauen. Unter Ziffer A 5.2 werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.3 Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen/Kontrolle

Um den nachgewiesenen Fledermausarten Abendsegler und Zwergfledermaus der Anhangliste IV der FFH-RL sowie den potentiell vokommenden Arten Braunes Langohr (FFH-IV) und Bechsteinfledermaus (FFH-II) Ersatzlebensräume zur Verfügung zu stellen, müssen die Ausgleichsflächen und Einzelmaßnahmen (Einrichtung von Fledermausquartieren) 2 Jahre vor den beabsichtigten Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Alle Hochstämme einschließlich ihrer Höhlen sind zu sichern. Der Bestand der Fledermauspopulation ist jährlich zweimal in einem Zeitraum von 5 Jahren von einem ausgewiesen Fachmann zu beobachten (Monitoring).

5.4 Pflege und Unterhaltung

Zur Erhaltung der Lebensraumqualitäten der Ausgleichsflächen, insbesondere für nach FFH-Richtlinie geschützte Arten, ist eine extensive Pflege der Gehölze, Wiesen und Obstbäume im Rahmen der guten fachlichen Praxis erforderlich. Die tägliche Wirtschaftsweise der o. g. Kulturlandschaftsbiotope wird extensiv ausgeführt (keine Düngung, Pflegeschnitt), um ein Höchstmaß an standortgerechter Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt zu garantieren. Die Änderung dieser Wirtschaftsweise ist nicht erlaubt. Deshalb soll das kostengünstige Instrument des Vertragsnaturschutzes eingesetzt werden.

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.2 Anpflanzen von Bäumen

6.3 Qualitätsanforderungen für Bäume, Heister und Sträucher

6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6.5 Sonstige Regelungen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Das Planungsgebiet liegt in der reichhaltig strukturierten Übergangszone zwischen Innen- und Außenbereich. Diese Zone ist gekennzeichnet durch Wiesen, Gehölze und Streuobstbestände. Die Anpflanzungen sind erforderlich, um die Bauflächen und die Erschließung in diesen Übergangsbereich zu integrieren und einzubinden.

Die Anpflanzungen im Bereich des westlichen Fussweg stellen insbesondere ein wichtiges optisches Überleitungselementselement zwischen der Ortslage und dem für die Naherholung wichtigen Außenbereich dar.

Die Anpflanzungen von Bäumen dienen

- der Minimierung des Versiegelungsgrades,
- der Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung der versiegelten Flächen und der Erzeugung von Verdunstungskälte usw.
- der Gestaltung des Straßenbildes sowie der Parkplatzflächen
- Rückgewinnung von Vegetationsflächen

7.1 Zuordnungsfestsetzung

7.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen und Massnahmen sind erforderlich, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Umsetzung des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe zu gewährleisten.
Für die Eingriffe in nach § 15 d HENatG (ehemals § 23 HENatG) geschützte Flächen liegt eine Befreiung mit Nebenbestimmungen vom 05.Oktober 1998 durch die damals zuständige Obere Naturschutzbehörde vor. (Regierungspräsidium Darmstadt)
Die ursprünglich für diesen Zweck vorgesehene Ausgleichsfläche steht nicht mehr zur Verfügung.
In Abstimmung nach Novellierung des HNatG für Befreiung jetzt zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde das Flst. 26 in der Flur 39, Gem. Bierstadt als Ausgleichsfläche zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in nach § 15 d HENatG geschützte Flächen festgelegt.
Ausgleichsflächen oder -maßnahmen können gemäß § 9 (1a) BauGB denjenigen Grundstücken ganz oder teilweise zugeordnet werde, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Maßnahmen zum Ausgleich sind vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135 a (1) BauGB). Anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers kann die Gemeinde die Maßnahmen durchführen und gemäß § 135 a (2) und (3) BauGB einen Kostenerstattungsbeitrag erheben. Die Landeshauptstadt Wiesbaden macht Gebrauch von der Möglichkeit, die Kosten für Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen.

Der Kostenerstattungsbetrag wird nach den Bestimmungen der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden“ festgesetzt. Nach dem Verursacherprinzip werden die Bauherren zur Zahlung herangezogen.

B 1.1 - 1.5 Art und Maß der Beflanzung und der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die Festsetzung dient der Minimierung der durch die Versiegelungen bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt.
Daher wird die Sicherung und Neuschaffung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt.

7. Ver- und Entsorgung des Planungsbereichs

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

7.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch ESWE Versorgungs AG sichergestellt.
Im Plangebiet verläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung der Kraftwerke Mainz - Wiesbaden.

7.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch ESWE Versorgungs AG sichergestellt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) sichergestellt.

7.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetreibe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW).

7.6 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch eine Bushaltestelle an der Straße „Im Wolfsfeld“ an das Busnetz der ESWE Verkehr angeschlossen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Wenn aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen keine befriedigende Lösung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gefunden wird, können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zur Erschließung zur Neugestaltung bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung neu geordnet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 BauGB).

Die Anordnung der Umlegung 98 "Kloppenheimer Straße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.07.1997 unter Nummer 84 beschlossen.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten verteilen sich unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen wie folgt:

Maßnahmen	Gesamtkosten	von der Stadt zu tragen	beitrags-, umlagefähig
Ausbau der Planstraße 3569 inkl. Kostenerstattungsanteil zuzüglich evtl. Planungskosten	1.090.000,00	109.000,00	981.000,00
Fuß- / Radweg inkl. Kostenerstattungsanteil	38.600,00	38.600,00	0,00
Herstellen der Ausgleichsflächen zuzüglich evtl. Planungskosten	403.000,00	600,00	402.400,00
Unterhaltungskosten für Ausgleichsflächen	92.400,00	92.400,00	0,00
Summen	**1.624.000,00 €**	**240.600,00 €**	**1.383.400,00 €**

Die Abgabenbelastung der Baublöcke stellt sich wie folgt dar:

	Erschl.-beitrag	Abwasserbeitrag	Kostenerstattung	Gesamt
MI 1	68.500,00	10.400,00	7.600,00	86.500,00
MI 2	131.800,00	20.300,00	16.600,00	168.700,00
GE	727.400,00	91.800,00	75.200,00	894.400,00
Wertstoffhof	53.500,00	(entf. da ELW-Grundstück)	13.500,00	67.000,00

im Auftrag

Thomas Metz
Leitender Baudirektor

Anlagen:

Ausgleichskonzept für Eingriffe in Natur und Landschaft