

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf mit integriertem Landschaftsplan
“Am alten Wiesbadener Weg” in Wiesbaden-Delkenheim

1. Geltungsbereich (§9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB))

Das Bebauungsplangebiet liegt in Wiesbaden - Delkenheim, westlich der L 3028, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet “ Auf der Bein und Strengegewann”.

Das Bebauungsplangebiet besteht aus zwei Teilbereichen - **Teil A und Teil B** und umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 32 ha.

Der Teilbereich A mit einer Größe von ca. 21,8 ha wird begrenzt durch:

Die südwestliche Grenze der Wegegrundstücke Flur 32, Flurstücke 37 und 36 über den nordwestlichen Schnittpunkt des Flurstückes 37 mit dem Flurstück 34 (beide Flur 32) hinaus um 32 m verlängert.

Von diesem Punkt rechtwinklig Richtung Südwesten eine Grenzlänge von 55 m Länge, weiter eine südöstlich liegende Parallele mit 52 m Abstand zur südwestlichen Grenze des Wegegrundstückes Flur 32, Flurstück 31 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Wegegrundstückes Flur 32, Flurstück 26.

Hier anschließend gradlinig bis zum Schnittpunkt, gebildet durch das Verschieben des südöstlichen Grenzpunktes der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 12 und 5 (beide Flur 32) um 25 m auf dieser Grenze nach Nordwesten.

Von diesem Punkt die nordöstliche Grenze des Wegegrundstückes Flur 32, Flurstück 5, gradlinig verlängert über das Wegegrundstück Flurstück 14 bis zur nordöstlichen Grenze des Wegegrundstückes Flur 50, Flurstück 31.

Die nordwestliche Grenze des Wegegrundstückes Flur 44, Flurstück 12/3 bis zur südlichen Grenze des Wegegrundstückes Flur 32, Flurstück 26. Hier rechtwinklig nach Südosten bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 13/5 der Flur 44. Die südliche Grenze des Wege

grundstückes Flurstück 12/3 der Flur 44 folgend bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstückes 37/8 der Flur 44.

Von diesem Schnittpunkt um 7 m verlängert einem Bogen folgend (Radius 4,5 m, Bogenlänge 9,6 m) bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Max-Planck-Rings (Flur 44, Flurstück 37/78). Rechtwinklig auf die südwestliche Grenze des Max-Planck-Rings, diese folgend, bis rechtwinklig von dieser Grenze der Schnittpunkt der südwestlichen Grenze des Wegegrundstückes Flur 37 der Flur 32 erreicht wird.

Der Teilbereich B mit einer Größe von ca. 10,2 ha wird durch die Grundstücke Flurstücke 12, 13, 14/2 tlw., 17/1, 17/2, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 19, 20, 21, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30, sämtlichst in der Gemarkung Delkenheim in der Flur 47, gebildet.

2. Planungsanlaß

Für das Gebiet des Teilbereiches A faßte die Stadtverordnetenversammlung am 20.10.1988 einen grundsätzlichen Beschluß, zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planungsbe-
reich "Am alten Wiesbadener Weg".

Der Aufstellungsbeschluß von 1988 umfaßte eine Fläche von ca. 30 ha. Im Laufe des Pla-
nungsprozesses wurde diese aus Gründen des Landschaftsschutzes auf ca. 21,8 ha verkleinert.

Ziel war und ist auch heute noch die Bereitstellung von geeigneten, nachfrageorientierten
Gewerbeflächen, um ansässigen Betrieben Ergänzungsmöglichkeiten zu bieten und neue Fir-
men anzusiedeln.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, dieses besonders verkehrsgünstig gelegene Gebiet und
den daher vor allem für Gewerbebetriebe besonders geeigneten Standort zu entwickeln und
das bestehende Gewerbegebiet am Max Planck-Ring zu erweitern.

3. Städtebauliche Lösung

Neben der Nachfrage der gewerblichen Wirtschaft nach Nutzungsvariabilität und Flächen-
reserven auf den gewerblichen Grundstücken, sind ökologische und städtebauliche Aspekte
heute integrierter Bestandteil einer zukunftsorientierten Wirtschaftspolitik, deren Wert als
Standortvorteil durchaus erkannt ist.

Das neue Baugebiet gliedert sich an das vorhandene Gewerbegebiet "Auf der Bein und
Strengewann" an und baut auf das vorhandene Erschließungssystem auf.

Die städtebauliche Konzeption ist geprägt durch eine zentrale Grün- und Freiraumachse, sie
bildet gewissermaßen das räumliche "Rückgrat" des gesamten Gebietes. Sie wird ergänzt
durch in das Baugebiet eingeschobene "Freiraumkeile"; das schafft ablesbare Quartiere mit
gleichrangig guten "Gewerbeadressen".

Großzügige und vernetzte Grün- und Freiräume, unterschiedlich dimensioniert, erzeugen zu-
sammen mit der Bebauung räumlich wirkungsvolle Spannungsfelder. Die "grüne Mitte" des
Baugebietes soll neben ökologischen Ansprüchen, insbesondere auch den Beschäftigten als
Erholungsraum zur Verfügung stehen.

Die in den Landschaftsraum eingelagerten Bauareale bieten voneinander unabhängige, verschieden große Bauflächen, für unterschiedliche Nutzungs- und Flächenansprüche.

Die lockere, von Freiflächen unterbrochene Bebauung am Ortsrand ergibt eine optische und funktionale Verknüpfung des Baugebietes mit der freien Landschaft.

Entlang der Erschließungsstraße soll eine dichte und mehrgeschossige Bebauung mit einem besonderen architektonischen Anspruch angestrebt werden. Daneben stehen aber auch in ausreichendem Umfang Flächen für Hallen und Produktionsbetriebe unterschiedlicher Größenordnung zur Verfügung.

Entlang des Straßenraumes, insbesondere im Bereich der Gebietszufahrt, sind raumbildende Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen, während die rückwärtigen Grundstücksteile überwiegend der Produktion, Lagerung u.ä. vorbehalten bleiben.

Ein geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild wird vor allem dort angestrebt, wo größere Betriebseinheiten mit größeren Büroflächenanteilen zu erwarten sind. An Stellen, wo kleingewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, soll eine punktuelle Betonung des Straßenraumes durch vorgelagerte Baukörper für Büro- und Verwaltungsgebäude erfolgen.

Der Übergangsbereich zu den Freiräumen wird gebildet durch eine aufgelockerte und niedrigere Bebauung, als "sogn. weiche Raumkanten".

Auf verschieden groß parzellierbaren Grundstücken sollen neben größeren Betriebs-einheiten auch Bereiche für kleine und mittlere gewerbliche und handwerkliche Betriebe entwickelt werden.

Die äußere Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt über den Max-Planck-Ring und die L 3028. Die unmittelbare Nähe des Anschlußpunktes an die A66 sichert nicht nur eine ausgesprochene Kundennähe; sie ermöglicht auch eine äußerst gute Erreichbarkeit des nur ca. 15 km entfernten Frankfurter Flughafens und unterstreicht damit die Lagegunst dieses Gebietes.

Ein Innenring, der als "städtebaulich- verkehrliche Klammer" die vier Bauzonen verbindet, bildet die innere Erschließung und damit die Grundlage für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Erschließung des Gebietes, da beidseitig Baugrundstücke erschlossen werden.

Stichstraßen erschweren nicht nur die Orientierung, sie machen auch Wendefahrten erforderlich, was insbesondere auch für Versorgungsfahrzeuge nachteilig ist. Für die Führung einer Buslinie ist diese Form der Erschließung ungeeignet.

Eine "Schleifenerschließung" hingegen sichert die umweglose Erreichbarkeit aller Grundstücke, insbesondere für Gebietsfremde und damit den Kundenverkehr für das Gewerbegebiet.

Die Kosten für die Erschließung sollen in einem angemessenen Verhältnis zu den erschlossenen Flächen stehen. Dem widerspricht eine Erschließung über Stichstraßen, da sie insbesondere in einem Gewerbegebiet große Wendeflächen benötigt und Nachteile für Ver- und Entsorgungsleitungen durch einseitige Anschlüsse im Versorgungsleitungsnetz verursacht.

Aufgeweitete Straßenräume betonen und markieren den Richtungswechsel des Straßenzuges und bilden zusammen mit den öffentlichen Grünflächen den städtebaulichen Rahmen für die privaten Gewerbegrundstücke.

Der Straßenquerschnitt beträgt insgesamt 16,50 m, gegliedert in Geh-, Park- und Fahrstreifen, akzentuiert durch platzartige Erweiterungen und gestaltet als "Gewerbeallee" durch beidseitige Baumpflanzungen.

Die steigenden Anforderungen an das städtebauliche Umfeld, an den Standort und sein Image bei der Ansiedlung von Unternehmen kommt den grundsätzlichen Planungsüberlegungen entgegen.

Auch von den Unternehmen wird die gestalterische Qualität von Gewerbegebieten, auch der einzelnen baulichen Anlagen, zunehmend als wichtiger Faktor für den Erfolg des Betriebes angesehen, dies zeigt der Erfolg von sogn. "Gewerbeparks".

Auch wenn es sich hier um ein Gebiet mit ausschließlich gewerblicher Nutzung handelt, so ist in dieser exponierten und gut einsehbaren Lage, neben einer differenzierten Höhenstaffelung der Gebäude, insbesondere an der nördlichen Seite zum Talraum hin, und einer intensiven Eingrünung, auch ein einheitliches Gestaltungskonzept erforderlich.

Die unmaßstäbliche und aufdringliche Erscheinung von Werbeflächen, Schildern, Tafeln und anderer Stadtmöblierung kann die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes stark beeinträchtigen, zudem leidet durch die Überfrachtung mit Informationen auch die Orientierung.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROPS)

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) vom 26.04.1995 legt für den Teilbereich A des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbefläche, Zuwachs" fest.

Die teilweise räumliche Abweichung ist unbedenklich, da die Gesamtfläche nicht überschritten wird und die Abweichung unter 5 ha liegt.

Für den Teilbereich B legt der RROPS "Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege", "Regionaler Grünzug" und "Bereich für die Grundwassersicherung" fest.

4.2 Vorbereitender Bauleitplan

In dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan sind die Teilbereiche A und B des Bebauungsplanes als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan überarbeitet; in dem derzeitigen Vorentwurf (Stand Oktober 1996) ist das Gebiet des Teilbereiches A als "Gewerbefläche" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"

der Teilbereich B als "Fläche für Landwirtschaft" sowie als "Wasserschutzgebiet, engere Schutzzone" dargestellt.

4.3 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 "Am alten Wiesbadener Weg", bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Textteil sowie der Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung, wurde vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

5.1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Derzeit sind die Interessen der künftigen Nutzer noch nicht bekannt, d.h. Aussagen zu Branchenstruktur, Art der Betriebe und ihrer Größenordnungen, auch zur Anzahl der Beschäftigten können z. Zt. nicht gemacht werden. Ziel ist es daher den städtebaulichen Rahmen so vorzugeben, daß sich die gewünschten gewerblichen Entwicklungen vollziehen können.

Nutzungsvariabilität sowie Addier- und Erweiterbarkeit der Betriebe, unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur, sind ein wichtiges Ziel dieser Planung.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die verfügbaren Flächen sollen daher auch vorwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, da nach wie vor ein Mangel an für diesen Zweck festgesetzten Flächen besteht.

In der Eingangszone des Gebietes liegen die Bauflächen, die für größere Betriebseinheiten mit größeren Beschäftigtenzahlen geeignet sind, um das daraus entstehende Verkehrsaufkommen bereits am Anfang des Baugebietes abzufangen.

In der Innenbereichszone sind die Flächen für Betriebe mittlerer Größe vorgesehen, in der Übergangszone zur Landschaft liegen die Flächen für kleinere Betriebe, mit kleinteiligen Baukörpern.

Ziel ist es das Gebiet funktionell zu gliedern, auch um gegenseitige Benachteiligungen und Belästigungen zu vermeiden.

Diese Zonierung sieht vor, dass Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen sowie Ausstellungsräume als Bestandteile von Betrieben sich entlang des Straßenraumes konzentrieren. Produktions- und Lagerhallen, Lager- und Werkplätze sollen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen angeordnet werden.

Das Gebiet wird deshalb gemäß §1 Abs. 4 i.V.mit Abs. 8 BauNVO in zwei Gewerbegebietszonen (GE-1 und GE-2) gegliedert.

Eine Entwicklung dieses Gebietes als reiner Bürostandort soll vermieden werden, indem Büro- und Verwaltungsgebäude nur in den Zonen entlang der Gewerbeallee (GE-1) zulässig

sind, während die rückwärtigen Bereiche (GE-2) der Produktion und Lagerung vorbehalten bleiben. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise auch im GE-2 Bereich zulässig, solange sie dem Betrieb unmittelbar dienen und sich dem Hauptzweck der Nutzung unterordnen.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 700m² begrenzt, sie bleibt damit unter der Grenze der Großflächigkeit.

Der wegen seiner Lage für Gewerbebetriebe günstige Standort soll gesichert werden, deshalb sind hier Vergnügungsstätten unzulässig.

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

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt, wobei in die GRZ schon die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet sind. Der vorgegebene Maximalwert mit der Beinhaltung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eröffnet dem Bauherrn die Möglichkeit, das Verhältnis von Gebäuden zu Nebenanlagen bis zum Maximalwert von 0,6 bzw. 0,7 selbst zu bestimmen.

Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine GRZ von 0,6 bzw. 0,7 dient der Minimierung versiegelter Flächen und damit der Sicherung eines entsprechend großen Grünanteils.

Höhergeschoßige Gebäude fassen nicht nur den Straßenraum, sie ermöglichen auch gewerblichen Geschoßbau, als weitere Möglichkeit den Freiflächenverbrauch zu reduzieren.

Neben Orientierung und Anordnung der einzelnen Baukörper zum öffentlichen Raum, ist insbesondere die Höhenentwicklung der Baukörper von besonderer Bedeutung. Deshalb gibt es für das Gebiet eine nach Lage und Nutzungsschwerpunkt differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude von 12,0 über 9,0 bis 7,0 m. Für Produktionsbereiche und zum Landschaftsraum hin 7,0 m, im nordöstlichen Bereich, in der Zugangszone des neuen Gewerbegebietes, bis zur Zäsur durch die öffentliche Grünfläche sind entlang des Straßenraumes größere, lineare Flächen für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen.

Die im Vergleich zum übrigen Gebiet zulässigen höheren Gebäude erzeugen durch diese Betonung eine städtebaulich eindeutig ablesbare Eingangssituation.

Entsprechend dem nach Norden zum Talraum hin abfallenden Gelände, folgt die Höhenstaffelung der Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf und akzentuiert damit das Landschaftsbild ohne einen dominierenden Anspruch.

Insbesondere angesichts der Tiefe dieser Baufläche sollte keine Nivellierung der Gebäudehöhen erfolgen und damit eine indifferente Silhouette, sondern vielmehr zusammen mit den Baumpflanzungen eine harmonische Akzentuierung des Landschaftsbildes mit abwechslungsreicher Silhouette entstehen.

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

Die Gebäudelänge wird insbesondere aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes auf maximal 80,0 m begrenzt. Ausnahmsweise ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn auch vom Nachbargrundstück angebaut wird und die Baukörperlänge beider Gebäude zusammen maximal 50 m beträgt.

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

5.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die maximale Höhe von Garagen, auch bei Doppelparkeranlagen, beträgt 4,0 m, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

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

5.5.1 Fahrverkehr

Die festgesetzte Straßenbreite von 16,50 m eröffnet ausreichend Spielraum für die Belange des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Gestaltung des Straßenraums mit begleitendem Grün. Dabei beträgt die Fahrbahnbreite 6,50 m, die beidseitigen Bürgersteige und Parkstreifen je 2,50 m.

Die detaillierte Gestaltung bleibt einer nachfolgenden Straßenausbauplanung vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Grundstückszufahrten.

Die Erschließungsstraße wird durch Baumpflanzungen als Allee gestalterisch aufgewertet.

Die Bepflanzung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbegebietes, wobei die Anordnung der Bäume auf die vor- und zurückspringende Baugrenzen reagiert, und zur Minderung der durch die Versiegelung bewirkten negativen Auswirkungen auf das Kleinklima dient.

5.5.2 Stellplätze

Neben den privaten Stellplätzen auf den Grundstücken stehen dem ruhenden Verkehr ca. 200 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Das Ordnen des ruhenden Verkehrs, insbesondere auf den Baugrundstücken, trägt entscheidend zum Erscheinungsbild eines Baugebietes bei. Die Stellplatzregelung für das GE-1 Gebiet erfolgt deshalb vor allem hinsichtlich der negativen Auswirkungen großflächiger Stellplatzflächen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes und der nachteiligen Wirkungen auf den Straßenraum.

5.5.3 Fußwege

Die Fußwege verbinden die Grünräume und führen in die freie Landschaft, sie nehmen heute bereits vorhandene Pfade und Wege auf und binden somit das bestehende Gewerbegebiet ein.

5.5.4 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch eine Buslinie im "Max-Planck-Ring" an das ÖPNV - Netz der Stadtwerke (ESWE) angeschlossen.

5.6 Versorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch ESWE Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt. Die vorhandene Trinkwasserleitung TW 150 wird verlegt, da sie in der jetzigen Lage zwei zukünftige Bauflächen durchschneidet. Die zukünftige Leitung soll innerhalb der neuen Straße und des an der nordöstlich des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweges verlegt werden.

5.6.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch ESWE Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

5.6.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch ESWE Stadtwerke Wiesbaden sichergestellt.

5.7. Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

5.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Eigenbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden und den Abwasserverband Flörsheim sichergestellt.

5.7.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Aufgrund städtebaulicher Überlegungen und unter Wahrung des Abwägungsgrundsatzes nach

§ 1 Abs. 6 BauGB sind die Aussagen des Landschaftsplans soweit sie planungs-rechtlich festsetzbar sind, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

6.1 Verkehrsflächen, Straßen und Wege

Die Festsetzung der Materialien dient der Minimierung, dem Ausgleich und der Kompensation der durch den Bau des Gewerbegebietes zu erwartenden Eingriffe und wurde der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt.

Die Bepflanzung der Straßen mit Bäumen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbegebietes und der Minimierung der durch die Versiegelung bewirkten negativen Aus-

wirkungen auf das Kleinklima.

Die Festsetzungen dienen ferner der Minimierung des Versiegelungsgrades, der Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung der versiegelten Flächen, Erzeugung von Verdunstungskälte usw. und der Gestaltung des Straßenbildes sowie der Parkplatzflächen.

6.2 Öffentliche Grünflächen – Grünanlage – (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung dient der Minimierung, dem Ausgleich und der Kompensation der durch den Bau des Gewerbegebietes zu erwartenden Eingriffe und wurde der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt.

Die Anlage der Vegetationsfläche dient darüber hinaus der Erholung der Bevölkerung. Die Verwendung standortheimischer Gehölze sowie die Anlage extensiv gepflegter Wiesen dient der Schaffung von Lebensraum standortheimischer Pflanzen und Tiere sowie der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung der im Anschluß aufgezählten Maßnahmen (Punkt 6.3.1 – 6.3.3) dient der Minimierung, dem Ausgleich und der Kompensation der durch den Bau des Gewerbegebietes zu erwartenden Eingriffe und wurde der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zugrundegelegt.

6.3.1 Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung

Die gezielte Anpflanzung von Baumarten 1. Ordnung zwischen den nordöstlichen Bauabschnitten

- dient der Abschirmung der im oberen Hangbereich geplanten Gebäude, was durch Pflanzung entlang der tiefergelegten Bebauungsgrenzen nur in sehr langen Zeiträumen erreicht werden kann,
- dient der Gliederung und Gestaltung der langgestreckten Parkanlage,
- dient der Einbindung in das Landschaftsbild entlang der Südwestgrenze des Baugebietes,

- dient der Fortführung der im Gebiet vorhandenen alleeartigen Baumreihen sowie der Fortführung der im Rahmen des Wiesbadener Alleeprogrammes vorgesehenen Alleen,
- dient darüber hinaus der Schaffung von Lebensraum für Tiere in Benachbarung zur ausgeräumten Feldflur.

6.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und krautigem Saum oder

Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen / Anlage einer Streuobstwiese

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild ist eine massive Eingrünung mit 3 – 4 reihiger Pflanzung hochstämmiger, großkroniger Bäume, insbesondere entlang des nördlichen Bauabschnittes erforderlich.

6.3.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Anpflanzung von Sträuchern bzw. Baumhecken ist insbesondere in solchen Bereichen vorgesehen, wo die Tiefe der Pflanzstreifen durch die einzuhaltenen Grenzabstände von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt wird. Durch den Wechsel von Baumgruppen und Sträuchern wird der Gehölzgürtel um das Baugebiet optisch aufgelockert.

6.4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Obstbaumreihe entlang des östlichen Weges wurde durch die Hessische Biotopkartierung als Nr. 671 erfaßt. Sie wird in die Planung integriert und als Lebensraum des für diesen Biotoptyp spezifischen Arteninventars weiterentwickelt. Allerdings werden die Flächen künftig nicht mehr direkt an die offene Landschaft grenzen, sondern inmitten von Bebauung liegen, was sich wertmindernd auswirken wird.

Mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 25 b BauGB bleibt die Fläche Teil des Baugrundstückes, was die Berechnung der GRZ vereinfacht. Die zusätzliche Festsetzung als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB trägt der Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz (Erfassung seitens der Hessischen Biotopkartierung) Rechnung.

6.5. Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers dient der Minimierung des durch die Flächenversiegelung bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Maßnahme wurde in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit einbezogen.

Das Versiegeln von Flächen bewirkt u.a. ein schnelles Ableiten des Regenwassers in Kanalisation und Oberflächengewässer und in der Summierung ein Absinken des Grundwasserspiegels, wodurch die Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere nachhaltig verändert werden.

Nach § 51 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Aus Gründen des Wasserschutzes soll von in Wasserschutzzonen III gelegenen Gewerbeflächen lediglich das von Dächern, nicht jedoch das von Straßen und Hof

flächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Die Versickerung über die belebte Bodenzone dient der Reinigung des Niederschlagswassers und damit dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.

6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines Mindestanteils an zusammenhängender Vegetationsfläche je Baugrundstück und damit der Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes, der Einbindung gewerblicher Bauten in den öffentlichen Raum und in das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen dienen ebenso der Minimierung und Kompensierung der Flächenversiegelung und den dadurch bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima, Was-

serhaushalt, wie etwa dem Verlust vegetationsfähigen Bodens und damit (potentiellen) Lebensraumes von Pflanzen und Tieren, der Aufheizung (Verstärkung des "Wärmeinselseffektes") oder der Minderung der Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitiger Belastung der Oberflächengewässer mit zusätzlicher Wasserfracht.

Der Bilanzierung von Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf wurde eine Minimierung des Versiegelungsgrades entsprechend der Festsetzungen zugrunde gelegt.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im einzelnen im Landschaftsplan zu dieser Planung behandelt.

Die Flächenbilanzierung wurde durchgeführt und ist Bestandteil dieser Begründung, sie wird im folgenden näher erläutert.

7.1 Vermeidung - Minimierung – Ausgleich

Die Gemeinde muß sich bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials mit der Frage auseinandersetzen, in welchem Umfang, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Es wurde entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot geprüft, in welchem Umfang die beabsichtigten Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erforderlich sind.

Aufgabe ist es, unter Beachtung das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Laufe des Planungsprozesses wurde die ursprüngliche Gewerbegebietsfläche aus Gründen

des Landschaftsschutzes um ca. 27 % reduziert. Dadurch bleibt eine im Nordwesten des Gebietes liegende Streuobstwiese unangetastet, sie liegt nun außerhalb des Geltungsbereiches. Die Streuobstbestände entlang des östlichen Weges wurden in die Planung integriert und geschützt.

Eine andere Streuobstwiese, bestehend aus Hoch- und Niedrigstämmen, teilweise mit Grabeland und einer teilabgebrochenen Hütte, wird größtenteils überplant. Ohne die Inanspruchnahme dieser Fläche ist weder eine sinnvolle Erschließung noch Bebauung des Gebietes möglich. Mit Schreiben vom 24.09.1998 hat das Regierungspräsidium Darmstadt die Befreiung von § 23 Abs. 3 HENatG für die Beseitigung des besonders geschützten Biotops erteilt.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus zahlreiche Festsetzungen getroffen, welche die Beeinträchtigungen mindern.

Zum Beispiel:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien,
- intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc.

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen für eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff, Ersatz an einem anderen Ort. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **und** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen.

Diese Festsetzungen können auf den Baugrundstücken selbst oder auf zugeordneten Flächen im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden.

7.2 Methode

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde in Anlehnung an die in der Ausgleichs-abgabenverordnung (AAV) festgelegten Methode durchgeführt. Nach dem System der AAV werden Flächennutzungen "vorher" und "nachher" mit Punktzahlen gewichtet, aus den Summen der Flächenwerte "vorher" und "nachher" wird die Differenz gebildet. Eingriffsflächen wären danach solche Flächen, deren Wichtung "nachher" geringer ist als "vorher", Kompensationsflächen wären umgekehrt solche Flächen, deren Wichtung "nachher" höher ist als "vorher", d. h. deren Bestand aufgewertet wurde.

Als ausgeglichen gilt der Eingriff nach dem System der AVV, wenn die Summe aller gewichteten Flächen der Planung genauso groß oder größer ist als die Summe aller gewichteten Flächen des Bestandes.

Die Flächennutzungen des Planungsraumes "Am alten Wiesbadener Weg" wurden, jeweils getrennt nach "Bestand" und "Planung", nach ihrer Größe in ha erfaßt, die jeweiligen Nutzungen "vorher" und "nachher" entsprechend der Vorgaben der AVV gewichtet. Aus den Summen der gewichteten Flächen "vorher" und "nachher" wurde die Differenz ermittelt.

Da die Differenz negativ ausfiel, d. h. der gewichtete Flächenwert "nachher" geringer war als "vorher", wurde aus der Differenz die in einem zweiten Teilbereich zusätzlich benötigte Kompensationsfläche ermittelt.

20

7.3 Bilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde unter der Prämisse durchgeführt, dass Versickerung oder Nutzung des Niederschlages von den Dachflächen des Gewerbegebietes möglich ist.

Gesamtbilanz der Wichtungen für den Teilbereich A

gewichtete Flächen Planung (ha x Wichtung)	290,5
---	-------

gewichtete Flächen Bestand (ha x Wichtung)	401,2
Defizit	- 110,8

Die Summe der gewichteten Flächen der Planung ist geringer als diejenige des Bestandes, d. h. innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches wird die erforderliche Kompensation nicht erreicht – ein zweiter Teilbereich ist erforderlich.

Ermittlung der erforderlichen Flächengröße des Teilbereiches B

Bestand	ha	Wichtung nach AVV	Gewichtete Flächen Bestand
Acker	3,59	13	46,6
Acker	6,43	13	83,6
Summe	10,02		130,2

Geplante Maßnahme	ha	Wichtung nach AVV	Gewichtete Flächen Planung
Feldgehölz, extens. Grünland mit Einzel- bäumen überstellt	3,59	30	109,3
Naturnahe Grünlan- deinsaat	6,43	21	135,1
Summe	10,02		244,4

Gewichtete Flächen Planung	244,4
Gewichtete Flächen Bestand	130,2
Aufwertung durch Planung	114,2

Erforderliche gewichtete Flächeneinheiten

zur Kompensation des Defizites: 110,8

Durch die Maßnahme "Aufwertung intensiv genutzter Ackerflächen" durch Entwicklung von

extensivem Grünland

6,43 ha

Feldgehölz und extensivem Grünland, überstellt mit Einzelbäumen	3,59 ha
in einer Summe von	10,02 ha

wird im 2. Teilbereich eine Aufwertung um 114,2 gewichtete Flächeneinheiten erreicht. Zur Kompensation des im Teilbereich A bestehenden Defizites sind 110,8 gewichtete Flächeneinheiten erforderlich, **d. h. die erforderliche Kompensation wird mit dem Teilbereich B erreicht.**

7.4 Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen dienen dem Ausgleich aller privaten und öffentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Der Kostenanteil der Kompensationsflächen wird den jeweiligen Teilflächen prozentual zugeordnet.

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen über Flächen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Auch der Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion des Planbereiches soll durch die intensive Durchgrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch großzügiges Rahmengrün weitgehend kompensiert werden.

Durch die Zuordnungsfestsetzungen sowohl im textlichen Teil des Bebauungsplanes, als auch im zeichnerischen Teil, werden die öffentlichen und privaten Eingriffe ausgeglichen.

Auf gewerbliche Flächen, die meist einen großen Versiegelungsgrad besitzen, kann ein Eingriff in der Regel nicht auf dem Baugrundstück selbst kompensiert werden, d. h. es sind außerhalb des Baugrundstückes zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Im Planungsraum "Am alten Wiesbadener Weg" besitzen außer den privaten Baugrundstücken die zentrale öffentliche Grünfläche des Teilbereiches A sowie die Flächen des Teilbereiches B kompensierende Wirkung. Zu Ankauf und Herstellung dieser Kompensations-

flächen tritt die Stadt Wiesbaden in Vorleistung. Die entstehenden Kosten werden gemäß der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatschG für die Landeshauptstadt Wiesbaden" anteilig auf die Eingriffsverursacher umgelegt. Verteilermaßstab ist danach die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der sich bei höchstmöglicher Ausnutzung der GRZ ergebende Versiegelungsgrad.

Im Planungsraum "Am alten Wiesbadener Weg" werden kompensierende Maßnahmen nicht nur auf öffentlichen Flächen sondern zu einem mehr oder weniger großem Teil auch auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt, dies jedoch zu sehr unterschiedlichen Anteilen. Um diejenigen Grundstückseigentümer, die auf den eigenen Flächen bereits Kompensationsleistungen erbringen nicht zu benachteiligen, werden die auf den Bauflächen festgesetzten Ausgleichsflächen auf den als Kostenverteilungsmaßstab fungierenden Versiegelungsgrad angerechnet.

Da der künftige Grundstückszuschnitt derzeit noch nicht bekannt ist, kann hier nur der Anteil an erforderlichen Kompensationsleistungen je Baublock angegeben werden (Spalte 7 der nachfolgenden Tabelle).

Legende der folgenden Tabellen

Spalte 1.: Gesamtfläche

Spalte 2.: Neuversiegelung

Spalte 3.: Anteil an Gesamtversiegelung

Spalte 4.: Ausgleichsflächen nach § 9 (1a) BauGB auf privaten Grundstück

Spalte 5.: Anteil an der Gesamtkompensation

Spalte 6.: versiegelte Fläche abzgl. Ausgleichsfläche (Spalte 2 – Spalte 4)

Spalte 7.: zugeordneter Anteil öffentlichen Kompensationsflächen

Block I

Gewerbefläche	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
g 1	3,85	2,31	18,5 %	0,79	4,7 %	1,52	15,7 %
g 2	1,93	1,45	11,6 %	0,33	2,0 %	1,12	11,6 %
g 3	1,98	1,19	9,5 %	0,04	0,2 %	1,15	11,9 %
g 4	1,33	0,80	6,4 %	0,22	1,3 %	0,58	6,0 %
Summe	9,09	5,75	46,0 %	1,37	11,0 %	4,37	45,2 %

23

Straßen und Wege	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
s 1	1,22	1,14	9,1 %				11,7 %
w 1	0,02	0,02	0,1 %				0,2 %
w 2	0,02	0,02	0,1 %				0,2 %
w 3	0,02	0,02	0,1 %				0,2 %
Summe	1,27	1,19	9,5 %				12,3 %

Gesamtversiegelung Block I	6,94 ha
Summe Ausgleichsflächen Block I	1,37 ha
zugeordneter Anteil an öffentlichen Kompensationsflächen	57,5 %

Block II

Gewerbefläche	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
g 5	2,51	1,51	12,1 %	0,68	4,1 %	0,83	8,5 %
g 6	1,45	1,09	8,7 %	0,21	1,2 %	0,88	9,1 %
Summe	3,96	2,59	20,8 %	0,89	7,1 %	1,71	17,6 %

Straßen und Wege	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
s 2	0,56	0,54	4,3 %				5,6 %
Summe	0,56	0,54	4,3 %				5,6 %

Gesamtversiegelung Block II	3,13 ha
Summe Ausgleichsflächen Block II	0,89 ha
zugeordneter Anteil an öffentlichen Kompensationsflächen	23,2 %

Block III

Gewerbefläche	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7
g 7	0,88	0,53	4,2 %	0,18	1,1 %	0,34	3,5 %
g 8	0,64	0,48	3,8 %	0,09	0,5 %	0,39	4,1 %
g 9	1,53	0,92	7,3 %	0,29	1,7 %	0,63	6,5 %
Summe	3,04	1,92	15,4 %	0,56	4,4 %		14,1 %

Straßen und Wege	1 (ha)	2 (ha)	3	4 (ha)	5	6 (ha)	7

s 3	0,46	0,45	3,6 %				4,6 %
w 4	0,06	0,06	0,4 %				0,6 %
Summe	0,52	0,50	4,0 %				5,2 %

Gesamtversiegelung Block III	2,42 ha
Summe Ausgleichsflächen Block III	0,56 ha
zugeordneter Anteil an öffentlichen Kompensationsflächen	19,3 %

Nachfolgende Tabelle zeigt zusammenfassend, welcher Anteil an den vorfinanzierten Gesamtkosten der seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden hergestellten Kompensationsflächen (Teilbereiche A und B), den einzelnen Teilflächen, über die auf dem eigenen Grundstück erbrachten Ausgleichsmaßnahmen hinaus, zugeordnet wird.

Gewerbeflächen		Öffentliche Straßen und Wege	
Teilflächen gemäß Arbeitskarte zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	zugeordneter Anteil der Kosten öffentl. Kompensationsflächen	Teilflächen gemäß Arbeitskarte zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	zugeordneter Anteil der Kosten öffentlicher Kompensationsflächen
g 1	15,7 %	s 1	11,7 %
g 2	11,6 %	s 2	5,6 %
g 3	11,9 %	s 3	4,6 %
g 4	6,0 %	w 1	0,2 %
g 5	8,5 %	w 2	0,2 %
g 6	9,1 %	w 3	0,2 %
g 7	3,5 %	w 4	0,6 %
g 8	4,1 %		
g 9	6,5 %		
Summe	77,0 %		23,0 %

8. Bodenordnung

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

Die Anordnung der Umlegung "Am alten Wiesbadener Weg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.07.1997 / Nr.83 beschlossen.

9. Kosten, die auf die Landeshauptstadt Wiesbaden zukommen

Kosten der landschaftsplanerischen Maßnahmen:

- öffentliche Grünflächen	ca. 2,00 Mio DM
- Maßnahmen des 2. Geltungsbereiches	ca. 0,35 Mio DM
Kosten für die Herstellung der Erschließungswege:	
- Verkehrsflächen	ca. 4,00 Mio DM
- Fußwege	ca. 0,10 Mio DM
Kosten für die Umlegung einer Trinkwasserleitung (TW 150):	
	ca. 0,40 Mio DM

Es fallen Kosten in Höhe von ca. 6,85 Mio DM an. Hinzu kommen noch die Kosten für den Erwerb der erforderlichen Flächen für den Ausgleich (2. Geltungsbereich), zur Zeit noch etwa 3,4 ha.

Im Auftrag

gez.

E h l i n g

Anlage:

Landschaftsplan zum Bebauungsplanentwurf