

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 08.05.1991

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Gerstengewann" in Wiesbaden

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

Nordgrenze des Wegegrundstückes in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 46, Flurstück 115/3; Nordostgrenze des Grundstückes, Flur 44, Flurstück 93/11; Nordwestgrenzen der Straßengrundstücke, Flur 46, Flurstück 120/18 und Flur 170, Flurstück 35/3; Nordostgrenzen der Straßengrundstücke, Flur 170, Flurstücke 35/3 und 35/4 (Teilstrecke der Nordostseite der Berliner Straße (B 54 Straßenschlüsselnummer 0168)); in Verlängerung dieser Grenzen in südöstlicher Richtung das Straßengrundstück in der Flur 170, Flurstück 50/4 (Siegfriedring (B 455 Straßenschlüsselnummer 1171)) rechtwinklig überquerend bis zur Südostgrenze des Straßengrundstückes, Flur 170, Flurstück 50/4; Teilstück der Südostgrenze des Straßengrundstückes, Flur 170, Flurstück 50/4; Südostgrenze der Straßengrundstücke in der Flur 46, Flurstücke 27/4, 21/23, 21/20, 21/19, 21/17, 21/16, 21/15, 21/14, 21/13, 21/12, 21/11, 21/10 und 21/9 (Teilstrecke der Südostseite des Siegfriedrings (Straßenschlüsselnummer 1171)); Teilstück der Südwestgrenze des Straßengrundstückes, Flur 46, Flurstück 21/9; Südostgrenzen der Straßengrundstücke in der Flur 46, Flurstücke 21/8, 21/7, 21/6, 21/5, 21/4, 21/3, 21/2, 21/1 und in der Flur 47, Flurstücke 138/8 (Teilstrecke der Südostseite des Siegfriedrings (Straßenschlüsselnummer 1171)); Teilstücke der Südostgrenzen der Straßengrundstücke, Flur 47, Flurstück 138/19 und 138/16 bis zur Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze, Flur 47, Flurstück 90/3 (Siegfriedring 60) in südöstlicher Richtung; hier den Siegfriedring (Schlüsselnummer 1171) rechtwinklig überquerend; Südwest-, Nordwest- und Teilstück der Nordostgrenze des Grundstückes, Flur 47 Flurstück 90/3 (Siegfriedring 60); Nordwestgrenze des Grundstückes, Flur 47, Flurstück 89/3; von da entlang der Südwestgrenze des Wegegrundstückes, Flur 46, Flurstück 115/3 in nordwestlicher Richtung bis zur Nordgrenze desselben Flurstückes.

2. Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach Fertigstellung des Büro- und Verwaltungsgebietes nordöstlich der Berliner Straße besteht die stadtentwicklungspolitische Notwendigkeit, weitere Flächen einer Bebauung für Einrichtungen des tertiären Sektors zuzuführen. Damit soll die stark gestiegene Nachfrage nach Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage befriedigt werden und der zunehmenden Verdrängung von Wohnnutzung durch Büronutzung in der Innenstadt entgegengesteuert werden. Es kommt zwar heute im stark verdichteten und versiegelten Rhein-Main-Gebiet mehr denn je den landschafts- und umweltorientierten Kriterien ein hohes Gewicht zu. Stadtklimatische Probleme, wie schlechte Luftqualität, Überwärmung (Treibhauseffekt) und durch Bebauung beeinträchtigte Ventilationsbahnen, werden allgemein beklagt und aus Bodenschutzgründen ist die Nutzung bereits bebauter Flächen dem "Flächenverbrauch in der freien Landschaft" vorzuziehen.

Doch die Ausnutzung des Büro- und Verwaltungsgebietes nordöstlich der Berliner Straße ist bereits ausgeschöpft, so daß das zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte, etwa 43 000 qm große Gelände südwestlich der Berliner Straße am Siegfriedring sich im Vergleich mit anderen Standorten als folgerichtigste Lösung zur Bereitstellung von dringend benötigten Flächen für Büro- und Verwaltungseinrichtungen anbietet.

Als flach geneigtes, unbebautes Gebiet gehört das Gerstengewann gemäß der Karte "Klimaökologische Ausgleichsräume" zu den "vorrangig Ausgleichsleistungen produzierenden Flächen, Kaltlufterzeugung und Abfluß".

Die stadtklimatischen Auswirkungen einer Bebauung dürften jedoch nur von unerheblicher negativer Art sein:

- der Planungsraum ist relativ klein,
- bei einer GRZ von 0,5 können genügend Durchlüftungsschneisen zwischen den Gebäuden freigehalten werden,
- der Planungsraum liegt am Rande einer wenig deutlich ausgeprägten Frischluftbahn,
- die Kaltluftproduktionsrate von Hecken und Strauchpflanzungen liegt im Durchschnitt um 50 % über der einer Ackerfläche: durch die laut Landschaftsplan vorgesehenen Anpflanzungen im Planungsbereich wird es per Saldo nur zu einer unwesentlichen Veränderung des Kaltluftproduktionspotentials kommen,

- 6-geschossige Häuser werden nur von geostrophischen Winden umströmt, der Stau effekt ist zu Zeiten starker Kaltluftproduktion in den höher gelegenen Zonen mit 60 m hohen Kaltluftschichten und auch bei schwacher Kaltluftproduktion mit nur 30 m hoher Schichtung für den Planungsraum unerheblich.

Entscheidend kommt hinzu, daß sich dieser Bereich in dem am 09.12.1986 von der Hessischen Landesregierung festgestellten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als "Siedlungsfläche - Zuwachs" darstellt. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile gibt die Stadt Wiesbaden dieser Arrondierung der Sondergebiete Verwaltung entlang der Berliner Straße den Vorzug vor Innenstadtprojekten und Projekten auf der "grünen Wiese".

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)

In dem am 09.12.1986 von der Hessischen Landesregierung festgestellten RROPS ist die Dreiecksfläche südwestlich der Berliner Straße als "Siedlungsfläche - Zuwachs" dargestellt. Somit paßt sich die beabsichtigte Nutzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.3 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Etwa die Hälfte des Planbereiches dieses Bebauungsplanentwurfes wird überdeckt von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wiesbaden 1971/5 ("Theodor-Heuss-Ring"). Die darin enthaltenen Festsetzungen wie "Flächen für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau" werden aufgehoben und durch die geplanten Festsetzungen wie "Sondergebiet-Verwaltung" ersetzt.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen noch entlang der Berliner Straße Fluchtlinien und Festsetzungen aus den Fluchtlinienplänen Wiesbaden 1912/19 und Wiesbaden 1956/8 sowie aus dem Bebauungsplan 1969/2. Sie werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen bzw. abgeändert und neu festgesetzt.

3.4 Landschaftsplanung

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung von derzeit landwirtschaftlicher Nutzfläche in Siedlungsfläche ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes gem. § 4 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) erforderlich geworden. Der Landschaftsplan nach § 4 HENatG als Fachplan für Naturschutz- und Landschaftspflege enthält die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und liefert die ökologischen und landschaftsgestalterischen Grundlagen für die Bauleitplanung.

Der Landschaftsplan stellt mit seinen Aussagen zu Natur und Landschaft als Abwägungsmaterial für den politischen Entscheidungsprozeß im Bauleitplanverfahren einen wichtigen Beitrag dar. Er ist ein wesentliches Element der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Dies schließt auch die Ermittlung des auf dieser Planungsebene möglichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft und die Darstellung von Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen ein. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB sind die landschaftsplanerischen Inhalte als Festsetzungen oder Darstellungen im wesentlichen in den Bebauungsplan integriert.

Teile des Landschaftsplanes konnten aus den in dieser Begründung genannten Gründen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland

(§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung BauNVO)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der stadtentwicklungspolitischen Notwendigkeit, weitere Flächen einer Bebauung für Einrichtungen des tertiären Sektors zuzuführen, setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet - Verwaltung" gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO fest. Im Textteil des Bebauungsplanes wird hierzu näher bestimmt, daß das Sondergebiet (SO) für öffentliche und private Verwaltung vorwiegend der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben (tertiäres Gewerbe) dient. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleitern und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit den Betrieben verbunden sind.

~~5~~

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- a.) nicht störende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen, die den Charakter dieses Sondergebietes nicht beeinträchtigen,
- b.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet - Verwaltung im Bereich des Bebauungsplanes "Gerstengewann" wird als Arrondierung des Büro- und Verwaltungsgebietes nordöstlich der Berliner Straße gesehen. Dementsprechend ist für diesen Bereich eine Ausnutzung von GRZ = 0,5 und GFZ = 1,3 vorgesehen, wobei als Abstufung zum angrenzenden Friedhof bzw. der angrenzenden Wohnbebauung und Kleingartenanlage hin, die Zahl der Vollgeschosse auf VI begrenzt festgesetzt ist. Im Textteil des Bebauungsplanes wird zugelassen, daß die Zahl der Vollgeschosse um max. 1 Geschoß überschritten werden kann, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die GFZ nicht überschritten wird. Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächenzahl bleiben größere Geschoßhöhen als 3,50 m außer Betracht, soweit dies ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen der Gebäude wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist. Die vorgesehene Ausnutzung von GRZ = 0,5 und GFZ = 1,3 liegt deutlich unter der gemäß § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze der GRZ und GFZ für Sondergebiete.

Somit verbleibt 50 % der überbaubaren Fläche von Gebäuden frei und kann gem. Ziffer B 1.1 des Textteiles zum Bebauungsplan gärtnerisch angelegt werden. Als Bauweise ist die "abweichende Bauweise" festgesetzt. Aus städtegestalterischen Gründen sollen auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m bis max. 60 m zugelassen werden können (siehe Textteil des Bebauungsplanes Ziffer A 4.). Dies läßt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise nicht zu, so daß im Bebauungsplan die abweichende Bauweise (a) zur Festsetzung kommt.

Im gesamten Sondergebiet sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Maßnahmen sind im Textteil unter Ziffer A 6 ff festgesetzt und erfüllen u. a. Ausgleichsfunktionen für die geplante Bebauung.

4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Verlauf der Baugrenzen richtet sich im Bereich der Berliner Straße und deren Zubringer nach den Vorschriften des Fernstrassengesetzes, das an Fernstraßen und deren Zu- bzw. Abfahrten eine 20,0 m breite Bauverbotszone, ab Fahrbahnrand gemessen, vorsieht. Das ergibt in diesem Fall einen parallelen Abstand von 15,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, die wiederum 5,0 m parallel zum Fahrbahnrand verläuft.

Entlang des Siegfriedringes ist die Baugrenze in einem Abstand von 10,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Durch diesen großzügigen Abstand sollen die Emissionen, die von der stark befahrenen Ortsstraße auf die geplante Bebauung ausgehen, gemindert werden. In Richtung Wohnbebauung bzw. Kleingartenanlage verläuft die Baugrenze 5,0 m parallel zur Planstrasse bzw. Erschließungsweg.

Zwischen Wendehammer und geplanter Fußgängerbrücke ist durch Baugrenzen ein 20,0 m breiter nicht überbaubarer Geländestreifen abgetrennt. Dieser Streifen übernimmt Ausgleichsfunktionen für die geplante Bebauung des Sondergebietes und erreicht eine gewisse Gliederung der Baubereiche.

Die Gebäuderichtung wird parallel bzw. rechtwinklig zur Berliner Straße festgesetzt. Damit soll ein einheitliches Stadtbild erreicht werden, das sich dem Büro- und Verwaltungsgebiet nordöstlich der Berliner Straße anpaßt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt. Über Art und Maß der Anpflanzungen sind im Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen.

Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pausenhöfe und -plätze sowie erforderliche Zufahrten und -wege sind Bestandteil der zu begrünenden Fläche. Stellplätze sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.

Es wird empfohlen, die Stellplätze der Einzelbauvorhaben innerhalb des SO-Gebietes unter die Gebäude zu verlegen, um die Versiegelung von Grundstücksfreiflächen zu verhindern. Bei der Ausgleichsberechnung ist diese Maßnahme entsprechend hoch zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Einwirkungen der baulichen Anlagen auf die Umgebung (§ 90 Hess. Bauordnung) sind Pläne über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. § 2 (2) 10 Bauvorlagenverordnung für die einzelnen Bauvorhaben anzufertigen.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.2.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Im Planungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen die Berliner Straße (Straßenschlüssel 0168) mit Zubringer und der Siegfriedring (Straßenschlüssel 1171). Mit Ausnahme der Erweiterung der Fußgängerbrücke über den Zubringer - im Plan als geplante Fußgängerbrücke dargestellt - bleibt die Berliner Straße unverändert. Die geplante Fußgängerbrücke dient dem Anschluß des geplanten Sondergebietes an die bereits vorhandenen Bushaltestellen an der Berliner Straße. Der Siegfriedring wird im Einmündungsbereich der Planstraße 3343 aufgeweitet, damit eine Abbiegespur eingerichtet werden kann. Um einen alleeartigen Charakter am Siegfriedring zu erhalten, sind rechts und links der Straße Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt.

4.2.2 Erschließungsstraße - Planstraße 3343

Zur Erschließung des geplanten Sondergebietes - Verwaltung ist vom Siegfriedring ausgehend eine ca. 260 m lange Stichstraße von 16,5 m Breite mit Wendepplatz eingeplant. Sie ist mit Parkstreifen und einer Abbiegespur vor der Einmündung in den Siegfriedring ausgestattet und folgt an der Südwestseite des Planbereiches einem bereits vorhandenen Weg.

4.2.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -

Öffentliche Parkfläche

Entlang der Planstraße 3343 sind ca. 80 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Zur Abschirmung bzw. Auflockerung der Parkstreifen sind innerhalb dieser Fläche 28 Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Über die Bepflanzung der Baumscheiben zwischen den öffentlichen Stellplätzen und der Befestigung der Flächen für die Stellplätze sind textliche Festsetzungen unter Ziffer A 5 getroffen.

Die bestehenden Zu- und Abfahrten für die Friedhofsgärtnereien werden über die Erschließungsstraße und den Siegfriedring aufrechterhalten. Einzelregelungen hierüber können im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes getroffen werden.

4.2.4 Erschließungswege

Der bestehende Weg nördlich der Planstraße 3343 ist als Erschließungsweg mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Er dient hauptsächlich den Benutzern der benachbarten Kleingartenanlage "Zweibörn" als An- bzw. Abfahrtsmöglichkeit. Über die Befestigung des Erschließungsweges sind unter Ziffer A 5 textliche Festsetzungen getroffen.

4.2.5 Radwege

In dem Bebauungsplan wird an der Südseite der B 54 auf die Festsetzung eines Radweges verzichtet, weil die Sonderbauflächen dadurch noch mehr verkleinert würden.

Die Radwegeverbindung ist über die Erschließungsstraße "Planstraße 3343", ostseitiger Bürgersteig "Siegfriedring" zum ehemaligen Zubringer "Berliner Straße" in Richtung Erbenheimer Feld herzustellen. Ein Rad- und Fußweg wird bei der notwendigen Verbreiterung des Siegfriedringes berücksichtigt.

4.2.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. An der Berliner Straße befinden sich im zumutbaren Einzugsbereich Haltestellen, die von mehreren Buslinien angefahren werden.

4.2.7 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplanentwurf durch Höhenzahlen, die an mehreren Stellen innerhalb der Straßenflächen angegeben sind, gekennzeichnet. Die Höhenlage der Planstraße kann aus der Anlage "Längsschnitt Planstraße 3343" entnommen werden.

4.2.8 Ruhender Verkehr

Bei der Errichtung baulicher Anlagen besteht gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen. Für Büro- und Verwaltungsräume sind 1 Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche nachzuweisen.

Das ergibt nach überschlägiger Rechnung ca. 1000 Stellplätze, die auf der überbaubaren Sondergebietsfläche untergebracht werden könnten. Aus städteplanerischer Sicht und aus psychologischen Gründen empfiehlt es sich, die zu erwartenden Kfz in den Baumaßnahmen bzw. in Tiefgaragen unterzubringen.

~~9~~

(Siehe Hinweis zum Textteil des Bebauungsplanes Ziffer C 5 und Seite 6 dieser Begründung)

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12-14 BauGB)

4.3.1 Elektrizitätsversorgung

Zur Erschließung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist eine 20-KV-Trafostation erforderlich. Zur Sicherung dieser Erschließungsmaßnahme ist nördlich des Wendeplatzes der geplanten Stichstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation festgesetzt.

4.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Im Seitenstreifen südlich der Berliner Straße verläuft eine Wasserleitung DN 250. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zur bestehenden Leitung einzuhalten.

4.3.3 Gasversorgung

Zur Sicherung der Gasversorgung ist eine Gasdruckreglerstation erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan am Zubringer Siegfriedring festgesetzt. Eine Gasleitung DN 200 verläuft im Seitenstreifen südlich der Berliner Straße. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zur bestehenden Leitung einzuhalten.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

Entlang der Berliner Straße und dem Siegfriedring liegt ein Abwasserkanal. Für die Entsorgung des geplanten Baugebietes ist ein geplanter Kanal in der Planstraße 3343 ausgewiesen.

Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des bestehenden Sammlers im Siegfriedring nach Hinzukommen der zusätzlichen Mischwassermengen wird erbracht. Sollte die Leistungsfähigkeit nicht mehr ausreichend sein, werden entsprechende Kanalerweiterungen - wie im Bebauungsplan ausgewiesen - vorgenommen.

Für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Regenentlastungsanlagen RÜ 21 "Theodor-Heuss-Ring" und RÜB 2 "Hauptklärwerk" wird ein Nachweis geführt, ob aufgrund des bisher nicht berücksichtigten Gebietes "Gerstengewann" die im Entwurf "Sanierung der Regenentlastungen im Einzugsgebiet Hauptklärwerk" vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wie geplant durchgeführt werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, werden die Entlastungsanlagen entsprechend den neuen Erfordernissen umgebaut bzw. neu gebaut werden.

4.4 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) 15 BauGB)

Der Mittelstreifen der Berliner Straße sowie ein Streifen an der nördlichen Bushaltestelle sind mit Sträuchern bepflanzt und werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Vor der südlichen Bushaltestelle sowie im Bereich des Zubringers sind Flächen mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Sie werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt, wobei die Baumstandorte als Einzelfestsetzungen dargestellt sind. Diese Flächen dienen vorwiegend dem Immissionsschutz, indem sie die Ausbreitung der verkehrsbedingten, staub- und gasförmigen Luftverunreinigungen eindämmen und die Lärmbelastung, wenn auch nur geringfügig, mindern.

Auf der Ostseite des Siegfriedringes sind Streifen von Straßenbegleitgrün festgesetzt. Hier soll eine Reihe Bäume angepflanzt werden, um in Ergänzung der vorhandenen Hochstämme den Alleecharakter des Straßenverlaufes zu betonen.

Auf der Planstraße 3343 sind zur Abrundung der Parkstreifen Flächen für Straßenbegleitgrün festgesetzt. Sie dienen, wie die festgesetzten Baumreihen, der Abschirmung bzw. Auflockerung der Parkstreifen.

Die Fläche im Ohr des Zubringers zur Berliner Straße ist als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen, so daß sich hier eine standortgerechte Rasengesellschaft entwickeln kann. Die bestehenden Gehölze können sich zu einem naturnahen Gehölzsaum entwickeln, der auch der Tierwelt, vornehmlich Vögeln, einen Lebensraum bietet. (Weitere Ausführungen siehe Ziffer 3.4 dieser Begründung).

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

Am Südrand des Plangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes einbezogen. Dies wurde notwendig, da im Einmündungsbereich der Planstraße 3343 in den Siegfriedring das Grundstück der Gärtnerei aus verkehrstechnischen Gründen angeschnitten wird. Ansonsten wird das Grundstück mit seiner Ausnutzung durch die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfes gegenüber früheren Festsetzungen nicht verändert.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Erfüllung der notwendigen landschaftsökologischen Belange wird rund um die Baugebiete die Festsetzung "Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" getroffen. Durch die Verlegung der Baugrenze parallel 15,0 m zur Straßenbegrenzungslinie an der B 54/B 455 wird der Bepflanzungsstreifen verbreitert. Detaillierte Angaben über Pflegemaßnahmen, Schutzmaßnahmen und Bepflanzungen sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird die zwischen den beiden Sondergebietsflächen liegende Fläche, die nach § 9 (1) 25 a BauGB in einer Breite von 15,0 m festgesetzt wird, für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen. Ein zusätzlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme der Ackerfläche wird durch die in den textlichen Festsetzungen geforderte Gestaltung der Grundstücksfreiflächen von den einzelnen Grundstückseigentümern auf den überbaubaren Flächen der jeweiligen Grundstücke erbracht.

Die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich haben vielfältige Funktionen und sind dementsprechend zu gestalten. Sie dienen vorwiegend der Einbindung der Baugebiete und der lockeren Gliederung/Trennung von öffentlich und privat genutzten Flächen. Die Anlage von Baum- und Strauchgruppen, von Einzelbäumen und Gras-Kraut-Flächen bietet sowohl dem Spaziergänger/Radfahrer ein abwechslungsreiches Bild als auch der Tierwelt, vornehmlich Vögeln einen Lebensraum.

Über die Verteilung der unterschiedlichen Vegetationsflächen findet eine - wenn auch durch die Straßen unterbrochene, zumindest gestörte - Vernetzung der Plangebiete zum Außenbereich statt.

4.7 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)

In dem 20,0 m breiten, nichtüberbaubaren Grüngürtel zwischen Wendeplatz und geplanter Fußgängerbrücke ist ein 2,5 m breiter Streifen als mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ausgewiesen. Dieses Gehrecht sichert die Verbindung der südwestlich des Baugebietes gelegenen Wohnbebauung zu dem öffentlichen Personennahverkehr an der Berliner Straße.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schallpegelmessungen am Siegfriedring und an der Berliner Straße ergaben als Mittelungspegel für den gesamten Tageszeitraum 65 dB (A) bzw. 66 dB (A).

Aufgrund der derzeitigen Rechtslage können diese Werte jedoch nicht zur Lärmsanierung herangezogen werden. Vorsorglich ist deshalb im Bebauungsplan die Anlage eines Sicht- und Lärmschutzwalles zur Festsetzung vorgesehen. Zusätzlich werden textliche Festsetzungen aufgenommen mit dem Inhalt, daß Gebäude, die auf den SO-Flächen errichtet werden, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 ausgestattet werden.

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist zusätzlich das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Art und Maß dieser Festsetzung sind im Textteil aufgeführt. Diese geschlossene Umrandung der Baugebiete soll die zukünftigen Verwaltungsgebäude abschirmen und vor Immissionen, die von der Straße ausgehen, schützen. Zwischen Wendeplatz und geplanter Fußgängerbrücke ist ein 20,0 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Er soll in Verbindung mit weiteren Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen den Ausgleich gemäß § 6 Abs. 2 HENatG bilden für die im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgesehen Eingriffe in Natur und Landschaft.

5. Landschaftsplan

(Siehe Ziffer 3.4 (Landschaftsplanung) dieser Begründung).

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1, Abs. 6 BauGB) sollen folgende wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes in den Bebauungsplan integriert werden:

1. Die zwischen den beiden Sondergebietsflächen liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft im Landschaftsplan in einer Breite von 35 m vorgesehen, wird mit einer Breite von 20 m festgesetzt. Der darüberhinausgehende Eingriffsausgleich kann in entsprechender Qualität durch die in den textlichen Festsetzungen geforderte Gestaltung der Grundstücksfreiflächen von den einzelnen Grundstückseigentümern auf den überbaubaren Flächen des jeweiligen Grundstücks erbracht werden.

2. Anstelle des durch diese Fläche für Ausgleichsmaßnahmen führenden 2,5 m breiten öffentlichen Fußweges wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Gehrecht sichert die direkte störungsfreie Fußwegeverbindung zwischen der Bushaltestelle bzw. Fußgängerbrücke und dem vorhandenen und geplanten Baugebiet.
3. Der im Landschaftsplan parallel zur Berliner Straße vorgesehene Rad- und Fußweg, wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen, da die vorhandene Verkehrsanlage für diesen Zweck ausreichend ist. Im Bereich Siegfriedring wird der vorgesehene Rad- und Fußweg bei der notwendigen Verbreiterung dieser Verkehrsanlage berücksichtigt. Die Immissions- und Schallschutzpflanzung entlang der Berliner Straße wird entsprechend verschoben.

6. Bodenverhältnisse

Laut Aussage des Hess. Landesamtes für Bodenforschung sind im ausgewiesenen Gelände unter einer bis über 10 m mächtigen, teils steifen, teils weichen bis steifen Lehmdecke (Lößlehm und LÖß) tertiäre Sedimentgesteine zu erwarten, die aus steifen bis halbfesten Mergeltonen und Mergel mit harten Kalksteinbänken bestehen. Die Baugrundverhältnisse sind damit für dieses Gebiet als normal zu bezeichnen.

Seitens des Hess. Oberbergamtes werden hinsichtlich der von ihm vertretenden Belange keine Bedenken gegen eine Bebauung der Sondergebietsflächen erhoben.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 (8) BauGB)

Die Grundstücke im Planungsbereich sind zur Zeit zu 60 % in städtischem Besitz. Zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben - Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben - ist eine Bodenordnung notwendig. Für die Sondergebietsflächen liegt bereits ein Einleitungsbeschluß für ein Baulandumlegungsverfahren vor.

8. Übernahme von Hinweisen und Darstellungen in den Bebauungsplan

Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Die Baugebiete dieses Bebauungsplanentwurfes liegen innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim zwischen dem 4,0 bis 6,0 km Halbmesser des Startbahnbezugs punktes mit einer maximalen Bauhöhe von 183,3 - 238,3 m über NN gradlinig ansteigend. Die Geländehöhe der Baugebiete beträgt 158,0 - 168,0 m über NN. Wird die Höhe von 183,3 m über NN überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

9. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen

 Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

9.1 Kosten für einen Anliegerkanal in der Planstraße 3343

Für die Abwasserentsorgung des Gebietes "Gerstengewann" wird in der Planstraße 3343 ein öffentlicher Kanal DN 400 bzw. DN 500 verlegt. Die Kosten für diesen Kanal betragen rund 150 000,-- DM. Als Anliegerkanal wird die Maßnahme aus dem Kanalbeitragsfond finanziert.

9.2 Kosten für Straßenbaumaßnahmen, Brückenbau und Lichtsignalanlagen

 gen

Ausbau der Straßen und des Erschließungs- weges im Baugebiet	700 000 DM
10 % Stadtanteil	70 000 DM
Verlängerung der vorhandenen Fußgänger- brücke über den Zubringer Berliner Straße Finanzierung aus dem Vermögenshaushalt	170 000 DM
Verbreiterung des Siegfriedringes Zuschußmaßnahme nach dem Gemeindefinanzierungs- gesetz (endgültige Finanzierung wird z. Z. noch geprüft)	1 000 000 DM
2 Lichtsignalanlagen an der Einmündung Ger- stengewann und Siegfriedring/Spange Finanzierung aus dem Vermögenshaushalt	350 000 DM
Summe	1 590 000 DM

9.3 Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich	
10 Einzelbäume	a 500,-- DM = 5 000,-- DM
Straßenbegleitgrün	
26 Einzelbäume	a 500,-- DM = 13 000,-- DM
Baumreihen in der Planstraße 3343	
28 Einzelbäume	a 500,-- DM = 14 000,-- DM
Summe	= 32 000,-- DM

Zu den Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Anlieger anteilmäßig zu Ausgleichszahlungen herangezogen.

10. Statistische Angaben

Flächenbilanz:

z. Z. vorhanden:

Straßen und Wege	3,85 ha
Acker	4,18 ha
Erwerbsgartenbau	0,45 ha

Gesamt	8,48 ha

im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen:

Straßen und Wege	3,78 ha

davon Straßenbegleitgrün	1,15 ha
Sondergebiet Verwaltung	4,24 ha

davon Ausgleichsflächen	1,14 ha
Überbaubare Fläche bei GRZ 0,5	2,12 ha
Erwerbsgartenbau	0,44 ha

Flächen für Versorgungsanlagen	0,02 ha

Gesamt	8,48 ha

11. Textteil zum Bebauungsplan

11.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Regelungen über:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Geschosshöhen
- Bauweise
- Verkehrsflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Lärmschutzvorkehrungen
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

Unter Buchstaben B werden Regelungen getroffen über:

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Gebäudebegrünung
- Herstellungspflicht
- Werbeanlagen

11.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

- Schutz gegen Fluglärm
- Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim
- Meldung von Bodendenkmälern
- Bauaushub
- Stellplätze

12. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30 Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

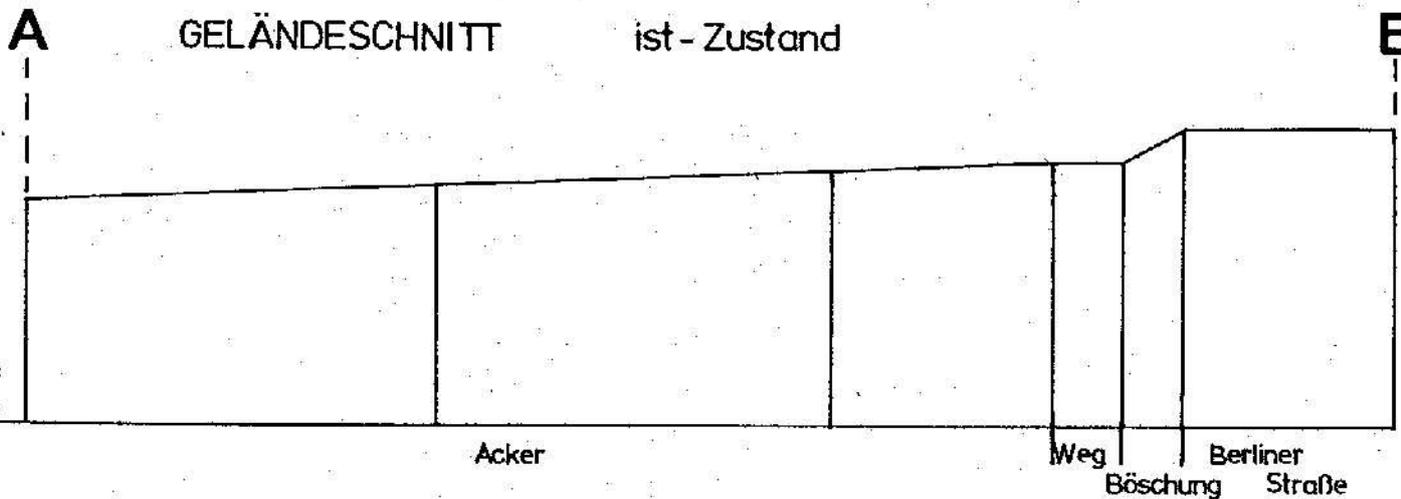


Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen

1. Längsschnitt Planstraße 3343
2. Geländeschnitt bzgl. Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzwalles entlang der Berliner Straße

Geländeschnitt des Sicht- u. Lärmschutzwalles an der Berliner Straße



GELÄNDESCHNITT nach den Festsetzungen des Bplanentwurfes

