

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Wohngebiet Sauerland" in Wiesbaden-Dotzheim, Wiesbaden-Biebrich und Wiesbaden-Schierstein

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

Nordostseite der Straßengrundstücke, Flur 53, Flurstücke 4529/3 und 4565/38, Flur 54, Flurstück 8275/7 (tlw.) (Erich-Ollenhauer-Straße) in der Gemarkung Dotzheim bis zur Verlängerung der Südostseite des Wegegrundstückes Flur 54, Flurstück 8280/1, entlang dieser Verlängerung und der Südostseite des Wegegrundstückes Flur 54, Flurstück 8280/1 bis zur Nordostseite des Grundstückes Flur 54, Flurstück 2/8225, Nordostseite des Grundstückes Flur 54, Flurstück 2/8225, in deren Verlängerung das Wegegrundstück Flur 54, Flurstück 8279/6 kreuzend, Nordostseite des Grundstückes Flur 54, Flurstück 8198 und in deren Verlängerung bis zur Südostseite das Wegegrundstück, Flur 54, Flurstück 8278/5, entlang der Südostseite dieses Wegegrundstück, die gleichzeitige Gemarkungsgrenze ist zwischen Dotzheim und Biebrich, bis zur Nordostseite der Grundstücke, Flur 58, Flurstück 1/5102, entlang der Nordostseite des Grundstückes Flur 58, Flurstück 1/5102, Gemarkung Dotzheim und Nordostseite des Grundstückes Flur 12, Flurstück 287, Gemarkung Biebrich, Nordseite des Grundstückes Flur 12, Flurstück 49/9 und 97/21 (Erasmusstraße) Gemarkung Biebrich bis zur Verlängerung der Nordostseite des Grundstückes Flur 12, Flurstück 97/23 (Calvinstraße), entlang der Verlängerung und der Nordostseite des Grundstückes Flur 12, Flurstück 97/23 bis zur Verlängerung der Südostseite des Grundstückes Flur 12, Flurstück 97/24 entlang dieser Verlängerung der Südostseiten und der Südwestseiten dieses Grundstückes, Südostseite des Wegegrundstückes, Flur 12, Flurstück 549/288, Nordostseite der Grundstücke Flur 12, Flurstück 133/1, 133/2, 133/3, 133/5, 133/6 und 139/4 in Verlängerung

dieser Nordostseite die Saarstraße, Flur 12, Flurstück 290/16 kreuzend, Südseite des Grundstücks Flur 12, Flurstück 290/16 Gemarkung Biebrich, Südostseite des Grundstückes Flur 8, Flurstück 236/10 Gemarkung Schierstein (Saarstraße), Südostseite der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 165/11 und 165/34 bis zur Verlängerung der Südwestseite des Grundstückes Flur 10, Flurstück 131/1, entlang dieser Verlängerung und der Südwestseite des Grundstückes Flur 10, Flurstück 131/1 bis zur Nordwestseite des Wegegrundstückes Flur 10, Flurstück 167 Nordwestseite des Wegegrundstückes Flur 10, Flurstück 167, Südwestseite des Wegegrundstückes Flur 8, Flurstück 309/235, Nordwestseite und Nordostseite des Wegegrundstückes Flur 8, Flurstück 237 Nordostseite des Grundstückes Flur 8, Flurstück 132, bis zur Verlängerung der Nordwestseite der Grundstücke, Flur 8, Flurstück 81 entlang der Verlängerung und der Nordwestseite des Grundstückes Flur 8, Flurstück 81 bis ca. 24,0 m vor der Nordostseite dieses Grundstückes, hier nach Nordwesten abknickend bis zur Nordwestseite des Grundstückes Flur 8, Flurstück 72, ca. 35,0 m von der Nordostseite dieses Grundstückes entfernt, hierbei die Grundstücke Flur 8, Flurstücke 80, 248/79, 247/79, 78, 77, 76, 75, 74, 73 und 72 schneidend, von der Nordwestseite des Grundstückes Flur 8, Flurstück 72 nach Nordwesten bis zur Nordwestseite des Grundstückes, Flur 8, Flurstück 54 ca. 46,0 m von der Nordostseite dieses Grundstückes entfernt, hierbei die Grundstücke Flur 8, Flurstücke 71, 70, 69, 68, 67, 66, 245/65, 269/64, 268/64, 63 und 54 schneidend, von der Nordwestseite des Grundstückes Flur 8, Flurstück 54, ca. 40 m parallel zur Südwestseite des Wegegrundstückes Flur 8, Flurstück 231 bis zur Westseite des Grundstückes Flur 56, Flurstück 4752 hierbei die Grundstücke Flur 8, Flurstücke 53, 52, 51, 50, 49, 48, 232, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 239/37, 238/37, 36, 366/35, 365/35, 34, 33, 250/31, 249/30, 29, 28, 27, 26 und 230/1 in der Gemarkung Schierstein und in die Grundstücke Flur 56, Flurstücke 4753 und 4752 in der Gemarkung Dotzheim kreuzend, West- und Nordostseite des Grundstückes Flur 56, Flurstück 4752 bis zur Verlängerung der Nordwestseite des Grundstückes Flur 56, Flurstück 4783 entlang dieser Verlängerung und der Nordwestseite des Grundstückes Flur 56, Flurstück 4783, Südwest- und Nordwestseite des Grundstückes, Flur 56, Flurstück 4792, Nordwestseite der Grundstücke Flur 56, Flurstücke 4793 und 4794, Nordwest- und Nordostseite des Grundstückes Flur 56, Flurstück 4795, Nordwestseite des Grundstückes Flur 57, Flurstück 4874 hierbei das Wegegrundstück Flur 57, Flurstück 4954 kreuzend, Südostseite der Grundstücke Flur 57, Flurstück 4955 und Flur 55, Flurstück 4727 (tlw.) bis zur Verlängerung der Nordwestseite des Grundstückes Flur 57, Flurstück 4835/4, entlang dieser Verlängerung und der Nordwestseite der Grundstücke Flur 57, Flurstücke 4835/4, 4616/1 und 43/4616 und in Verlängerung der Nordwestseite dieses Grundstückes bis zur Nordostseite des Grundstückes Flur 53, Flurstück 4565/38 hierbei die Erich-Ollenhauer-Straße kreuzend.

2. Allgemeines

In fast allen Großstädten der Bundesrepublik ist im Laufe der letzten Jahre eine dramatische Situation auf dem Wohnungsmarkt entstanden. Diese allgemeine Tendenz ist in Wiesbaden besonders spürbar und ruft einen dringenden Handlungsbedarf für Kommunalpolitik und öffentliche Wohnungswirtschaft hervor.

Gegenwärtig sind beim Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden mehr als 6000 Haushalte wohnungssuchend registriert. Die Zahl der Wohnungssuchenden nimmt ständig zu. Um dem dringenden Wohnungsbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.11.1989 mit Beschluß Nr. 329 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Wohngebiet Sauerland" beschlossen. Mit diesem Beschluß ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" eingeleitet.

Zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren Planbereich "Sauerland" werden die gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes - WOBauErlG - angewandt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westfriedhof" (Schierstein 1972/1) und der vorhandenen Bebauung entlang der Erich-Ollenhauer-Straße, sowie zwischen der Verlängerung des Straßenmühlweges und der Siedlung "Im Kreuzer" geschaffen werden.

Das geplante neue Baugebiet ist in dem am 09.12.1986 von der Hess. Landesregierung festgestellten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als "Siedlungsfläche - Zuwachs" dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung paßt sich somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an.

Das Baugebiet soll von Nordosten her von den vorhandenen Straßen: Erasmusstraße, Wachsacker und dem Straßenmühlweg angebunden werden. Im Südwesten wird das Baugebiet über eine geplante Straße (Planstraße 3401) von der Saarstraße beginnend, entlang dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westfriedhof" (Schierstein 1972/1) und dann bis zur Schönaustraße an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden werden. Die eigentliche Erschließung erfolgt über Stichstraßen. Eine Querverbindung für den Individualverkehr ist zwischen dem Südwest- und dem Nordostbereich der geplanten Wohnsiedlung nicht vorgesehen. Eine Durchquerung des Wohngebietes von der Schönaustraße oder der geplanten Planstraße 3401 zur Erich-Ollenhauer-Straße ist somit nicht möglich.

Zwischen den Stichstraßen soll von Südosten nach Nordwesten eine Bustrasse nur für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) festgesetzt werden. Durch die Bevorzugung des ÖPNV mittels dieser Trasse soll Bewohnern des geplanten Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung ein Umstieg vom Privat-PKW auf öffentliche Verkehrsmittel attraktiver gemacht werden, was wiederum zu einer Beruhigung des Wohnbereiches führen wird. Im gesamten geplanten Baugebiet sind ca. 1220 Wohneinheiten vorgesehen. Diese sollen im Verhältnis 85:15 zwischen Geschosbauwohnungen und Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen werden.

Das geplante Baugebiet erhält ein Zentrum mit Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte, Gemeindezentrum, Heizkraftwerk sowie Läden, wohnbezogenen Dienstleistungen und Restaurants. Von diesen infrastrukturellen Verbesserungen werden nicht nur die künftigen Bewohner des Wohngebietes "Sauerland", sondern auch die in den Randgebieten des Planungsbereiches bereits wohnenden profitieren.

Aus klimatologischen Gründen und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde das Siedlungsgebiet in einzelne "Wohnblöcke" eingeteilt, die sich jeweils um einen Innenhof gruppieren. Vier dieser "Wohnblöcke" bilden ein Quartier. Diese Quartiere und "Wohnblöcke" werden jeweils in Südost/Nordwestrichtung und Nordost/Südwestrichtung von Grünbereichen bzw. Frischluftschneisen getrennt. Für diese Grünbereiche sind detaillierte Festsetzungen gem. dem Landschaftsplan im Bebauungsplan-Textteil und im zeichnerischen Teil getroffen worden.

Die Bebauung soll aus 3-geschossigen Wohnblöcken, entlang der Planstraße 3401 aus 2-geschossigen Wohnblöcken, mit ausbaubarem Dachgeschoß bestehen. Zum Siedlungsrand hin (Verlängerung Straßenmühlweg, vorhandene Bebauung entlang der Erich-Ollenhauer-Straße und Im Kreuzer) geht die geplante Bebauung in eine 2-geschossige Reihen- bzw. Doppelhausbebauung über. Der Freiflächenverbrauch für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen, wird ebenfalls aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gering gehalten. So werden die Stellplätze im geplanten Baugebiet abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden im Verhältnis 1:1,5 nachgewiesen. Alle "Wohnblöcke" erhalten Tiefgaragen. Die Stellplätze sind in den Tiefgaragen und entlang den Wohnstraßen zwischen Bäumen bzw. im Reihen- und Doppelhausgebiet auch in zu begrünenden Stellplatzhöfen herzustellen. Zur Eingrünung der Stellplätze sind textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffen. Dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen:

- die öffentlichen Flächen an der Bustrasse

- die Durchgrünung des Baugebietes
- die am Rand gelegenen Flächen im Nordwesten, Südwesten und Süden des Geltungsbereiches.

Weitere Ausgleichsflächen für die Versiegelung durch das geplante Baugebiet sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes südwestlich entlang der Planstraße 3401 und Nordwestlich der Verlängerung des Straßenmühlweges ausgewiesen. Für die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplanentwurf wurde im Konzept den Bürgern in einer Bürgerversammlung am 09.05.1990 vorgestellt und erläutert. Auch hatten die Bürger die Möglichkeit sich in den öffentlichen Sitzungen der beteiligten Ortsbeiräte über das Planungskonzept zu informieren.

Der Vorentwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.1990 beschlossen (Beschluß-Nr. 289).

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.1991 als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren wurde beim Hessischen Ministerium des Innern durchgeführt.

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden, nachdem redaktionelle Ergänzungen im Bebauungsplan angebracht wurden, nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan war sachlich nicht ergänzungsbedürftig, weil er eindeutig verständlich ist.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hält den Bebauungsplan (auch in der Begründung zur Anlage S. 3 des Erlasses des Hessischen Ministers des Innern vom 26.03.1991 so dargestellt) sachlich für ausreichend. Dem Wunsch (Anlage) des Hessischen Ministers des Innern folgend wurden aber eine redaktionelle Ergänzung angebracht. Ein Beitrittsbeschluß ist damit nicht erforderlich.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Aus diesem Grund muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Dem Entwurf zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Wohngebiet Sauerland" wurde mit Beschluß Nr. 288 vom 28.06.1990 durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" bestehen die folgenden Bauleitpläne die als Bebauungspläne festgesetzt wurden oder als solche im Sinne des § 233 weitergelten:

- Saarstraße (Biebrich 1965/3)
- Westfriedhof (Schierstein 1972/1)

Die in diesen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland" z. T. übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt.

Im Überschneidungsbereich gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sauerland".

3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Von den Landschaftsarchitekten Götte + Partner wurde in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Landschaftsplan gem. § 4 HeNatG erstellt.

Die vorgesehenen Maßnahmen dieses Landschaftsplanes sind im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Hinsicht weitestgehend berücksichtigt und zur Festsetzung vorgesehen. Der Landschaftsplan besteht aus einem Plan und einem Erläuterungsbericht die beide als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt sind. Aus dem Erläuterungsbericht können auch weitere Begründungen für die jeweils aufgenommenen Festsetzungen entnommen werden.

Im Bereich der Erich-Ollenhauer-Straße werden keine Baumpflanzungen festgesetzt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ein kleiner Bereich (ca. 390 m) festgesetzt wird, während der Rest (ca. 3 km) der Erich-Ollenhauer-Straße nicht zur Festsetzung vorgesehen ist. Da eine Überplanung der Erich-Ollenhauer-Straße in einem Gesamtkonzept erfolgen soll ist eine Festsetzung von Baumstandorten, Parkstreifen, Radwegen u. ä. erst nach einer Gesamtüberplanung möglich.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Zentrum) sind neben einer Fläche für kirchliche Zwecke, eine dreizügige Grundschule mit Ganztagesbetreuung, eine Kindertagesstätte und ein Kinder- und Beratungszentrum für das ehemalige Sozialzentrum Wachsacker unterzubringen. Die Unterbringung all dieser Funktionen auf der geplanten "Fläche für den Gemeinbedarf" erfordert wegen der räumlichen Begrenzung eine relativ zusammenhängende Bebauung, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist. Als Ausgleich für die Überbauung werden im Bebauungsplan Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, die innerhalb der Primärfestsetzung, "Fläche für Gemeinschaftsanlagen" erfolgen. Für die Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen werden zusätzlich unter B 8 des Textteiles Begrünungsfestsetzungen getroffen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ----- (Allgemein)

3.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

.....

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 Hess. Naturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu verpflichten, unvermeidbare ökologische Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Planungsträger hat die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen im Landschaftsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes darzustellen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß des Eingriffsvorhabens keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Diese Maßnahmen stellen einen Ausgleich für nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dar und sind im Gebiet selbst auszuführen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde so festgesetzt, daß das Hauptziel des Planungskonzepts - Schaffung von rund 1 200 Wohneinheiten - bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erreicht werden kann. Die Möglichkeiten, den Eingriff in Natur und Landschaft auf den jeweiligen Baugrundstücken auszugleichen, sind jedoch sehr eingeschränkt, da nur zusammenhängende Grünflächen (Ausgleichsflächen), deren Dimensionierung sich nach dem Eingriff richtet, einen ökologisch wirksamen Ausgleich gewährleisten.

Für den Eingriff kann innerhalb der Bebauung nur in geringerem Umfang ein Ausgleich erbracht werden, deshalb sind im südlichen Geltungsbereich verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

Diese Pflanzungen bzw. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches beinhalten die Anlage von Streuobstwiesen und Feldgehölzen, die Anlage und Pflege von Extensivwiesen sowie die Entwicklung und den Erhalt von Sukzessionsflächen.

Die Ausgleichsflächen wurden auf Grundlage einer Planungsüberlegung zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene vom Umweltamt Wiesbaden festgelegt. Sie wurden besonders unter Vernetzungsaspekten, aber nicht zuletzt auch, um die neue Bebauung in die Landschaft einzugliedern, ausgewiesen. Diese Flächen sind als Ausgleichsflächen nach § 9 (1) 20 BauGB, Maßnahmen und Nutzungsregelung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft unter rein ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Es ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Westfriedhof zu überlegen, ob ein Teil des Aushubs Sauerland zur Modellierung in Verbindung mit dem Friedhof verwendet werden kann. Es liegt derzeit jedoch noch keine konkrete Planung vor.

3.4.2 Ausgleichsflächen/Bilanzierung (siehe Landschaftsplan)
.....

3.4.3 Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
.....
Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
.....

Um die im Landschaftsplan geforderten Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung und den Straßenbau verursacht wird, in eine allgemeingültige und durchsetzbare Rechtsnorm zu überführen, ist die Festsetzung folgender Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB innerhalb der Flächen nach § 9 (1) 22 BauGB und der "öffentlichen Grünfläche" im Süden getroffen worden:

- Extensivwiese mit Feldgehölzen;
- Streuobstwiese und
- Sukzessionsflächen.

Nähere Regelungen, insbesondere über die Anlage, Pflege und Art/Maß der Bepflanzungen sind abschließend in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Aus der Plandarstellung ist ersichtlich, daß hier eine flächenhafte Festsetzung notwendig ist, die mit der bestehenden Eigentumsstruktur nicht vereinbar ist.

3.4.4 Eigentumsverhältnisse/Baulandumlegung
.....

(Siehe auch Ziffer 5 dieser Begründung)

Damit die "Maßnahmeflächen" nach § 9 (1) 20 BauGB realisiert werden können, werden im nordwestlichen und südöstlichen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich Primärfestsetzungen nach § 9 (1) 22 BauGB "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" getroffen.

Da zusammenhängende "Ausgleichsflächen" auf den Baugrundstücken selbst nicht nachgewiesen werden können, sondern nur am Rande des Planungsbereiches, sind im Bebauungsplan die Bezugsflächen für die nach § 9 (1) 22 BauGB festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen", die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen, konkret festgesetzt.

Bezugsflächen sind die Bauflächen WR und WA, die "Flächen für den Gemeinbedarf" östlich der Planstraße 1224/3 und die neu anzulegenden "Straßenverkehrsflächen" sowie "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung".

Diese Festsetzung ermöglichen es einem bestimmten Benutzerkreis, der sich regelmäßig aus einem räumlich fest definierten Einzugsbereich ergibt, an anderer Stelle als dem Baugrundstück den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu erfüllen. Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist u. a. die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erfüllung der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Hess. Naturschutzgesetzes herbeizuführen, die den Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichten, unvermeidbare ökologische Beeinträchtigungen auszugleichen. Nur unter der Voraussetzung, daß ein Ausgleich nicht geschaffen werden kann ist eine Abgabe in Höhe der ersparten Rekultivierungskosten möglich. Es wird der Standpunkt vertreten, daß der Verursacher als Nutznießer - also hier die Bauträger - die Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen hat und nicht die Landeshauptstadt Wiesbaden als Planungsträger.

Die Durchführung einer gesetzlichen Baulandumlegung ist notwendig, um im allgemeinen die Grundeigentumsverhältnisse in der Weise so neu zu ordnen, daß die vorgesehenen Nutzungen im Planungsbereich realisierbar sind. Insbesondere ist auch die Eigentumsstruktur der Ausgleichsflächen neu zu regeln, da die dort jetzt vorhandene Bodennutzung künftig unzulässig sein wird. Den davon betroffenen Grundstückseigentümern wird im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens ein Ausgleich durch entsprechende Entschädigungsleistungen erbracht.

Einheitliche Regelungen für die Bemessungsgrundlage der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen der Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsflächen) bestehen auf Bundesebene dazu noch nicht.

Richtlinien hierzu sollen demnächst erarbeitet werden. Das hiermit beauftragte Institut führt zur Zeit bundesweite Befragungen im Auftrag des Bundesbauministeriums durch.

Das Vorgehen der Landeshauptstadt Wiesbaden - auch in der hier vorgeschlagenen Entwurfsphase - ist als Diskussionsgrundlage in diese Untersuchungen eingebracht und wird bereits als gangbarer Weg erachtet.

Dies wurde in einem Expertengespräch, das am 14.09.1990 im Hessischen Ministerium für Umwelt geführt wurde, zum Ausdruck gebracht.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

4.1.1 Bauland

4.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Das geplante neue Baugebiet soll überwiegend der Schaffung von Wohnungen dienen. Aus diesem Grund wird das gesamte Neubaugebiet bis auf den Bereich östlich der Planstraße 1224/3 als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Im bebauten Bereich entlang der Erich-Ollenhauer-Straße wird für den rückwärtigen Bereich ebenfalls WR festgesetzt. Dies entspricht für diesen Bereich der derzeitigen Nutzung und soll auch weiterhin beibehalten werden.

4.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Nordwestlich der Planstraße 1224/3 wird ein Teilbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. In diesem Bereich sollen für das geplante Neubaugebiet Läden, wohnbezogene Dienstleistungen und Restaurants sowie die dazugehörigen Nebenräume untergebracht werden. Entsprechend der textlichen Festsetzungen (Ziffer A 6.) sind, die v. g. Einrichtungen für die Bewohner des Neubaugebietes zur Deckung ihrer allgemeinen Lebensbedürfnisse vorgesehen.

Entlang der Erich-Ollenhauer-Straße wird für einen Teilbereich der vorhandenen Bebauung ebenfalls WA festgesetzt. Dies ergibt sich daraus, daß in einem Teil dieser Bereiche bereits Läden untergebracht sind und zum anderen durch die stark befahrene Erich-Ollenhauer-Straße eine höhere Belastung der Wohnbebauung bereits vorhanden ist. In den Bereichen, in denen entlang der Erich-Ollenhauer-Straße WR festgesetzt ist, ist zum einen durch die Stellung der Baukörper (quer zur Fahrbahnrichtung) und zum anderen durch die etwas zurückversetzte Bebauung, die Beeinträchtigung durch den Verkehr geringer, als in den direkt an der Straße errichteten Gebäuden.

4.1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Die im Bebauungsplan im Bereich der Neubebauung festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" ist für das geplante "Zentrum" des Neubaugebietes vorgesehen und soll die schulischen, kirchlichen und sozialen Bedürfnisse des "Wohngebietes Sauerland" abdecken.

Außerdem wird das vorhandene Polizeirevier an der Erasmus-/Calvinstraße festgesetzt.

4.1.1.3.1 Schulische Zwecke

Ein Teil der "Fläche für den Gemeinbedarf" ist für die Errichtung einer dreizügigen Grundschule in der Organisationsform einer Ganztagesesschule mit Einrichtungen der Schulsozialarbeit und dazugehörigen Verwaltungsräumen sowie einer Turnhalle vorgesehen. Der am Wendehammer, durch Abpflanzungen vom Verkehrsraum abgetrennt gelegene Platz soll als Schulhof und in der außerschulischen Zeit als Fest- bzw. Marktplatz genutzt werden.

4.1.1.3.2 Kirchliche Zwecke

Im nördlichen Bereich der "Fläche für den Gemeinbedarf" ist ein Teilbereich für kirchliche Zwecke ausgewiesen. In diesem Bereich soll von der evang. Erlösergemeinde Wiesbaden-Sauerland ein Kirchengemeindezentrum errichtet werden.

4.1.1.3.3 Soziale Einrichtungen

Im übrigen Bereich der "Fläche für den Gemeinbedarf" sollen soziale Einrichtungen untergebracht werden. Hier handelt es sich um eine Kindertagesstätte die in zwei Stufen errichtet werden soll, sowie um ein Sozialzentrum, das in kirchlicher Trägerschaft betrieben werden soll. (Nachfolgeeinrichtung des Sozialzentrums Wachsacker).

4.1.1.3.4 Öffentliche Verwaltung - Polizei

An der Erasmus-/Calvinstraße wird das bereits vorhandene Gelände mit Werkstätten des technischen Dienstes der Polizei als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Erich-Ollenhauer-Straße auf die vorhandene Bebauung abgestimmt.

Für das vorhandene Polizeirevier an der Erasmus-/Calvinstraße wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls entsprechend der vorhandenen Bebauung (s. Bebauungsplan Saarstraße 1965/3) festgesetzt.

Für das geplante Wohngebiet wird im WR bei den Geschosßbauten eine GRZ/GFZ von 0,4; 1,0 festgesetzt. Lediglich gegenüber der Fläche für den Gemeinbedarf, zwischen den Planstraßen 3401/2 und 3401/3 und nordwestlich der Planstraße 344 wird bei den Geschosßbauten eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4; 0,9 vorgesehen. Diese Herabzonung der Ausnutzung ergibt sich, weil zwischen Planstraße 344 und Bustrasse keine Blockbebauung mit Innenhof mehr möglich ist, sondern nur noch eine Zeilenbauweise mit parallel zur Straße stehenden Wohngebäuden. Gegenüber dem Zentrum wird in den "Wohnblöcken" zwischen Planstraße 3401/2 und 3401/3 in der östlichen Ecke eine Aufweitung vorgesehen um hier als Gegenpol für die Bebauung des Zentrums eine größere Auflockerung in der Bebauung zu erreichen.

Für die Randbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern und die Fläche für den Gemeinbedarf im Zentrum wird einheitlich eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4; 0,8 vorgesehen. Mit dieser Herabstufung der Ausnutzung gegenüber der Geschosßbebauung soll ein abgestufter Übergang in die angrenzende vorhandene Bebauung und in die nicht überbaute angrenzende freie Landschaft erreicht werden. Für das WA-Gebiet zwischen Planstraße 1224/2 und 1224/3 wird eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0,4; 1,2 vorgesehen. Diese erhöhte GFZ ist erforderlich da im WA-Gebiet in den Kellergeschossen z. T. Läden, wohnbezogene Dienstleistungen und Restaurants ermöglicht werden sollen.

Unter Punkt A 4.1 und A 4.2 der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist verbindlich geregelt, daß bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung für diejenigen Bauquartiere, auf denen der Geschosßwohnungsbau vorgesehen ist, bei Errichtung von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen Vergünstigungen anzuwenden sind. Unter die vorgenannten Vergünstigungsregelungen fallen nur Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze; andere Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB sind hiervon ausgeschlossen. Mit der Anwendung der textlichen Festsetzungen A 4.1 und A 4.2 wird eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche vom ruhenden Verkehr, durch den Bau von Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) auf den Baugrundstücken, erwartet.

Eine Gemeinschaftsanlage ist Einzelstellplätzen wegen des Freiflächenverbrauches vorzuziehen; daher ist es gerechtfertigt, die Flächenanteile der den Baublöcken zugeordneten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die Vergünstigung gem. A 4.2 ist auf die notwendigen unterirdischen Gemeinschaftsgaragen beschränkt. Um eine negative Höhenentwicklung durch die Anwendung der textlichen Festsetzung A 4.2 auszuschließen, ist eine maximale Sockelhöhe in den Baugebieten festgesetzt.

4.1.3 Vollgeschosse und Bauweise (§ 20, 22 BauNVO)

Im Bereich der Geschossbauten werden 3 Geschosse zur Festsetzung vorgesehen. Lediglich entlang der Planstraße 3401 wird eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Hierdurch soll ein abgestufter Übergang von der geplanten Bebauung in die angrenzenden nicht bebaute und nicht bebaubare freie Landschaft geschaffen werden. Aus diesem Grund wird auch für die Randbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, sowie auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf (Zentrum) eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Für die bereits bebauten Bereiche, entlang der Erich-Ollenhauer-Straße und im Bereich - öffentliche Verwaltung - Polizei - an der Erasmus-/Calvinstraße wird die Geschoszahl entsprechend der vorhandenen Bebauung festgeschrieben.

In den bebauten Bereichen wird die Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Im geplanten Neubaubereich wird für den Überwiegenden Teil des WR-Gebietes die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll eine aufgelockerte und von Grünzonen durchschnittene Bebauung erreicht werden. Für das WA-Gebiet die geplanten Geschossbauten an den Planstraßen 1224/1, 3401/3 und 344 ergibt sich eine abweichende Bauweise (a) in der Form, daß hier auch bauliche Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können.

Bei den Reihen- und Doppelhäusern ergibt sich an der Einmündung der Planstraße 3401/1 in der Planstraße 3401 und an der Einmündung der Planstraße 344 in die Erasmusstraße eine abweichende Bauweise (z). Hier dürfen Hausgruppen mit einer Gesamtlänge auch über 50 m errichtet werden, wobei die Eckhäuser mit Bauwich und die dazwischenliegenden Häuser ohne Bauwich errichtet werden dürfen. Diese abweichenden Bauweisen (a+z) ergeben sich durch die größeren geplanten Grundstücksflächen und widersprechen nicht dem Gesamtkonzept einer aufgelockerten und durchgrünter Bebauung.

4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bei den geplanten Geschösbauten an den Außenseiten der Wohnblöcke durch Baulinien und zu den geplanten Wohnhöfen hin durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien an den Außenseiten der "Wohnblöcke" soll eine klare Gliederung des mit Geschösbauten zu bebauenden Bereiches des "Wohngebietes Sauerland" erreicht werden. Auch soll durch die Erhaltung von Schneisen zwischen den "Wohnblöcken" und innerhalb der "Wohnblöcke" (Innenhof) die Frischluftzufuhr für das geplante Baugebiet erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Innenbereich soll eine Mindestgröße der Innenhöfe erreicht werden. Die zwischen den "Wohnblöcken" entstehenden Freiflächen sind genau wie die Wohnhöfe in den "Wohnblöcken" gemäß den textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu gestalten.

In den geplanten Reihen- und Doppelhausbereichen werden nur auf der Nordostseite der geplanten Gebäude Baulinien festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sind dagegen im Osten, Westen und Süden Baugrenzen festgesetzt.

Hierdurch soll eine geplante Stellung der Baukörper zueinander erreicht werden, wodurch wiederum die Frischluftzufuhr im geplanten Neubaugebiet erhalten bleiben soll. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Zentrum) werden die überbaubaren Flächen nur von Baugrenzen begrenzt, da in diesem Bereich wegen der vielfältigen Nutzungsanforderungen (s. Ziffer 4.1.1.3 dieser Begründung) eine zu große Festschreibung der Baukörper durch Baulinien nicht sinnvoll ist. In den bereits bebauten Bereichen werden die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen begrenzt.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

----- 4.2.1 Vorhandene Straßen

Die im Geltungsbereich liegenden vorhandenen Straßen:

Erich-Dillenbauer-Straße, Schiersteiner Straße und Calvinstraße, sind bereits ausgebaut und werden in ihrer ausgebauten Form in den Bebauungsplan übernommen.

Der Straßenmühlweg, die Wachsackerstraße und die Erasmusstraße werden soweit sie schon ausgebaut sind in ihrer ausgebauten Form in den Bebauungsplan übernommen. Da über diese drei Straßen der nordöstliche Bereich des Neubaugebietes erschlossen werden soll, werden diese Straßen in ihrer bisherigen Breite in das Neubaugebiet fortgeführt und festgesetzt.

Die Saarstraße wird im Einmündungsbereich der geplanten Planstraße 3401 neu gestaltet, der übrige Teil der Saarstraße bleibt unverändert. Der neugestaltete Einmündungsbereich der Planstraße 3401 wird im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2.2 Geplante Straßen

4.2.2.1 Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Südwestteil über die Planstraße 3401. Diese führt von der Saarstraße im Bogen um die Altdeponie an der Saarstraße, zum Südwestrand des geplanten Baugebietes. Hier entlang der Südwestseite (zugleich Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - Westfriedhof - Schierstein 1972/1 -) des Baugebietes und auf der früheren geplanten Verlängerung des Straßenmühlweges bis zur Schönaustraße (Einmündung gegenüber Veilchenweg). Die Altdeponie darf von der Planstraße 3401 nicht angeschnitten werden, da die Standsicherheit gefährdet wäre, evtl. könnte hierbei auch mit chemischen Reaktionen gerechnet werden. Von einer Verschiebung der Planstraße nach Norden im Bereich der Einmündung in die Saarstraße ist somit abzusehen.

Die Querteilung der Planstraße 3401 ist, beim Baugebiet beginnend, wie folgt eingeteilt:

Fußgänger- und Radweg	3,25 m
Straßenbegleitgrün	3,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Randstreifen (Bankett)	1,00 m

Die Gesamtbreite ergibt sich somit mit 13,75 m, sie wird jedoch im Bereich der Einmündungen der Stichstraßen (Planstraße 3401/1 - 3401/4) und zwischen den "Wohnblöcken" durch Mittelinseln in der Fahrbahnmittle aufgeweitet. Über diese Inseln soll den Fußgängern eine leichtere Überquerung der Planstraße von/zum Baugebiet in die südwestlich angrenzende Ausgleichsfläche ermöglicht werden.

In Verlängerung des Straßenmühlweges nach Südwesten wird eine Stichstraße (Planstraße 1224/1) bis zur Bustrasse in der Mittelachse des Baugebietes geführt. Auf der anderen Seite der Bustrasse führt eine Stichstraße (Planstraße 3401/1) bis zur Planstraße 3401. Diese beiden Planstraßen 3401/1 und 1224/1 werden wie folgt gegliedert:

Fußgängerweg	2,70 m
Park- und Grünstreifen	4,30 m
Fahrbahn	6,50 m
Park- und Grünstreifen	4,30 m
Fußgängerweg	2,70 m

Es ergibt sich somit eine Gesamtbreite von 20,50 m. Das gesamte übrige Neubaugebiet wird über Stichstraßen mit einer Gesamtbreite von 19,50 m erschlossen. Diese gliedern sich wie folgt:

Fußgängerweg	2,70 m
Park- und Grünstreifen	4,30 m
Fahrbahn	5,50 m
Park- und Grünstreifen	4,30 m
Fußgängerweg	2,70 m

In den Planstraßen 1224 und 344 ist, bedingt durch die Reihenhausbebauung im Nordosten nur ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Hier ergibt sich folgende Querteilung:

Fußgängerweg	2,00 m
Fahrbahn	5,50 m
Park- und Grünstreifen	4,30 m
Fußgängerweg	2,70 m

somit ergibt sich eine Gesamtbreite für die Planstraßen 1224 und 344 von 14,50 m.

Eine Verbindung der Stichstraße über die Bustrasse ist nicht vorgesehen. Durch die Trennung soll Durchgangsverkehr von der Erich-Ollenhauer-Straße zur Planstraße 3401 und umgekehrt verhindert werden, um das Neubaugebiet nur für die Bewohner zu erschließen und nicht mit weiterem Durchgangsverkehr zu belasten.

4.2.2.2 Bustrasse

Das Baugebiet wird in seiner Mitte von einer Bustrasse geteilt die beginnend in Verlängerung der Erasmusstraße das Baugebiet von Südosten nach Südwesten durchschneidet und in den Stichstraße 1224/1 und 3401/1 endet. Diese Bustrasse dient ausschließlich dem öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV). Sie wird an den Schnittstellen mit den öffentl. Verkehrsflächen durch Schranken abgetrennt. Diese Schranken sollen nur durch den Bus geöffnet werden, die Benutzung der Bustrasse durch andere Verkehrsteilnehmer ist dadurch ausgeschlossen. Die Bustrasse ist von der Erasmusstraße her beginnend zweispurig mit einer Breite von 6,50 m bis zur 1. Haltestelle zwischen den Planstraßen 3401/3 und 3401/4. Ab der 1. Haltestelle bis zur Einmündung der Bustrasse in die Planstraßen 3401/1 bzw. 1224/1 wird sie einspurig mit einer Breite von 3,50 m weitergeführt. Nordöstlich parallel zu der Bustrasse verläuft ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg der durch einen ca. 1,50 m Straßenbegleitgrünstreifen von der Bustrasse getrennt ist.

Die unter den Ziffern 4.2.2.1 und 4.2.2.2 begründeten "Straßenverkehrsflächen" und "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" stellen nach dem HENatG ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Als vorbereitende Ausgleichsmaßnahme werden im Süden und Südosten des Bebauungsplanes "Sauerland" Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB innerhalb der Primärfestsetzungen "Öffentliche Grünfläche" und "Fläche für Gemeinschaftsanlagen" festgesetzt.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nachzuweisen. Für das "Wohngebiet Sauerland" sind für jede geplante Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind im Bereich des Geschößwohnungsbau in Tiefgaragen unter den einzelnen Wohnblöcken unterzubringen.

Durch Festsetzung der Regelungen A 4.1 und A 4.2 wird eine Entlastung der öffentliche Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr durch Errichtung von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen und oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen, die den Baugrundstücken für den Geschößwohnungsbau zugeordnet werden, erwartet. Die hierfür vorgesehene Vergünstigung bei der Ermittlung der Grundflächen und Geschößflächen bei Errichtung von GGa und GSt ist gewährleistet.

Die festgesetzte unterirdische Unterbringung von Kfz schont die Freiflächen auf den Baugrundstücken, weil die Zunahme der Motorisierung in Gebieten mit drei- und mehrgeschossigen Gebäuden bei Errichtung von lediglich ebenerdigen notwendigen Stellplätzen zu einer starken Einschränkung der erforderlichen Freiflächen führt.

Ein Teil der Stellplätze wird entlang der Stichstraßen untergebracht. In den Reihen und Doppelhausgebieten können die Stellplätze auch in Stellplatzhöfen angeordnet werden (s. auch textl. Festsetzungen A 9 und B 6.).

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

4.3.1 Wasserversorgung

wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Im Bereich der zwischen Straßenmühlweg und verlängertem Veilchenweg liegenden Wasserversorgungsleitung DN 600 ist ein 4,0 m breiter Schutzstreifen von der Bebauung, sowie von der Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. (s. Textteil Ziffer A. 8.2)

Bei einer Geländehöhe von über 160 m über NN ist der Einbau von Trinkwasser-Durckanlagen bei Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen erforderlich.

4.3.2 Elektrizitätsversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG. Die Standorte für drei der vier geplanten Transformatorstationen sind in Abstimmung mit den Bauträgern und der Stadtwerke Wiesbaden AG an den geplanten Stichstraßen zu errichten. Es ist beabsichtigt, diese in Verbindung mit den baulichen Anlagen (Gebäude oder zulässige Nebenanlagen) zu errichten.

Hierzu siehe Festsetzung Ziffer A 8.1.

Die vierte Trafostation ist in Verbindung mit dem geplanten Heizwerk vorgesehen.

4.3.3 Gasversorgung

Für die Gasversorgung ist die Stadtwerke Wiesbaden AG zuständig. Das gesamte Baugebiet wird über ein Fernwärmenetz an das Heizkraftwerk angeschlossen. Eine Gashochdruckleitung wird von der Erasmusstraße her kommend zum Heizkraftwerk geführt. Das Heizkraftwerk ist im Bebauungsplan als "Fläche für Versorgungsanlagen

- Heizkraftwerk -" vorgesehen. Von der Gashochdruckleitung ist ein Sicherheitsabstand von 10,00 m zu den Wohngebäuden einzuhalten. Zu pflanzende Bäume und Sträucher sollen einen Abstand von 2,0 m zu den Versorgungsleitungen einhalten.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich "Sauerland" wird über ein Mischsystem entwässert.

Um die zusätzliche Wassermenge aufnehmen zu können, ist der Bau zweier Regenüberlaufbecken ("Am Parkfeld" und "Kahle Mühle") erforderlich. Erst nach Bau der beiden Entlastungsanlagen kann das gesamte Baugebiet erschlossen werden. Es ist jedoch möglich, einen ersten Bauabschnitt von ca. 7 ha vor Inbetriebnahme der Becken zu realisieren. Dieser Bereich kann durch die Sammler in der Erich-Ollenhauer-Straße noch abgedeckt werden. Mit der Planung für das Regenüberlaufbecken "Kahle Mühle" ist bereits begonnen worden.

Um die Abwasserproblematik zu entschärfen, werden unter Ziffer A 14 textliche Festsetzungen getroffen, die dazu führen sollen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in auf den Grundstücken anzulegende Zisternen oder Schluckbrunnen zu leiten. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minderung des Wasserverbrauchs geleistet werden, indem das gesammelte Wasser als Brauchwasser genutzt wird.

4.3.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zu den Bepflanzungen der Grünflächen sind Festsetzungen im Textteil unter A 13 getroffen.

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind extensiv anzulegen. Die Bepflanzungsvorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplan-Textteil Ziffer A 13.1.

4.4.1.1 Grünanlagen

Die Grünanlagen entlang der Bustrasse bzw. im Nordosten der Fläche für den Gemeinbedarf - Zentrum - und im Südwesten des Baugebietes dienen zum einen zur Abpflanzung des geplanten Baugebietes an den Siedlungsrändern und zum anderen als Eingrünungsgürtel entlang der Bustrasse. Gleichzeitig erfüllen die Grünanlagen eine Ausgleichsfunktion für die Versiegelung der überbauten Flächen.

4.4.1.2

Die Grünfläche nordöstlich der Fläche für den Gemeinbedarf erfüllt mehrere Funktionen für das geplante Baugebiet und die vorhandene Bebauung.

In diesem Bereich soll ein Spielbereich für Kinder ab 12 Jahren angelegt werden. Die Fläche muß attraktiv gestaltet werden damit sie von den Jugendlichen angenommen wird. So sollten Bolzplatz, Kleinsportfelder, Skateboardbahn, Holzbalken als Baumaterial, eine Schutzhütte und evtl. ein Grillplatz vorgesehen werden. Durch eine Extensivwiese getrennt sollte am Rand zur vorhandenen Bebauung hin eine Liegewiese gestaltet werden. Diese soll aus Rasen- und Gehölzflächen sowie einigen schattenspendenden Bäumen bestehen.

In der Südecke der Grünfläche ist ein Schulgarten vorgesehen. Evtl. könnte der Schulgarten von Schule und Kindertagesstätte gemeinsam genutzt werden. Es ist beabsichtigt, auf jeden Fall biologisch zu bewirtschaften, um bereits bei den Kindern das Bewußtsein für ökologischen Anbau zu wecken.

Als Abrundung soll die vorhandene Böschung nach Norden und Westen hin zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzgruppen mit weiteren Feldgehölzen bepflanzt werden um eine Abschirmung des Bolzplatzes zur Bebauung hin zu erreichen.

4.4.1.3 Straßenbegleitgrün

Entlang der Planstraße 3401, der Bustrasse und der Saarstraße ist Straßenbegleitgrün festgesetzt. An der Saarstraße sind diese Grünzonen als Grünflächen mit intensivem Gehölzbestand und extensiven Wiesen bereits vorhanden und werden als solche festgesetzt.

In den Streifen entlang der Bustrasse und der Planstraße 3401 sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen lediglich schmale Streifen für das Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen. Die eigentliche Eingrünung dieser Bereiche erfolgt im Bereich der Bustrasse durch die Grünanlagen und entlang der Planstraße 3401 durch straßenbegleitendes Grün außerhalb der Straßenverkehrsfläche.

4.4.1.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Planstraße 3401 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf - Polizei - wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die geplanten Flächen entlang der Planstraße 3401 dienen dazu, die Emissionen der Straße auf die Landschaft und die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Durch die Bepflanzung wird die Straße in die Landschaft integriert und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

4.4.1.5 Friedhof

Ein Teil des südlichen Geltungsbereiches reicht in die Fläche des geplanten Westfriedhofes hinein (s. rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Westfriedhof" Schierstein 1972/1). Eine konkrete Vorgabe bezüglich der Friedhofsgestaltung liegt zur Zeit noch nicht vor, deshalb sollte die Friedhofsfläche bis zu Realisierung einer konkreten Friedhofsplanung als Extensivwiese angelegt werden.

4.4.1.6 Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB im südlichen Geltungsbereich

(Ausgleichsfläche)

Zwischen Geltungsbereich und Planstraße 3401 (im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westfriedhof" - Schierstein 1972/1) wird die frühere öffentliche Grünfläche - Friedhof als öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Um die im Landschaftsplan geforderten Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verursacht wird, in eine allgemeingültige und durchsetzbare Rechtsnorm zu überführen, werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zusatzfestsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB getroffen. Nähere Regelungen, insbesondere über die Anlage, Pflege und Art sowie Maß der Bepflanzung sind abschließend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß der v. g. Eingriffsvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Diese Maßnahmen stellen einen Ausgleich für nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dar und sind im Gebiet selbst auszuführen. Durch die öffentl. Grünfläche - Ausgleichsfläche soll auch ein Übergang von der Bebauung in den später anzulegenden Westfriedhof erreicht werden.

4.4.2 Privates Grün

4.4.2.1 Grundstücksfreiflächen

In der technischen Welt ist die Verfügbarkeit erlebnisreicher und vielseitig genutzter Freiflächen in Wohnungsnähe unverzichtbar geworden. Die nicht überbaubaren Flächen sollen daher durch Baum-, Strauch- und Wiesenflächen in Beziehung zu den Gebäuden stehen und aufgrund der ihnen zugeschriebenen vielfältigen Aufgaben u. a.

- Orts- und Landschaftsbildgestaltung
- Sicherung des Naturhaushaltes
- Erfüllung der Bedürfnisse am Wohnort und während der Freizeit entsprechend funktional gestaltet werden.

Die im Bebauungsplan in den Wohnblockbereichen gekennzeichneten "Privaten Kinderspielflächen für Kinder von 6 bis 11 Jahren" haben Hinweischarakter für konkrete Detailplanungen, die aufeinander abgestimmt werden müssen. Festsetzungen nach § 9 (1) 4 BauGB sind derzeit noch nicht möglich.

4.4.2.2 Mietergärten

Aus Sicht des Landschaftsplanes müssen innerhalb der priv. Grünflächen Mietergärten ausgewiesen werden. In der Regel werden diese den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet. Dadurch kann für diese Wohnungen der Bedarf nach Freifläche über die Balkone hinaus gedeckt werden. Da sie von höher gelegenen Wohnungen eingesehen werden können, ist die individuelle Nutzbarkeit eingeschränkt. In größeren Innenhöfen sind ebenfalls Mietergärten zulässig.

4.4.2.3 Freizeitgärten

Die vorhandenen Freizeitgärten südlich der Siedlung Talheim sind in ihrem Charakter zu erhalten. Sie unterliegen lediglich der extensiven Nutzung und sind deshalb ein wichtiger Ausgangspunkt für das Grünsystem innerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Errichtung von Hütten und Zäunen werden genaue Festsetzungen getroffen (Ziffer A. 13.2 Textteil).

4.5 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

Im Süden des Geltungsbereiches, an der Einmündung der Planstraße 3401 in die Saarstraße, wird eine Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau - festgesetzt. Hier befinden sich zur Zeit schon Gärtnereien, denen ermöglicht werden soll, auch in Zukunft erhalten zu bleiben. Eventuell erforderliche Wertausgleiche für die durch die Planstraße 3401 versiegelten Erwerbsgartenbauflächen sind innerhalb von bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen. Wertausgleich in Form von Grundstücken ist außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zu schaffen.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 (1) BauGB)

Im Südwesten, westlich der Altdeponie zwischen Geltungsbereich und Planstraße 3401 sowie im Nordwesten zwischen Geltungsbereich und geplanter Bebauung werden Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung der bebaubaren Flächen getroffen. Hierbei handelt es sich um Sukzessionsflächen, Extensivwiesen, Streuobstwiesen und Erhalt und Anlage von Feldgehölzen (s. auch Textteil Ziffer B. 16).

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß des Eingriffsvorhabens keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Diese Maßnahmen stellen einen Ausgleich für nicht zu mindernde Beeinträchtigungen dar und sind im Gebiet selbst auszuführen.

4.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Die Altdeponie "Kreuzer" wird im Bebauungsplan als "Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist", gekennzeichnet. Die Deponie ist durch einen Zaun zu sichern, damit sichergestellt ist, daß keine Unbefugten die Deponie betreten. Zusätzlich soll durch entsprechenden Bewuchs bzw. Ergänzung des Bewuchses sichergestellt werden, daß das Gelände für Unbefugte tatsächlich unzugänglich wird. (Textl. Festsetzungen unter Ziffer A 11). Falls aufgrund der laufenden Untersuchungen keine Sanierung der Deponie notwendig wird, sind die Gehölze auf der Deponie unbedingt zu erhalten und einer Sukzession zu überlassen.

Bei den bisherigen Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenluftuntersuchungen ergaben sich folgende Ergebnisse:

Grundwasseruntersuchungen:

Seit dem 29.03.1990 liegen dem Umweltamt die ersten Untersuchungsergebnisse der drei Abstrommeßstellen der Altdeponie "Am Kreuzer" vor. Die Anstrommeßstelle ist derzeit trocken und führt kein Wasser.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz erläutert:

Bei der Grundwassermeßstelle 2 und 3 werden als erhöhte Werte die Nitrat- und AOX-Gehalte ausgewiesen, wobei die Nitratgehalte auf die landwirtschaftliche Nutzung im Einzugsbereich der Meßstellen zurückzuführen sind. Der AOX-Gehalt von 58 - 67 mg/l ist ebenso deutlich erhöht und weist auf eine Beeinflussung des Grundwassers mit Halogenkohlenwasserstoffen (CKW) hin. Desweiteren ist bei der Grundwassermeßstelle 2 der DOC-Gehalt (gelöster organ. Kohlenstoff) erhöht.

Die Analysenergebnisse der Grundwassermeßstelle 4 zeigen die stärkste Grundwasserbelastung. Als deutlich bis stark erhöht sind hier die Parameter Chlorid, Sulfat, Mangan, Bor, CSB, DOC, der Abdampf- und Glührückstand und der AOX einzustufen, wobei z. B. Sulfat als Indikator für Bauschuttablagerungen, Bor als Indikator für die Hausmüllanteile und der AOX als Leitparameter für industrielle Abfälle zu werten ist.

Besonders auffällig ist im Vergleich zu den Grundwassermeßstellen 2 + 3 das Verhältnis Ammonium/Nitrat. Im Gegensatz zu Meßstelle 2 + 3 ist der Nitratgehalt bei der Meßstelle 4 gering, dafür jedoch der Ammoniumgehalt erhöht. Dies deutet auf reduzierende Verhältnisse im Deponieeinzugsbereich der Meßstelle 4 hin, d. h. im Müllkörper tritt (bedingt durch biol. und chem. Abbauprozesse) eine Sauerstoffzerrung ein.

Durch die festgestellte Grundwasserkontamination im Abstrombereich der Deponie ergeben sich weitere Untersuchungsschritte:

- Erkundung der Ausdehnung der Kontamination
- Weitere Schadstoffanalytik u. a. CKW-Einzelkomponenten
- Ermittlung des Gefährdungspotentials

Im Mai/Juni 1990 wurden insg. 21 Bodenluftmessungen im Bereich der Altablagerung "Kreuzer" durchgeführt. Die Ergebnisse liegen seit dem 26.06.1990 vor. Die Ergebnisse von 4 Gebäude-/Raumluftmessungen stehen jedoch noch aus.

Die Bodenluft wurde auf die Deponiegase-Permanentgase Sauerstoff, Stickstoff, Methan, Kohlendioxid und die Spurenstoffe Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) sowie Aromatische Kohlenwasserstoffen (BTX) untersucht.

Im folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefaßt:

- Methan lag unter der Erfassungsgrenze von 0,01 %

- Der Kohlendioxid-Gehalt lag bei den Probenahmepunkten

SB 7, 10, 11, 15, 20, 21		1 %
SB 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 16, 17, 19	zw.	1 - 2 %
SB 2, 3, 18	zw.	2 - 3 % und bei
SB 6		3 %

- Der Sauerstoff-Gehalt schwankt zwischen 16,1 - 21,05 %, die geringste Sauerstoff-Konzentration wurde bei den Probenahmepunkten SB 3 und SB 6 mit 13,36 % bzw. 13,48 % ermittelt.

Der Stickstoff-Gehalt schwankt zwischen 78,13 - 82,7 %

Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze

- Bei den chlorierten Kohlenwasserstoffen waren die Parameter Trichlorfluormethan, 1,1 Dichlorethen und Tetrachlorethen z. T. deutlich erhöht, wobei die ermittelten Gehalte an

Trichlorfluormethan zw. 1,8 - 8,8 ng/l, max. 41 ng/l (SB 15)
1,1 Dichlorethen zw. 53 - 240 ng/l, max. 1048 ng/l (SB 6)
und Tetrachlorethen zw. 68 - 969 ng/l, max. 1559 ng/l (SB 4)
und 1708 ng/l (SB 3)

betragen.

Im Juli 1990 wurden insg. 26 weitere Bodenluftmessungen, sowie 3 Raumlufmessungen im Bereich der o.a. Altablagernngen, einschl. der umliegenden bestehenden und geplanten Bebauung durchgeföhrt.

Im folgenden werden die gesamten Ergebnisse kurz zusammengefaßt

I. Bereich bestehende und geplante Bebauung

- Die gemessenen Gehalte an Deponiepermanentgasen sind unauffällig, Methan lag immer unterhalb der Erfassungsgrenze von 0,01 %.

- Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze.

- Bei den chlorierten Kohlenwasserstoffen lagen die Gehalte an 1,1 Dichlorethen und Tetrachlorethen in der Bodenluft zumeist unterhalb der Nachweisgrenze von 50 ng/l (0,05 mg/cbm). Die maximal gemessene Konzentration an 1,1 Dichlorethen in der Bodenluft betrug 79 ng/l, an Tetrachlorethen 408 ng/l und an Trichlorfluormethan 8,2 ng/l. In der Raumluft wurden max. 90 ng/l 1,1 Dichlorethen, 63 ng/l Tetrachlorethen und 15,2 ng/l Trichlorfluormethan gemessen.

II. Bereich der Altablagerung

- Die gemessenen Gehalte an Deponiepermanentgasen sind unauffällig, Methan lag immer unterhalb der Erfassungsgrenze von 0,01 %.
- BTX-Aromate lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze.
- Im Bereich der Böschung der Altablagerung liegen die Gehalte Summe CKW/FCKW zumeist zwischen 200 - 1000 ng/l, im "Plateaubereich" zwischen 1000 - 5000 ng/l, max. rd. 10900 ng/l. Hauptkomponente mit max. 10669 ng/l ist Tetrachlorethen, während 1,1 Dichlorethen mit max. 1048 ng/l und Trichlorfluormethan mit max. 8,8 ng/l beteiligt ist.
- Bei Durchsicht der Bohrprofile der Rammkernsondierung fällt auf, daß der Boden bereits z.T. nach 10 cm mit unterschiedlichen Auffüllungsmaterialien (Ziegelstücke, Betonstücke, Teerreste etc.) vermischt ist.

Diskussion der Ergebnisse

Auffällig ist, daß in keiner Probe Methan oberhalb der Erfassungsgrenze festgestellt wurde und auch der Kohlendioxid-Gehalt nur bei 4 Probenahmepunkten über 2 % lag. Korrespondierend mit dem CO₂-Gehalt jedoch nur bei 2 Proben ein reduzierter Sauerstoff-Gehalt festgestellt wurde.

Die bislang festgestellte Zusammensetzung der Permanent-Deponiegase lassen vermuten, daß derzeit nur geringe mikrobielle Zersetzungsprozesse organischen Materials stattfinden. Im Deponiebereich sind die CKW-Werte deutlich/stark erhöht.

Die ermittelten CKW/FCKW-Gehalte liegen max. bei rd. 8000 - 10900 ng/l (8 - 10,9 mg/cbm) Summe CKW/FCKW. Diese Maximalwerte wurden im zentralen Deponiebereich festgestellt.

Im Randbereich, geplante und bestehende Bebauung wurden keine gravierenden Belastungen festgestellt. Die ermittelten CKW/FCKW Gehalte lagen mit Ausnahme der Meßpunkte 10, 20 und 21 unter 100 ng/l (0,1 mg/cbm) Summe CKW/FCKW.

Für die Beurteilung von Bodenluftwerten gibt es mit Ausnahme der MAK-Werte (Maximale Arbeitsplatzkonzentration, bezogen auf eine 8-stündige Exposition) nur für Tetrachlorethen einen Richtwert der WHO-Luftqualitätsleitlinien. Hier wird für die Gefährdung des Schutzobjekts menschl. Gesundheit ein Wert von 5 mg/cbm (Zeitbezug 24 Std.) angegeben. Für Raumlufmessungen wird derzeit ein "Raumluftrichtwert" von 0,1 mg/cbm für Tetrachlorethen angesetzt.

Diese "Richtwerte" wurden bei den durchgeführten Messungen im Bereich der derzeitigen und geplanten Bebauung nicht überschritten. Der max. ermittelte Wert in der Bodenluft lag im Randbereich der Bebauung bei ca. 0,5 mg/cbm Summe CKW (SB 10).

Gegenüber normalen Gehalten in Böden charakterischer Stadtlandschaften Rhein/Main liegt jedoch im Bereich der Altablagung eine starke Erhöhung der CKW-Belastung vor. In den nordöstlich der Deponie gelegenen bebauten Bereichen sind ebenso CKW-Gehalte nachweisbar, die über der ubiquitären Hintergrundbelastung liegen. Für Böden charakteristischer Stadtlandschaften werden Werte für Tetrachlorethen von 0,008 - 0,030 mg/cbm angegeben, für industriell genutzte Standorte bis 0,3 mg/cbm.

Für die bestehende und geplante Bebauung wurden durch die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen keine gravierenden Belastungen festgestellt. Im Bereich der Altablagungsfläche sind jedoch weitere Untersuchungsmaßnahmen notwendig.

Eine Nutzung des Deponiegeländes als Freizeitgelände muß ausgeschlossen sein.

Da bisher keine nennenswerten Methanvorkommen nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen, daß nur geringe Umsetzungsvorgänge stattfinden. Es ist deshalb nicht mit einer schnellen Abnahme der Belastungen zu rechnen.

Gesundheitsgefahren durch Verwehungen von Deponiematerial können als nicht relevant eingeschätzt werden, da der Deponiekörper durchgehend bewachsen ist.

Falls keine anderen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, sollte die nur gering mächtige Überdeckung erhöht werden.

Vorsorge

Da aus städteplanerischen Gründen kein größerer Abstand von der Deponie eingehalten werden kann, sind aus Gründen der Vorsorge Aufenthaltsräume in Kellern nicht zulässig; außerdem sind Kelleräume mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.

Hierzu werden textliche Festsetzungen unter Ziffer A 11.2 getroffen.

Über zukünftige Entwicklungen einer Bodenluftbelastung im Umkreis der Deponie können keine Voraussagen getroffen werden, da die Bildung und Migration von Deponiegasen Schwankungen unterliegen.

Aufgrund des Umweltgutachtens der Hydro-DATA vom 21.09.1990 werden Vorsorgemaßnahmen gegen nicht auszuschließende Migrationen aus dem Untergrund vorbereitet, indem textliche Festsetzungen unter A 11.2 aufgenommen werden. Darin wird festgelegt, daß bei der Errichtung baulicher Anlagen im näheren Bereich der Altablagerungsfläche mit gasdichten Materialien abzudichten ist.

Unabhängig davon sind wegen der nicht auszuschließenden Migrationen von gasförmigen Stoffen in das Umfeld der Deponie permanente Gasmeßstellen im Bereich zwischen der Altdeponie und der angrenzenden Bebauung bzw. geplanten Bebauung zu errichten.

Aufgrund der Auswertungsergebnisse der ständigen Meßstationen könnten im Falle gravierender Belastungen, die zu einer Gefährdung der Umwelt führen können, weitere bauliche Vorsorgemaßnahmen oder weitere planerische Änderungen vorgenommen werden.

- Aufgrund der z.T. privaten gärtnerischen Nutzung im Bereich des nordöstlichen Böschungsfußes sowie der gering mächtigen Überdeckung von Mutterboden wird vorgeschlagen, Bodenproben und Aufwuchsproben zu untersuchen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.02.1991 beschlossen, daß bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens "Wohngebiet Sauerland" in Wiesbaden-Dotzheim, Wiesbaden-Biebrich und Wiesbaden-Schierstein zusätzlich folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

Die Realisierung der baulichen Anlagen im "Reinen Wohngebiet" - begrenzt durch die Planstraßen 3401, 3401/4, der Bustrasse und dem Wirtschaftsweg (am Polizeigrundstück) ist für den Zeitraum von mindestens 3 Jahren zurückzustellen. Nach diesem Zeitraum ist den städtischen Körperschaften das Ergebnis der Messungen vorzulegen. Danach ist zu entscheiden, ob die Bebauung durchgeführt werden kann.

In der Umlegung nach § 45 BauGB sind Flächen möglichst der Landeshauptstadt Wiesbaden oder einer städtischen Baugesellschaft zuzuteilen.

Innerhalb des Zeitraumes der Zurückstellung sind die Möglichkeiten der Sanierung der Altdeponie "Kreuzer" zu prüfen und ggf. Vorschläge zu unterbreiten.

4.8 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Angesichts der sich immer mehr verschärfenden Konflikte um Flächen für Siedlung und Natur kommt der Bewertung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes große Bedeutung zu. Ein wesentlicher Konflikt innerhalb der Leistungsfähigkeit ergibt sich in der Flächenbindung für Siedlungsgebiete, indem hier ein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung von Flächen stattfindet. Mit zunehmender Versiegelung der Böden kann das Niederschlagswasser nicht mehr von den Bodenflächen aufgenommen werden.

Durch den Bau von Zisternen und Sickereinrichtungen soll ein praktischer Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden, um eine Minderung des Eingriffes im Hinblick auf die natürliche und lebensnotwendige Ressource "Wasser", die immer knapper wird. (s. auch Textteil Ziffer A. 14)

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(Siehe auch Ziffer 3.4.4 dieser Begründung)

Die Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches befinden sich zu 90 % im Besitz von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die restlichen 10 % der Grundstücke gehören der evang. Kirche oder sind in Privatbesitz.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

6.1 Der Grunderwerb für die benötigten Grundstücke wird, soweit erforderlich im Rahmen der Baulandumlegung geregelt.

6.2.1 Baukosten der erschließungsbeitragsfähigen Straße und Wege

1. Verlängerung des Straßenmühlweges	200 000,00 DM
2. Verlängerung der Wachsackerstraße	70 000,00 DM
3. Planstraße 1224	770 000,00 DM
4. Planstraße 1224/1	520 000,00 DM

5. Planstraße 1224/2	470 000,00 DM
6. Planstraße 1224/3	430 000,00 DM
7. Verlängerung der Erasmusstraße bis zum Beginn der Bustrasse	610 000,00 DM
8. Planstraße 0344	460 000,00 DM
9. Planstraße 3401 von Schönaustraße bis zur Einmündung der Planstraße 3401/4	1 920 000,00 DM
10. Planstraße 3401/1	520 000,00 DM
11. Planstraße 3401/2	480 000,00 DM
12. Planstraße 3401/3	480 000,00 DM
13. Planstraße 3401/4	480 000,00 DM
14. Fuß- und Radweg entlang der Bustrasse von Planstraße 0344 bis zu den Plan- straßen 1224/1 und 3401/1	220 000,00 DM

Gesamtkosten	7 630 000,00 DM
10 % Stadtanteil	763 000,00 DM
	=====

6.2.2 Baukosten für Straßen und Wege die nicht erschließungsbei-
tragsfähig sind:

1. Planstraße 3401 von Saarstraße zur Einmündung Planstraße 3401/4	1 200 000,00 DM
2. Bustrassen zwischen Erasmusstraße und den Planstraßen 1224/1 und 3401/1	660 000,00 DM
3. Wegeverbindung zwischen Erasmus- straße, Planstraße 3401 und Saar- straße	250 000,00 DM

	2 110 000,00 DM
	=====

Die Schätzkosten für den Grunderwerb und für sämtlich Grün-
und Ausgleichsflächen sind von den Ämtern 23 bzw. 68 zu er-
mitteln.

6.3 Kanalbaukosten

Für die innere Erschließung des Baugebietes sind insgesamt rd. 3,9 km öffentlicher Kanal erforderlich. Die voraussichtlichen Kosten hierfür betragen ca. 3,1 Mio. DM. Für die Realisierung des Baugebietes ist der Bau zweier Regenüberlaufbecken Voraussetzung. Die geschätzten Baukosten betragen rd. 9 Mio. DM (RÜB "Kahle Mühle") und rd. 10,5 Mio. DM (RÜB "Am Parkfeld").

6.4 Dreizügige Grundschule mit Ganztagsbetreuung

Gemäß Flächenermittlung von Dezernat VI/02 vom 03.09.90 ist mit einer Hauptnutzfläche von 1358 qm zu rechnen. Hieraus folgen Kosten von rd. 7,5 Mio. DM.

6.5 Kindertagesstätte

Bau einer städtischen Kindertagesstätte Sauerland I (1. Abschnitt) Baukosten ca. 4 Mio. DM (ohne Grunderwerb)
Bau einer städt. Kindertagesstätte Sauerland II (2. Abschnitt) ca. 3 Mio. DM. Diese soll voraussichtlich von der ev. Erlöserkirchengemeinde errichtet werden, somit verbleibt ein städt. Zuschuß von ca. 0,6 Mio. DM. Investitionskostenzuschuß an die ev. Kirchengemeinde für angebotene öffentliche Nutzung von Büros, Sozialzentrum und Mehrzwecknutzung des Gemeindesaals mindestens 0,75 Mio. DM.

6.6 Die Kosten für die landschaftsplanerischen Maßnahmen sind aus dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes Seiten 63 - 65 ersichtlich.

Folgende Erschließungsanlagen können aus dem Erschließungsbeitragsfonds finanziert werden (d.h. 10 % dieser Aufwendungen sind von der Stadt zu tragen und 90 % können als Erschließungsbeitrag von den Anliegern geltend gemacht werden):

1. Verlängerung des Straßennühlweges
2. Verlängerung der Wachsackerstraße
3. Planstraßen 1224; 1224/1, 1224/2 und 1224/3
4. Verlängerung der Erasmusstraße bis zum Beginn der Bustrasse
5. Planstraße 0344
6. Planstraße 3401 von Schönaustraße bis zur Einmündung der Planstraße 3401/4

7. Planstraßen 3401/1; 3401/2; 3401/3 und 3401/4
8. Fuß- und Radweg entlang der Bustrasse von Planstraße 0344 bis zu den Planstraßen 1224/1 und 3401/1
9. Öffentliche Grünfläche - Grünanlage - entlang der Bustrasse von Planstraße 0344 bis zu den Planstraßen 1224/1 und 3401/1

Keine Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches § 127 ff (Erschließungsanlagen für die kein Erschließungsbeitrag gefordert werden kann) sind folgende:

1. Planstraße 3401 von Saarstraße bis zur Einmündung der Planstraße 3401/4
2. Bustrasse zwischen Erasmusstraße und den Planstraßen 1224/1 und 3401/1
3. Wegeverbindung zwischen Erasmusstraße, Planstraße 3401 und Saarstraße
4. Öffentliche Grünfläche nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf
5. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -
6. alle Ausgleichsflächen

Die für den Ausbau dieser Erschließungsanlagen entstehenden Aufwendungen können nicht aus dem Erschließungsbeitragsfonds finanziert werden und sind von der Stadt zu tragen.

7. Textteil zum Bebauungsplan

- 7.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.
- 7.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO werden unter B getroffen.
- 7.3 Unter C und D werden Hinweise aufgenommen.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juni 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Im Auftrag

Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen

-
1. Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland",
 2. Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan
 3. Längsschnitte der Planstraße (11 Blatt)

**Erfüllung der Auflagen aufgrund des Anzeigeverfahrens gemäß Erlaß
=====**
des Hessischen Ministerium des Innern vom 26.03.1991
=====

Die im Bebauungsplan "Wohngebiet Sauerland" erfüllten Auflagen dienen der Klarstellung im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit.

1. In die Bezugsflächen für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Westen und Südosten des Planungsgebietes, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen, sind die "Flächen für den Gemeinbedarf" östlich der Planstraße 1224/3 und die neu anzulegenden "Straßenverkehrsflächen" sowie "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" mit einbezogen worden. Die Abgrenzung der Bezugsflächen ist damit zweifelsfrei angegeben.
2. Die Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze zu den einzelnen Baugebieten und Teilen von Baugebieten sind eindeutig angegeben.
3. Gestrichen wurden:
 - a. die Hinweise in Abschnitt C und D Nr. 5 und 6 des Textteils,
 - b. die im Plan ausgewiesenen "privaten Kinderspielplätze für Kinder zwischen 6 und 11 Jahren".

Begründung:

Zu 1:

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB muß sich auf eine konkrete Fläche und auf eine konkrete, ihrer Art nach eindeutig festgelegte Gemeinschaftsanlage und auf einen konkret bestimmten räumlichen Bereich beziehen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist summarisch für alle planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe erfolgt. Daher ist es erforderlich, daß die Landeshauptstadt Wiesbaden als Erschließungsträger und die Träger der Neubaumaßnahmen auf der "Flächen für den Gemeinbedarf" an den entsprechenden "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" teilhaben, um ihre Ausgleichsverpflichtungen erfüllen zu können. Der Einzugsbereich der "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" wurde entsprechend ergänzt.

Zu 2:

Die Zuordnung der einzelnen als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Stellplatzanlagen ergibt sich sachlich im wesentlichen unmittelbar aus der räumlichen Zuordnung zur geplanten Bebauung. Um jedoch den rechtlichen Anforderungen die an die Bestimmtheit und Eindeutigkeit gestellt werden zu genügen, werden im Bebauungsplan ergänzende Hinweise gegeben.

Zu 3:

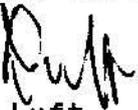
Die Hinweise unter C sind mißverständlich, da die Ausführungen zu "Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen" unter C als Ermächtigung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB verstanden werden könnten. Hierfür fehlt es jedoch an den verfahrensrechtlichen Voraussetzungen, weil die entsprechenden Ausführungen nur als Hinweise und nicht als Festsetzungen am Aufstellungsverfahren teilgenommen haben. Sie sind überdies nicht hinreichend konkret. Sie entsprechen weitgehend den Befreiungstatbeständen des § 31 Abs. 2 BauGB bzw. § 94 Abs. 2 HBO. Diese Vorschriften kommen durch das Gesetz zur Anwendung und können nach § 9 BauGB nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Unter D Nr. 5 und 6 finden sich Formulierungen mit Normierungscharakter, die jedoch nicht als Festsetzungen am Aufstellungsverfahren teilgenommen haben.

Die durch Textaufdruck im Plan gekennzeichneten "Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 11 Jahren" wären nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 als "Flächen für Nebenanlagen" festsetzbar. Ohne Festsetzung einer konkreten Fläche können sie keine Verbindlichkeit erlangen.

Die Begründung ist insbesondere in den Punkten der beanstandeten Zielsetzungen überarbeitet worden.

Im Auftrag



Luft
Ltd. Vermessungsdirektor