

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Kloppenheimer Straße"
in Wiesbaden-Bierstadt und Wiesbaden-Kloppenheim

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

Nordgrenzen der Grundstücke in der Gemarkung Bierstadt Flur 20, Flurstücke 402/22 und 404/22 bis zur Westgrenze und Nordgrenze des Grundstücks Flur 20, Flurstück 319/2, Nordgrenze des Grundstücks Flur 20, Flurstück 12/2, Westgrenze des Grundstücks Flur 21, Flurstück 69/42. In Verlängerung dieser Grenze in nördlicher Richtung die Straßengrundstücke Flur 17, Flurstück 148/9 und Flur 67, Flurstück 188 überquerend. Von da in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Grundstücks Flur 67, Flurstück 188 bis zur Westgrenze der Rostocker Straße Flur 67, Flurstück 37/2. Den Einmündungsbereich der Rostocker Straße in die Straße "Am Wolfsfeld" rechtwinklig überquerend bis zur Ostgrenze der Rostocker Straße. Die Nordgrenze des Straßengrundstückes "Am Wolfsfeld - K 659" Flur 67, Flurstück 188; entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Wolfsfeld" bis zur Kloppenheimer Straße.

Entlang des nordwestlichen und nördlichen Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie bis zur Gemarkungsgrenze Bierstadt/Kloppenheim weiter entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Pfortenstraße in der Gemarkung Kloppenheim Flur 27, Flurstück 104/21 bis zur Verlängerung der Ostgrenzen der Grundstücke in der Gemarkung Kloppenheim Flur 26, Flurstücke 63/2 und 63/3 in nördlicher Richtung; hier die Pfortenstraße überquerend.

Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie in westlicher Richtung bis zur Gemarkungsgrenze Kloppenheim/Bierstadt, weiter an der südlichen und südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Kloppenheimer Straße in der Gemarkung Bierstadt Flur 22, Flurstück 1, dann an der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Kloppenheimer Straße, Flur 21, Flurstück 85/47, entlang der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Kloppenheimer Straße Flur 20, Flurstück 331/17 den Weg in der Flur 27, Flurstück 20 im Einmündungsbereich rechtwinklig überquerend bis zur Südgrenze des Wegegrundstücks. Südgrenze des Straßengrundstücks Flur 20, Flurstück 331/17 bis 1,5 m vor der Westgrenze des Hausgrundstücks Flur 20, Flurstück 419/288, Kloppenheimer Straße Haus 9, dort die Kloppenheimer Straße rechtwinklig überquerend bis zur Westgrenze der Oberlinstraße Flur 20, Flurstück 343/5. In Verlängerung der Nordgrenze des Wegegrundstücks Flur 20, Flurstück 110/2 die Oberlinstraße überquerend. Die Nord- und Westgrenze der Wegegrundstücke Flur 20, Flurstücke 110/2, 114/1, 115/1, 321/11 bis zur Verlängerung der Nordgrenze des Grundstückes Flur 20, Flurstück 402/22, da den Weg rechtwinklig überquerend.

2. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde durch den Magistrat am 17.07.1984 Nr. 675 und durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.1984 Nr. 357 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden nachstehende Ziele verfolgt:

- A. Für den Ausbau der Kloppenheimer Straße in Verbindung mit der Schaffung eines Grünstreifens sowie eines Geh- und Radweges ist eine teilweise Inanspruchnahme von angrenzenden Grundstücken unumgänglich. Für den Erwerb der benötigten Grundstücksteile ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die Verkehrssituation auf der Kloppenheimer Straße ist schon jetzt unerträglich. Diese Straße ist die Hauptverbindung zwischen Bierstadt und Kloppenheim. Das große Angebot an Geschäften, Ärzten und anderen Einrichtungen in Bierstadt wird besonders von den Kloppenheimer Anwohnern genutzt, da die räumliche Entfernung zwischen Bierstadt und Kloppenheim gering ist.

Ein weiterer Zuwachs des Verkehrsbetriebes ergibt sich durch die neu ausgewiesenen Baugebiete am Ortseingang von Kloppenheim. Zahlreiche Einwohner nutzen die nächstliegenden Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet "Am Wolfsfeld" und "Am Wolfsfeld" selbst.

Da die östlichen Vororte auf ähnlichem Höhenniveau mit Bierstadt liegen, wird gerade hier dem Fahrradfahren ein großer Stellenwert beigemessen.

Nicht nur die Einkäufe werden per Rad erledigt, auch das veränderte Freizeitverhalten hat zu einer Steigerung des Radverkehrs geführt.

Gerade für diese Verkehrsteilnehmer ist die Situation an der Kloppenheimer Straße unerträglich geworden. Autofahrer müssen beim Überholen der Radfahrer beträchtlich ausweichen und gefährden so auch entgegenkommende Verkehrsteilnehmer. Der Ausbau der Kloppenheimer Straße wird seit langem von den Ortsbeiräten befürwortet und auch von den Stadtwerken Wiesbaden AG gefordert.

- B. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Festplatzes und der Standort für das geplante Bürgerhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Festplatz soll gesichert werden.
- C. Die endgültige Abgrenzung des vorhandenen privaten Reitplatzes gegenüber den geplanten privaten Grünflächen soll festgesetzt werden.
- D. Ein innerhalb des Planungsbereiches für "Grünfläche - private Gärten" vorgesehenes Gelände soll - seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend - als "Fläche für die Landwirtschaft - Streuobstwiesen" festgesetzt werden.
- E. Die landschaftspflegerischen Erfordernisse werden unmittelbar in den Bebauungsplan integriert.

In besiedelten Bereichen ist die Erhaltung und Neuschaffung von naturnahen Lebensräumen ebenso wie in der freien Landschaft sehr vernachlässigt worden. Heute weiß man jedoch sicher, daß das naturfeindliche Klima eines städtischen Bereiches nicht nur Pflanzen und Tieren abträglich ist, sondern vor allem auch dem Menschen. So ist man heute zunehmend bemüht, soviel wie möglich von der schon stark zurückgegangenen Grünsubstanz zu erhalten. Leider ist der Druck auf Freiflächen in der Stadt immer noch sehr groß, so daß es so gut wie unmöglich geworden ist, in einer Großstadt naturnahe Flächen gegen die starken wirtschaftlichen Interessen zu bewahren. Hier ist es also umso wichtiger geworden, jede auch noch so kleine Fläche offenen Bodens zur Erhaltung oder Neuschaffung von Grünflächen zu nutzen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

In diesem Gebiet bestehen folgende verbindliche Bauleitpläne:

3.2.1 Fluchtlinienplan nach dem Hess. Aufbaugesetz von 1948
Bierstadt 1960/3 (12.12.1969)

3.2.2 Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz
Bierstadt 1965/1 (30.08.1965)

3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Kloppenheimer Straße" ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Der Landschaftsplan besteht aus einer Karte und einem Erläuterungsbericht.

Grundlage für diesen Fachplan ist eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und ihre Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da der Landschaftsplan für sich noch keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, diese aber für die Durchsetzung der landschaftserhaltenden Ziele notwendig ist, wird der Landschaftsplan in der Form von Festsetzungen und Darstellungen aufgenommen (integrierter Landschaftsplan).

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als solche vorgesehen sind.

Die Abwägungsergebnisse sind in dieser Begründung und der Anlage 3 der Magistratsvorlage dargestellt. Hieraus kann ersehen werden, daß die aus der Analyse und Bewertung zu folgernden landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Folgende Festsetzungen sind aus dem Landschaftsplan übernommen worden:

Öffentliche Grünfläche - Festplatz, Straßenbegleitgrün,
Kinderspielplatz, israelischer
Friedhof

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

private Grünflächen - Reitsportanlage, Gärten

Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Die Festsetzungen des "Allgemeinen Wohngebietes" im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen Oberlinstraße und Kloppenheimer Straße werden aus dem z. Z. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Leidenhecken" (1965/1) übernommen, um die vorwiegend bestehende Nutzung - Wohnen - zu erhalten, bzw. auch weiterhin zu sichern.

Die Ansiedlung von infrastrukturellen Einrichtungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ist zulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen.

Die Bebauung des Grundstückes an der Kloppenheimer Straße bildet den bebauten Ortsrand Bierstadts. Die Festsetzungen einer max. 2-geschossigen offenen Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, mit einer GRZ = 0,3; GFZ 0,6 sowie die Festsetzungen der Hauptfirstrichtungen sollen einer kleinteiligen, dem Ortsrand angepaßten Bebauung Rechnung tragen.

Im geringen Umfang ist eine Verdichtung in Form von An- oder Umbauten möglich, da die vorhandene Bausubstanz teilweise wesentlich unter den festgesetzten Ausnutzungswerten liegt.

Die Festsetzungen einer max. 3-geschossigen offenen Bauweise mit GRZ = 0,35; GFZ = 0,7 an der Oberlinstraße erfolgen entsprechend dem Bestand.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.2.1 - Bürgerhaus -

Die Festsetzung der "Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus" dient der planungsrechtlichen Absicherung eines Bürgerhauses für Bierstadt.

Dem geplanten Bürgerhaus zugeordnet ist eine Tiefgarage, die von der Kloppenheimer Straße aus erschlossen wird.

Der Standort des beabsichtigten Bürgerhauses und die damit im Zusammenhang stehende Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche an der Kloppenheimer Straße ist bewußt gewählt worden, weil sich andere Möglichkeiten nicht auf tun.

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 29.06.1989 den Magistrat gebeten, prüfen zu lassen, ob die Grundstücke Poststraße 10, 12, 14 und 16 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Bierstadt-Mitte als Fläche für den Gemeinbedarf-Bürgerhaus und Ortsverwaltung ausgewiesen werden können.

Die Erweiterung der Ortsverwaltung wird vom Hauptamt für notwendig gehalten. Ein Anbau an das bestehende Gebäude Poststraße 13 ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht vertretbar.

Die Errichtung eines Bürgerhauses in Bierstadt wird nach wie vor für notwendig gehalten.

Gegen den Standort an der Poststraße und für die Beibehaltung des Standortes an der Kloppenheimer Straße werden folgende Gründe aufgeführt:

- Die Strukturplanung Bierstadt-Mitte sieht eine Beibehaltung der ortsbildprägenden Bauweise vor. Diese städtebaulichen Vorgaben sowie der Grundstückszuschnitt insgesamt erschweren ein funktionales Konzept für ein Bürgerhaus.

- Auf dem Grundstück wären notwendige Stellplätze (laut Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze) unterzubringen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Poststraße wäre zu erwarten.
- Es wird auf negative Erfahrungen in solchen Stadtbezirken verwiesen, in denen Bürgerhäuser in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung eingerichtet wurden. (Lärmbelästigungen, Stellplatzprobleme).
- Das Grundstück Poststraße 10 ist im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden, die übrigen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Dagegen befinden sich die benötigten Grundstücke für den Standort des Bürgerhauses im Bereich des Bebauungsplanes "Kloppenheimer Straße" im Eigentum der Stadt Wiesbaden.

Weitere Gründe die zu der Wahl des Standortes geführt haben sind der Zusammenhang mit anderen öffentlichen Flächen, wie Festplatz und Kinderspielplatz sowie die hiervon ausgehenden Geräusche und weiteren Immissionen. Im Übrigen ist die Erschließung von der Kloppenheimer Straße aus und auch fußläufig vom Ortskern über die Straße "Am Wolfsfeld" und weiter über den Erschließungsweg günstig.

Aus den genannten Gründen wird empfohlen, sich für den Standort des Bürgerhauses an der Kloppenheimer Straße zu entscheiden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus wird um das Wort "Gemeinschaftszentrum" ergänzt, um eine multifunktionale Anwendung auszudrücken. Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen abgegrenzt und die Ausnutzung festgesetzt.

Maßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück selbst müssen (Nummer 1.) bzw. können entsprechend den textlichen Festsetzungen (siehe folgende Nummern 2.-4.) vorgenommen werden.

1. Durch Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (textliche Festsetzungen A 6 des Textteiles)

Standortgerechte Bäume runden das Landschaftsbild ab. Sie dienen der Klimaverbesserung, geben Sauerstoff ab, filtern die Luft, sind Schattenspender. Strauchpflanzungen dienen als Sicht- und Staubschutz. Eine wichtige ökologische Bedeutung kommt hinzu. Bäume und Sträucher bieten vielen Vögeln Nistplätze und Nahrung. Hier leben ein große Zahl

von Insekten und Spinnen, die für Vögel ein reichhaltiges Nahrungsangebot darstellen. In dem Grüngürtel leben nicht nur unerwünschte Insekten sondern auch ihre natürlichen Feinde. So kann sich in einem von Pestiziden unbehelligten Lebensraum diesbezüglich ein Gleichgewicht einstellen.

2. Durch Begrünung von Wänden

Monotone oder häßliche Wände kann man ganz einfach mit Kletter- oder Schlingpflanzen überwachsen und so hinter einem grünen Pelz verschwinden lassen. Oder man läßt nicht die ganze Wandfläche gleichmäßig überwachsen, sondern nur an einigen Stellen und mit verschiedenen Pflanzenarten. So kann man nämlich architektonische Besonderheiten einer Häuserfassade gut herausheben und unterstreichen oder eine glatte Wand gliedern und strukturieren. Mit Hilfe von Pflanzen ist es also leicht möglich einer Wand einen besonderen und individuellen Charakter zu verleihen und bietet damit einen großen optischen und ästhetischen Reiz. Wandberankungen haben folgende Vorteile.

Verbesserung des Kleinklimas

- Pflanzen haben die Fähigkeit, Sauerstoff zu produzieren, wobei gleichzeitig der Luft Kohlendioxid entzogen wird. Dies geschieht bei der sogenannten Fotosynthese.
- Auch zu hohe Luftfeuchtigkeit (Nebel) wird durch Pflanzen reguliert.
- Pflanzen tragen zur Luftverbesserung bei, indem sie
 - a. Sauerstoff produzieren und
 - b. die in der Luft mitgeführten Staubpartikel herauskämmen.

Wärmedämmung

Begrünte Wände und auch Dächer kühlen nachts nicht so stark ab. Da die Oberfläche am Tage aber auch nicht stark aufgeheizt wurde, hat man so eine Temperaturregulierung zwischen Tag und Nacht. Diese ist wichtig für die Langlebigkeit der Fassaden.

Begrünte Fassaden haben eine gute wärmedämmende Wirkung, weil

- die Windgeschwindigkeit an der so aufgerauhten Hauswand erheblich herabgesetzt bzw. die Luftbewegung ganz gestoppt wird. Dadurch hat eine solche Wand sogar einen wesentlich niedrigeren Energieverlust als eine ungeschützte Wand.

- das Luftpolster zwischen Pflanzen und Wand als Wärmedämmschicht wirkt.

3. Durch Dachbegrünung

Grüne Dächer gehören wohl mit zu den ältesten Methoden, ein Haus von oben abzudichten. Dies ist also durchaus keine neue Erfindung. Neu sind lediglich die modernen Abdichtungstechniken. Was auch vergleichsweise neu ist, sind die Dimensionen, in denen Dachbegrünung heute durchführbar ist. Man kann heute ganze Parkgaragen, Hochhäuser usw. mit Grünanlagen überziehen, die rein optisch einer auf dem Boden gewachsenen Anlage in nichts nachstehen. Dächer zwischen 5 Grad und 45 Grad Neigung lassen sich begrünen, die optimale Neigung liegt bei 5 - 15 Grad.

- Bedingt durch die größere Blattoberfläche als bei der Wandbegrünung wird wesentlich mehr Sauerstoff produziert.
- Durch die große Blattoberfläche können auch entsprechend mehr Staubpartikel aus der Luft gefiltert werden.
- Aus den gleichen Gründen ergibt ein Grasdach eine höhere Verdunstungskühlung.
- Ein Grasdach ist ein ganz beträchtlicher Schallschutz.
- Das Grasdach hat eine sehr gute temperatenausgleichende Wirkung im Sommer und gleichzeitig wärmedämmende Wirkung im Winter.
- Einem solchen Dach kommt eine wichtige ökologische Bedeutung zu. Auf diese Weise wird Ersatzlebensraum für die besonders bedrohten Pflanzen- und Tierarten trockener und magerer Standorte zur Verfügung gestellt. Mit einem Grasdach können solche seltener werdenden Lebensräume neu geschaffen werden.

4. Durch eine wasserdurchlässige Stellplatzbefestigung

Gerade in der heutigen Zeit wird zunehmend Baufläche vollständig zubetoniert und asphaltiert.

Niederschlagwasser kann nicht versickern und fließt - besonders bei Platzregen - ungenutzt in die Kanalisation. Ein beträchtlicher Teil des Regenwassers würde somit verloren gehen.

Betrachtet man die Wasserknappheit und die sinkenden Grundwasserspiegel, ist heute höchste Eile geboten, dem Erdreich dieses Regenwasser zu belassen, das als Sickerwasser auch dem Grundwasserspiegel zu Gute kommt.

Damit die Böden nicht komplett versiegelt werden, ist eine Bauweise mit wasserdurchlässigen Materialien anzustreben. Stellplätze und Verbindungswege, die nicht täglich mit Kfz-Verkehr frequentiert werden, bieten sich hierzu an.

4.2.2 - Bauhof -

Die "Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof -" dient der zukünftigen Unterbringung des z. Z. noch bestehenden Bauhofes an der Danziger Straße. Da eine vorrangige Priorität besteht, Wohnraum in Wiesbaden zu schaffen, ist es notwendig, den vorhandenen Bauhof an der Danziger Straße aufzugeben. Der neue Standort wird in diesem Bebauungsplan an der Straße "Am Wolfsfeld" festgesetzt.

Der "Bauhof-Ost" ist für die Straßenunterhaltung der östlichen Vororte dringend erforderlich.

Die geplante "Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof" bietet sich im direkten Anschluß an die festzusetzende "Fläche für Versorgungsanlagen" an. Ebenfalls ist der Standort als Anbindung an die Vororte gut gewählt, nur wenige Kilometer von Kloppenheim, Igstadt, Erbenheim entfernt. Eine Belastung durch eine eventuelle Durchfahrung des Ortskernes tritt hier auch nicht auf. Im nördlich anschließenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Bierstadt 1969/1) sind hierfür keine Grundstücke verfügbar.

Ein "Bauhof Ost" an diesem Standort würde einen für die nähere Umgebung störungsarmen Betriebsablauf gewährleisten, da er zentral im Straßennetz des östlichen Stadtbereiches liegt. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Am Wolfsfeld".

Da in dem geplanten für Streuobstflächen ausgewiesenen Gebiet nach der heutigen Nutzung noch Acker- und Grünflächen vorherrschen tritt durch die zukünftige Lage des Bauhofes nur eine minimale Reduzierung der Obstbäume ein.

Durch die vorgesehenen Pflanzfestsetzungen können sowohl innerhalb als auch um die Flächen für Gemeinbedarf und die Versorgungsanlagen durch grüne Infrastruktur-Einrichtungen wesentlich essentielle Forderungen zur Verbesserung der ökologischen Situation erfüllt werden. Die Pflanzfestsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB als ökologischer Mindeststandard sind netzartig im Verbund über den gesamten Bebauungsplan verteilt.

Im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im Textteil unter A 5 und A 6 heimische Baumarten und bewährte Obstbaumarten aufgelistet.

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

4.3.1 Straßen

- | | | |
|----------------------|---|--|
| Am Wolfsfeld | - | Umbau im Bereich der Einmündung in die Kloppenheimer Straße vorgesehen |
| Oberlinstraße | - | Ausbau fertiggestellt |
| Kloppenheimer Straße | - | Umbau und voller Ausbau vorgesehen |

4.3.2 Wege

Die Erschließungswege südlich und westlich der Reitsportanlage dienen in erster Linie dem Fußgängerverkehr. Das Befahren mit Kfz ist nur in Ausnahmefällen vorgesehen.

Der 3 m breite Erschließungsweg dient der Erschließung der öffentlichen Grünflächen - Spieleinrichtungen und Kinderspielplatz und vom Wolfsfeld aus der fußläufigen Erschließung des Festplatzes und Bürgerhauses. Der Spaziergänger und Radfahrer kann so alle Einrichtungen erreichen, ohne auf den Kfz-Verkehr der stark befahrenen Straßen wie "Am Wolfsfeld" und "Kloppenheimer Straße" Rücksicht nehmen zu müssen.

Gleichzeitig gewährleistet der Erschließungsweg eine Verbindung zwischen der Reitsportanlage und der freien Landschaft im Norden des Planungsbereiches.

Die vorhandene Wegeparzelle zwischen den Landwirtschaftsflächen soll als Wirtschaftsweg erhalten bleiben; er wird in diesem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Oberflächengestaltung der Wege wird mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt.

Da auf diesen Wegen kein ständiger Stellplatzverkehr und die mit dem Kfz-Verkehr verbundene Oberflächenverschmutzung durch Öle oder Kraftstoffe gering gehalten wird, soll die Erdoberfläche nicht versiegelt werden.

Der Boden nimmt in den Kreisläufen des Naturhaushaltes eine zentrale Stellung ein.

Durch die Versiegelung von Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern, sondern wird in die Kanalisation abgeführt und kann somit nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen.

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf und erhöhen die Temperatur (Überwärmung, Dunstglocken).

Im Naturhaushalt übernehmen Böden wichtige Funktionen:

- sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser,
- sie wirken mit ihrer Wasserspeicherkapazität als Regulator des Landschaftswasserhaushaltes,
- sie bilden ein wirkungsvolles Filter-, Puffer- und Transformationssystem.

Durch die Versiegelung von Böden werden diese Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt.

Versiegelung sollte nur dort sein, wo es unbedingt notwendig ist, ansonsten sollten wasserdurchlässigen Materialien der Vorzug gegeben werden (Grasnarbe, Schotterrasen, wassergebundene Decken Rasengittersteine, Klein- und Großpflaster).

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Kfz.-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung nachzuweisen.

Die für die Gemeinschaftsanlagen notwendigen öffentlichen Parkplätze sollen an der Kloppenheimer Straße festgesetzt werden. Das Bürgerhaus erhält eine Tiefgarage, die der Unterbringung der Kfz-Stellplätze dient.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß des geplanten Festplatzes und des Bürgerhauses an das öffentliche Verkehrsnetz wird, wie bereits jetzt schon, unverändert von den Bussen der Stadtwerke Wiesbaden über die Straße "Am Wolfsfeld" gewährleistet. (z. Z. Linie 24)

4.4 Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Vorhandene Anlagen für Gas, Wasser und Strom befinden sich in der Straße "Am Wolfsfeld".

4.4.1 Elektrizitätsverteilung

Im Hinblick auf die Übernahme der Stromversorgung der östlichen Vororte werden gegebenenfalls umfangreiche Verlegungen von Hochspannungskabeln erforderlich. Hierfür ist dann eine Kabeltrasse (Breite ca. 1,2 m) vom Umspannwerk Bierstadt entlang der Kloppenheimer Straße bis Wiesbaden-Kloppenheim notwendig. Dieser Leitungstreifen kann in dem geplanten Geh- und Radweg auf der nördlichen Seite der Kloppenheimer Straße untergebracht werden. Hierbei muß aber dann der geforderte Abstand (2 m) zwischen der Kabeltrasse und den geplanten Bäumen eingehalten werden. Weiterhin wird die Veränderung der bestehenden 20-kV-Freileitung und des Hochführungsmastes im Einmündungsbereich der Straße Am Wolfsfeld/Kloppenheimer Straße erforderlich.

4.4.2 Gas- und Wasserverteilung

In dem Straßenzug Am Wolfsfeld/Kloppenheimer Straße befinden sich je eine Gas- und Wasserversorgungsleitung, über die der Ortsteil Wiesbaden-Kloppenheim versorgt wird. Die Leitungen entsprechen nicht mehr den gestiegenen Anforderungen, die insbesondere durch die neuen Baugebiete in Kloppenheim entstanden sind. Unter anderem ist eine ausreichende Löschwasserkapazität nicht mehr gegeben. Ebenfalls zwingt der Zustand der Leitungen, eine Erneuerung durchzuführen.

Desweiteren befindet sich eine Gashochdruckleitung im Erschließungsweg zwischen der Straße "Am Wolfsfeld" und der Kloppenheimer Straße.

Im Zuge der vorgenannten Leitungserneuerungen ist vorgesehen, die vorhandene Niederdruckleitung von Wiesbaden-Bierstadt nach Wiesbaden-Kloppenheim durch eine Gashochdruckleitung zu ersetzen.

In diesem Rahmen strebt ESWE an, die neue Gashochdruckleitung an die bestehende Gashochdruckleitung in der Kloppenheimer Straße anzufügen und dann parallel zu der bestehenden 110 KV Leitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden weiterzuführen. Die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden - ESWE - sind nach § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) beteiligt worden und haben keinen Wider-spruch eingelegt.

4.4.3 Entwässerung

Die im Entwurf "Sanierung der Regentlastung im Einzugsgebiet des Hauptklärwerkes Wiesbaden" noch nicht berücksichtigte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Kloppenheimer Straße" wird in den Entwässerungsentwurf Bierstadt entwässerungs-mäßig mit einbezogen.

Für die inneren Erschließungsmaßnahmen sind entsprechende bau-reife Teilentwürfe gemäß § 44 HWG sowohl für die Entwässerung als auch für die Wasserversorgung dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig vorzulegen.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.5.1 Öffentliche Grünflächen

In der heute so streßbeladenen Zeit wird es immer wichtiger, daß die Menschen auch im Bereich ihres direkten Wohnumfeldes Möglich-keiten der Entspannung finden, die den Kontakt mit der Natur einschließen. Man weiß, daß ein Bedürfnis, sich mit Pflanzen und Tieren zu beschäftigen groß ist. Solche Aktivitäten haben in sich einen hohen Erholungswert. Daher sind alle Aktivitäten zur Schaffung von vielfältigen Grünflächen und abwechslungsreichen Lebensräumen alleine schon aus dieser Sicht wichtig und unver-zichtbar.

Die "Einzelanalyse der Grünflächen und Straßenbäume" für den Ortsbezirk Bierstadt weist für das Stichjahr 1984 einen Fehlbestand an Allgemeinen Grünflächen von etwa 9.000 qm, an Spielplätzen für Kinder von etwa 2.000 qm aus. Als Ausgleich zum dicht bebauten Ortskern Bierstadts werden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Kinderspielplatz für Jugendliche von 12 bis 17 Jahren.
- Festplatz.

Kinderspielplatz:

Im Bebauungsplan "Kloppenheimer Straße" südlich der "Fläche für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus" ist eine Fläche als "öf-fentliche Grünfläche - Kinderspielplatz" für Jugendliche von 12-17 Jahren ausgewiesen.

Hierbei ist die planungsrechtliche Festsetzung "öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz". Die Begrenzung "für Jugendliche von 12-17 Jahren" ist ein Hinweis für Amt 68 im Hinblick auf Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung entsprechend der Kinderspielplatzverordnung vom 29.07.1977.

Der Standort des Kinderspielplatzes für Jugendliche von 12-17 Jahren steht in Zusammenhang mit den anderen öffentlichen Flächen z. B. mit dem Festplatz und wurde aufgrund dieser exponierten Lage bewußt gewählt. Die Anlage ist günstig, da die nächstliegende Wohnbebauung ca. 300 m entfernt ist, so daß der von dem Spielplatz ausgehende zu erwartende Lärm die Wohnruhe nicht mehr stören kann.

Der Spielplatz ist fußläufig vom Ortskern über Erschließungswege erreichbar, was älteren Kindern ohne Beaufsichtigung Erwachsener zuzumuten ist.

Die Kinderspielplatzverordnung vom 27.07.1977 sieht für Kinderspielplätze für Kinder der Altersstufen 0-6 Jahre und 6-12 Jahre solche Lagen vor, die sich in unmittelbarer oder direkter Umgebung von den Wohngebäuden befinden und gut einsehbar sind. So soll eine visuelle Kontrolle durch die Beaufsichtigungspersonen gegeben sein.

Nach § 2 der Kinderspielplatzverordnung sollen Kinderspielplätze für die Altersgruppen 0-6 und 6-12 Jahren nicht mehr als 100 m von den elterlichen Wohnungen entfernt sein. Diese Forderung kann hier nicht erfüllt werden, da die Bebauung ca. 300 m Abstand zu dem Spielplatz aufweist.

Im übrigen müssen die Spielplätze mindestens 40 m von Straßen mit mittlerem Verkehrsaufkommen entfernt sein. Die Erweiterung der Kloppenheimer Straße wurde wegen des hohen Verkehrsaufkommens vorangetrieben. Eine weitere Verkehrssteigerung ist hier nicht zu erwarten.

Festplatz:

Die zur Festsetzung vorgesehene "öffentliche Grünfläche - Festplatz" soll Mehrfachnutzungen ermöglichen. Auf der nördlichen, als Wiese zu erhaltenden Fläche kann ein großes Festzelt aufgebaut werden, die südlich als Pflasterrasen auszubildende Fläche kann als Stellplatzfläche oder auch zum Aufbau von Buden und Ständen genutzt werden.

Der gesamte Platz ist durch eine Bepflanzung zu gliedern, die vorhandenen Obstbäume werden erhalten.

Hierfür werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen sowohl über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als auch über Einzelbäume und deren Erhaltung.

Weiterhin wird der Israelische Friedhof mit der Gedenkstätte planungsrechtlich abgesichert, indem die Festsetzung als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Israelischer Friedhof" - Gedenkstätte - getroffen wird.

4.5.2 Private Grünflächen

4.5.2.1 Reitsportanlage

Die vorhandene Reitsportanlage mit Reithallen, Sattel- und Futterkammern, Ställen, Reit- und Turnierplatz sowie Stellplätze für Turnierwagen und Besucher-Pkw wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportanlage" festgesetzt und der Bestand innerhalb dieser Fläche planungsrechtlich abgesichert. Desweiteren wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - die Private Grünfläche zur Kloppenheimer Straße, zum Israelischen Friedhof und zur öffentlichen Grünanlage hin abgrenzen. Als Wirkung werden Sicht und Emmissionsschutz erzielt, andererseits dient die Begrünung der Ortsrandeinbindung.

4.5.2.2 Gärten

Die vorhandene, reich bepflanzte Gartenstruktur wird in ihrem Bestand angehalten. Diese in ihrer Vielfalt an Fauna und Flora wichtigen Gärten werden als "Private Grünfläche - Freizeigärten" festgesetzt. Sie dienen als Ortsrandeinbindung und bilden eine Überleitung von dem dicht bebauten Ortskern zum freien Feld.

4.6 Flächen für die Landwirtschaft, Maßnahmen

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind entsprechend der vorhandenen Nutzung "Flächen für die Landwirtschaft" mit der Zweckbestimmung "Streuobstbau" festgesetzt. Auf diesen Flächen werden Grundstücke zusammenhängend landwirtschaftlich genutzt, andere bilden aneinanderliegende Obstgrundstücke mit guter Pflege. Beide Nutzungsarten stehen gleichberechtigt nebeneinander, was in den Ausweisungen zum Bebauungsplan auch dokumentiert ist. Da in Bierstadt auch noch einige Landwirtschaftsbetriebe angesiedelt sind, die zu ihrer Ackerbautätigkeit auch Obstkeltereien betreiben, sollte diese Eigenart des Landschaftsbildes erhalten bleiben.

Auf den der Rhein-Main-Ebene zugewandten Taunushängen stellt der Streuobstbau eine traditionelle Wirtschaftsweise dar, die in früherer Zeit weitaus stärker verbreitet war als heute. Zum Bild eines Dorfes gehören die Streuobstwiesen rund ums Dorf oder Obstbäume im Garten direkt am Hof. Diese Obstwiesen - Grünland mit Obstbaum-Hochstämmen in Reihen, Gruppen oder in unregelmäßiger Anordnung - gehen seit etwa zwei Jahrzehnten stark zurück.

4.6.2 Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB

In dem Gebiet Kloppenheimer Straße, Straße "Am Wolfsfeld" und Erschließungsweg von der Straße "Am Wolfsfeld" werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Dies sind Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung der zu bebauenden Flächen. Hierbei handelt es sich um Streuobstwiesen.

Die Obstbaumfläche in Hessen hat sich in den vergangenen 30 Jahren auf ca. 34 % verringert. Aufgrund des Wandels in der Agrarstruktur ist der Streuobstbau heute als ein kulturgeprägter, allgemein stark im Rückgang befindlicher Biotop zu bezeichnen. Seine Schutz- und Erhaltungswürdigkeit ergibt sich auch wegen seiner besonderen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, insbesondere dem Schutz der Avifauna. Die bestehenden Streuobstbestände und ihre Grünlandunternutzung zeigen positive Wirkung im Bezug auf den Bodenschutz (Dauerbegrünung als Erosionsschutz), auf den Haushalt des Lokalklimas (Kaltluftentstehung und -transport) und das Landschaftsbild (halbtransparente Räume, Gliederungselemente in der Landschaft).

Es ist notwendig, traditionelle Nutzungsformen wie die Streuobstwiesen zu erhalten und neu anzulegen.

Sie prägen die Eigenart des Landschaftsraumes in Ortsnähe. Sie tragen nicht nur zur Bereicherung des Landschaftsbildes, sondern auch durch spezifische Biotopausformung zur Arten und Strukturvielfalt bei.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß des Eingriffsvorhabens keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Diese Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen und sind auf der Fläche selbst auszuführen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen bzw. und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zur Ortsrandeingrünung, als Sicht- und Immissionsschutz und zur Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsarten werden planungsrechtliche Voraussetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Während die Pflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen vorwiegend Sicht- und Immissionsschutzfunktionen erfüllen, kommt den innerhalb des Gebietes liegenden Pflanzungen eine hohe ökologische Bedeutung zu. Eine vielfältige und standortgerechte Pflanzung insbesondere von Hecken gewährleistet auch eine Mannigfaltigkeit von Lebensbedingungen für Fauna und Flora.

Die Fläche für den Gemeinbedarf werden durch Baumanpflanzungen besonders betont.

Auf den Streifen, die als "öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün" festgesetzt werden, wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, um die Straße in die Landschaft einzubinden und die Straßenführung zu betonen. Die Verbindungsstraße "Kloppenheimer Straße" zwischen den Ortsteilen Bierstadt und Kloppenheim liegt auf einem Höhenniveau und weist eine geradlinige Straßenführung auf. Gerade diese Tatsache verleitet gern den Autofahrer, sein Fahrtempo zu erhöhen. Das bewirkt, daß trotz Abbremsung eine höhere Geschwindigkeit am Ortsrand festzustellen ist. Um optisch das Ende der Kloppenheimer Straße und den Ortsanfang darzustellen wird der Ortseingang von Kloppenheim durch besondere Verkehrs- und Baumpflanzung auf der Mittelinsel und seitlich der Straße betont, so daß sich eine "Torwirkung" ergibt.

Die flächenhafte Straßenbegleitgrünfläche östlich der Einmündung der Kloppenheimer Straße in die K 659 "Am Wolfsfeld" wird mit einigen Heistern und Strauchgruppen bepflanzt.

Aus verkehrsplanerischen Gründen soll dieses Straßenbegleitgrün einen Stop-Effekt bewirken, damit der Autofahrer im Einmündungsbereich der beiden Straßen anhält.

Textliche Festsetzungen werden hierzu unter Ziffer A 6 des Textteiles getroffen.

Hierunter sind standortgerechte Bäume aufgelistet, damit der Charakter der Landschaft um Bierstadt und Kloppenheim betont und erhalten wird.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bis auf wenige Grundstücke und die öffentlichen Wege befinden sich die Flächen im Geltungsbereich in Privatbesitz, so daß für die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, wie z. B. Extensive Grünanlage mit Spieleinrichtungen, Festplatz, Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Bauhof zu erwerben sind.

Falls bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind sie zu gegebener Zeit einzuleiten.

6. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen

städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8

BauGB)

Im Doppelhaushalt 1990/1991 werden die Mittel für den Ausbau der Kloppenheimer Straße zur Verfügung gestellt, so daß einem schnellstmöglichen Beginn der Ausbaumaßnahmen nichts mehr im Wege steht.

6.1 Erschließungskosten

6.1.1 Grunderwerbskosten	4.700 qm x 10,-- DM/qm	47 000,-- DM
6.1.2 Baukosten Bürgerhaus 1. und 2. Bauabschnitt je nach Programmumfang		ca. 8 000 000,-- DM
6.1.2 Entwässerungsanlagen		450 000,-- DM

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.2.1 Grunderwerbskosten Festplatz, ca. 10.300 qm x 30,-- DM/qm		309 000,-- DM
6.2.2 Baukosten		
Kinderspielplatz	ca. 5.300 qm x 15,--	79 000,-- DM
Festplatz	ca. 11.100 qm x 10,--	111 000,-- DM
26 Einzelbäume	x500,--	13 000,-- DM
Straßenbegleitgrün	ca. 3.000 qm x 20,--	60 000,-- DM
100 Einzelbäume	x500,--	50 000,-- DM
öffentl. Parkplatz	ca. 2.700 qm x 45,--	121 500,-- DM
16 Einzelbäume	x500,--	8 000,-- DM

Gesamtkosten I		9 248 500,-- DM

(siehe 6.1.1) Grunderwerbskosten - 47.000,-- DM
(siehe 6.2.1) Grunderwerbskosten - 309.000,-- DM

Gesamtkosten ohne Grunderwerbskosten	8 892 500,-- DM
davon 14 % Mehrwertsteuer	1 244 950,-- DM

Gesamtkosten I + 14 % MWSt	10 137 450,-- DM

6.3 Entschädigungen

Über die Höhe der Kosten, die sich evtl. aus Entschädigungsforderungen aufgrund der neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben können, können zum jetzigen Planungsstand noch keine Angaben gemacht werden.

6.4 Sonstige Kosten

Die durch Maßnahmen der Versorgung und Erschließung sowie für sonstige infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde entstehenden Kosten und evtl. Folgekosten können auf der Grundlage dieses Planes noch nicht ermittelt werden.

Die somit für die Stadt entstehenden überschlägig ermittelten Gesamtkosten berechnen sich wie folgt:

- Grunderwerb Grünflächen	309 000,-- DM
Grunderwerb Straßen, Stadtanteil voraussichtlich 40 %	18 800,-- DM
- Straßen und Wegebau, Stadtanteil voraussichtlich 40 %	1 200 000,-- DM
- Entwässerung (Kanalbeitragsfonds)	450 000,-- DM
- Grünflächen, Baukosten	443 000,-- DM
Gesamtbetrag	<u>2 415 800,-- DM</u>

7. Statistische Angaben

7.1 Flächenanteile:

- Wohnbauflächen	
Allgemeines Wohngebiet	0,46 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf	0,60 ha
- Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen (einschließl. Radweg und Straßenbegleitgrün)	2,80 ha
Wirtschafts- und Erschließungswege	0,36 ha

öffentl. Parkplatz einschl. Zufahrt	0,27 ha	

	3,43 ha	3,43 ha
- Fläche für die Landwirtschaft		2,137 ha
- Flächen für Versorgungsanlagen		0,116 ha
- öffentliche Grünflächen		
Israelischer Friedhof	0,060 ha	
Kinderspielplatz	0,530 ha	
Festplatz	1,110 ha	

	1,70 ha	1,70 ha
- Private Grünfläche		
Reitsportanlage		1,305 ha
Gärten		1,830 ha

		11,577 ha

7.2 Wohneinheiten

WE vorhanden	ca. 12 WE
WE geplant	ca. 4 WE

gesamt:	ca. 16 WE

8. Textteil

Durch die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits entsteht.

9. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen gem. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253).



Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage
1 Landschaftsplan
(Analyse, Bewertung und
Erläuterungsbericht)