

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 17.05.1994

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Stegwiese" in Wiesbaden-Nordenstadt

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

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch folgende Grenzen festgesetzt:

Teilstrecke der Westseite der Stolberger Straße (L 3028) beginnend am Abzweig der Hunrückstraße; Westgrenze des Flurstückes 41/4 (Flur 11); Teilstrecke der Nordseite der Bundesautobahn (A 66); Westseite des Flurstückes 19 (Flur 22); Teilstrecke der Südseite des Wegeflurstückes 15 (Flur 22); Südwest- und Südseite des Flurstückes 2 (Flur 17); Südseite des Flurstückes 3 (Flur 17); Teilstrecke der Südwestseite des Wegeflurstückes 110 (Flur 11); Teilstrecke der Südostseite des Flurstückes 105 (Flutgraben); Teilstrecke der Südwestseite des Wegeflurstückes 101/1; Südostgrenze des Flurstückes 79; Teilstrecke der Nordostseite des Flurstückes 76 (Flutgraben); Ostgrenze des Flurstückes 74/2 (alle Flur 11); Teilstrecke der Südseite der L 3028; Ostseite der Wegeflurstücke 22/1 und 32/2; Teilstrecke der Nordostseite des Wegeflurstückes 38/2 (alle Flur 11); Südost- und Nordostseite des Wegeflurstückes 87/1 (Flur 12); Teilstrecke der Nordwestseite der Straße Ostring; Nordost- und Nordseite der Senefelder Straße; Südwestgrenze der Hausgrundstücke Senefelder Straße 5 und Hunsrückstraße 4 sowie Teilstrecke der Nordwestseite der Hunsrückstraße bis zur Einmündung in die Stolberger Straße.

2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.1984 mit Beschluß Nr. 25 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stegwiese" im Grundsatz beschlossen.

Die städtebauliche Konzeption für den Planungsbereich resultiert aus der Notwendigkeit, die Verkehrssituation im Bereich des Autobahnanschlusses Nordenstadt zu verbessern. Als Grundlage hierfür wurde von der Bundes- und Landesstraßenbauverwaltung in Abstimmung mit der städtischen Verkehrsplanung ein Autobahnanschluß entwickelt, der den heutigen Verkehrsanforderungen weitestgehend Rechnung trägt. Das Planfeststellungsverfahren hierfür ist bereits abgeschlossen.

Diese Planung wird in den Bebauungsplan aufgenommen und soll damit in Verbindung mit weiteren Festsetzungen nach dem BauGB rechtlich abgesichert werden. Sie ist Bestandteil der neuen verbesserten Verkehrskonzeption für Wiesbaden-Nordenstadt, die eine Entlastung der Wohngebiete vom Durchgangs- und Fremdverkehr vorsieht. Dies wird erreicht durch eine höhere Auslastbarkeit des geplanten Autobahnanschlusses, den Bau der Parallelstraße zur Autobahn im Plaungsbereich "Am grünen Weg" und die Anbindung an den Westring.

Die vorliegende Planung sieht auch eine Arrondierung des "Sondergebietes - Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe" und deren verbesserte Einbindung in die Landschaft durch abschirmende und auflockernde Bepflanzung vor.

Die Festsetzungen und Darstellungen tragen der baulichen Entwicklung Rechnung. Soweit erforderlich wurden planerisch vertretbare Anpassungen vorgenommen.

Bepflanzungsfestsetzungen sollen die notwendige Einbindung der Bauwerke in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen und negative Auswirkungen verhindern.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz werden in diesem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Planungsbereiche "Am grünen Weg" und "Stegwiese" grenzen unmittelbar aneinander und sind naturräumlich in einer Gesamtschau zu bewerten. Deshalb wurde der landschaftsökologische Grundlagenteil für beide Bereiche gemeinsam erarbeitet.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht in vollem Umfang den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordenstadt vom 22.12.1972. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Verfahren zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes überlagert einen Teilbereich des Nordenstadter Bebauungsplanes "Am Mainzer Weg".

Außerdem erfaßt dieser neue Plan einen Gebietsteil, für den bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist.

Die in dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden in diesen neuen Bebauungsplan übernommen oder der neuen Planung entsprechend abgeändert. Damit entfallen im Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen.

3.3 Landschaftsplanung/Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz werden in diesem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Als Grundlage wurde eine planungsbezogene Bestandsaufnahme der Landschaft durchgeführt und in einem Bestandsplan vom 26.09.1984 dargestellt (Anlage 1 zur Begründung). Die Bestandsaufnahme umfaßt neben der landschaftsökologischen Untersuchung eine Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe textliche Landschaftsanalyse und -bewertung - Anlage 2 zu dieser Begründung).

Aus diesen landschaftsplanerischen Untersuchungen heraus wird es erforderlich, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen und grünordnerischen Belange in diesem Bebauungsplan zu schaffen. Dieses geschieht durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und Darstellungen.

Die Entscheidung darüber welche Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, erfolgt nach bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen (§ 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan "Stegwiese" soll insbesondere der bauliche Bestand in diesem Bereich planungsrechtlich durch Festsetzungen und Darstellungen abgesichert werden.

Dabei werden die Inhalte des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens (Beschuß vom 07.03.1989 des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Technik) für den Bereich des Ausbaus der A 66 in diesen Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Eingrünungen und Immissionsschutzpflanzungen der BAB sind im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren dargestellt.

Für das an die Autobahn nördlich anschließende "Sondergebiet - Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe" wird hierbei eine ökologische Verbesserung durch Festsetzung von Bäumen vorgenommen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (5) BauGB in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt. Durch Bepflanzungsfestsetzungen wird die Einbindung der Bauwerke in die Landschaft bewirkt.

Da Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht oder nur geringfügig zu erwarten sind, ist zusätzlich zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Grünfestsetzungen oder -darstellungen ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

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

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

4.1.1 Sondergebiet (SO) (11 BauNVO)

Für das "Sondergebiet - Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgesetzt.

4.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet sind Gebäude von über 50 m Seitenlänge vorhanden. Diese Tatsache wird im Bebauungsplan berücksichtigt, indem eine abweichende Bauweise (a) planungsrechtlich gewahrt wird.

4.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet erhält eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Geschoßzahl wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Als Bauweise ist die offene Bauweise zur Festsetzung vorgesehen.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.2.1 Straßen

Der Bereich des Planungsgebietes ist voll erschlossen. Um- und Neubaumaßnahmen sind im Bereich des Autobahnanschlusses und der Kreuzung Stolberger Straße/Ostring vorgesehen. Der Verkehr ins Gewerbegebiet Siemensstraße/Daimlerring und dem Westteil Nordenstadts soll über die geplante Parallelstraße zur Autobahn geführt und die Anbindung der K 663 (Erbenheimer Straße) an die Stolberger Straße aufgehoben werden.

Die bei der Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung von Nordenstadt vorgesehenen Ausbaumaßnahmen sehen insbesondere im Bereich der Bundesautobahn umfangreiche Flächen für Straßenbegleitgrün vor.

Die bei der Umbaumaßnahme zu entfernende Begrünung wird durch Neuanpflanzungen heimischer Laubgehölze entsprechend ergänzt und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Durch die Bepflanzungsmaßnahmen sollen die Immissionen der Autobahn (Lärm, Abgase, Staub) und der übrigen Straßen gemindert werden.

4.2.2 Wege

Feldwege

Das Planungsgebiet wird von bestehenden Feldwegen verschiedener Ausbaubreiten durchzogen. Sie dienen hauptsächlich der Landwirtschaft. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Daneben werden sie als Wanderwege und Fahrradwege mit zum Teil überregionaler Bedeutung benutzt, da sie von Norden nach Süd verlaufend den Ortsbereich von Nordenstadt mit Erholungszielen in der freien Landschaft verbinden. Im Bebauungsplanentwurf sind die entsprechenden Festsetzungen vorgesehen.

Wanderwege

Entlang des Nordenstadter Baches soll ein Wanderweg gebaut werden, der an den Wirtschaftsweg an der L 3028 anbindet und seine Fortsetzung an dem südöstlich gelegenen Feuchtgebiet (Biotopbereich) findet. Der Wanderer hat hier die Möglichkeit, sich das naturnahe Regenrückhaltebecken und die dort anzutreffende Flora und Fauna anzusehen.

4.2.3 Ruhender Verkehr

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

4.2.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Wiesbaden-Nordenstadt wird durch eine Omnibuslinie der ESWE erschlossen.

4.3 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.3.1 Öffentliche Grünflächen

4.3.1.1 Straßenbegleitgrün

Im gesamten Planbereich sind Straßenbegleitgrünflächen sowohl beidseitig der BAB, als auch innerhalb und außerhalb der tangierenden und kreuzenden Straßen festgesetzt. Die Flächen sind teilweise bereits bepflanzt. Die im Rahmen der Umbaumaßnahme der BAB noch zu bepflanzen Flächen sind intensiv mit Bäumen und Sträuchern auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation zu begrünen, um für die Wohngebiete und Sonderbauflächen eine Verbesserung zu bringen und die Verkehrswege mildernd in die Umgebung einzubinden.

4.3.2 Privates Grün (Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

4.3.2.1 Siedlungsrand

Zur Ortsrandeinbindung und visuellen Abschirmung besonders im Süden des Sondergebietes und zur Minimierung der auf die freie Landschaft optisch nachteilig wirkenden Bebauung werden Flurgehölzpflanzungen erforderlich, hauptsächlich aus folgenden Gründen:

Die mit der Errichtung des Supermarktes optisch wirkenden Nachteile sollen ausgeglichen und teilweise behoben werden.

Die in der Umgebung betriebene Landnutzungsform hat in ihrer rationellen Bewirtschaftungsweise bereits zu einer starken Verarmung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren beigetragen.

Der mit der Neubebauung verbundene, wachsende Flächenbedarf für Sonderbaugebiete (Einkaufszentrum) führte zwangsläufig zu weiterer großflächiger Inanspruchnahme der Landschaft insgesamt.

Mit der generellen Verarmung unserer Flora und Vegetation ist außerdem das Verschwinden bestimmter Tiergemeinschaften, die in ihren Lebensbedingungen von jeweiligen Vegetationstypen abhängig sind, verbunden.

Zur Unterstützung der durch anthropogene Einflüsse bedrohten Lebensgemeinschaften soll mit den um das gesamte Baugebiet verlaufenden Flurgehölzstreifen mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation versucht werden, einen Ausgleich darzustellen.

Der aus ökologischer Sicht lebenswichtige Gehölzstreifen stellt außerdem Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten (besonders Bienen) dar.

Darüber hinaus werden die aus der landwirtschaftlich genutzten Flur vollkommen verschwundenen Heckenstrukturen aufgegriffen und zusätzliche landschaftsprägende Elemente geschaffen.

Ziel der Maßnahme ist es, der ökologischen und ästhetischen Verarmung von Flora und Fauna an der Übergangszone Wohnbaufläche - Feldgemarkung entgegenzuwirken.

Aus diesen Gründen werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen, indem im südöstlichen Teil des Sondergebietes eine bis ca. 30 m Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

4.3.2.2 Sonderbaugebiet

Ein zusätzlicher Grund zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war die ungenügende Einbindung des Supermarktes in die Umgebung. Die ursprüngliche baumlose Parkplatzfläche ist mittlerweile mit Bäumen bestanden und an den Rändern abgepflanzt. Der Grünbestand wurde entsprechend des Bestandes aufgenommen und planungsrechtlich durch Festsetzungen gesichert.

4.3.2.3 Vorgärten

Die Vorgärten sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Bei der Art der Bepflanzung ist vorgesehen industriefesten Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation durch Festsetzung (siehe Textteil) Vorrang zu geben, um die Forderungen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Damit kann das Orts- und Landschaftsbild gleichfalls derart gestaltet werden, daß es in die umgebende Landschaft einbezogen ist.

4.3.2.4 Grundstücksfreiflächen

In der technischen Welt ist die Verfügbarkeit erlebnisreicher und vielseitig genutzter Grün- und Freiflächen in Wohnungs- und Arbeitsnähe unverzichtbar geworden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sollen daher durch Baum-, Strauch- und Rasenflächen in Beziehung zu den Baulichkeiten stehen und aufgrund der ihnen zugeschriebenen vielfältigen Aufgaben u. a.

- Orts- und Landschaftsbildgestaltung
- Sicherung des Naturhaushaltes
- Erfüllung der Bedürfnisse für Freizeit und Erholung

entsprechend funktional ausgewogen gestaltet werden, damit echte Wohnräume entstehen können.

Im Textteil des Bebauungsplanentwurfes sind unter Ziffer B 2 entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

4.3.2.5 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Begrünte Fassaden verändern nicht nur die optische Erscheinung eines Gebäudes, sie können auch die bauphysikalischen Eigenschaften der Wand und des Mikroklimas in Gebäudenähe wesentlich verbessern.

Sie verringern vor allem das Aufheizen der Wand durch die Sonnenstrahlung, indem sie einen Teil absorbieren (durch die Erzeugung von Biomasse und die Verdunstung von Wasser) und einen weiteren Teil reflektieren. Die Pflanzenschicht bietet zugleich einen Schutz gegen Wind und Regen. Unter Ziffer A.3.3 sind aus diesen Gründen textliche Festsetzungen aufgenommen worden.

4.3.2.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf der o. g. Fläche südlich der BAB wurde bereits ein Regenüberlaufbecken errichtet. Innerhalb des festzusetzenden Regenrückhaltebeckens ist eine umfangreiche Begrünungsmaßnahme vorgesehen.

Neben einer Rahmenpflanzung, die sich autobahnseitig an der vorhandenen Begleitpflanzung auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert, wird der südliche an die freie Landschaft angrenzenden Bereich mit Gehölzen der Hartholzart und die Uferzone des Nordenstadter Baches mit schnellwüchsigen, Überstauungsverträglichen Weichholzarten wie Erlen, Weiden und Pappeln bepflanzt.

Für die unmittelbare Insel- und Uferbepflanzung des Regenrückhaltebeckens ist ein Schilf- und Röhrichtgürtel vorgesehen.

Der aus dem Regenüberlauf- bzw. Regenrückhaltebecken gespeiste Nordenstadter Bach und der von Südwesten ankommende Graben werden im Bereich der Grabenparzelle zur Flurgliederung und aus landschaftsökologischen Gründen mit Baumgruppen bepflanzt.

Die wesentlichen Planinhalte aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan wurden in den Bebauungsplan integriert.

Zur Aufnahme des Oberflächenwassers wurde beim Ausbau der A 66 im nördlichen Ohr der Anschlußstelle Wiesbaden-Nordenstadt ein weiteres Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt, das in Verbindung mit dem südlich der BAB liegenden Regenüberlaufbecken steht. Sobald dieses Becken leer ist, kann das in dem Ohr liegende RRB entwässern.

4.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 a BauGB)

Nach der landbaulichen Nutzungseignung (Entwicklung der Landwirtschaft, Grünflächenamt 1981) liegen die im Planungsbereich ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen alle im ökonomisch nutzbaren Bereich, d. h. es handelt sich um beste landwirtschaftliche Flächen, die ein vielseitige Ackernutzung ermöglichen.

In Anlehnung an die Ausweisung im Entwurf zum vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) soll daher im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" erfolgen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

4.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Die Standorte der Wasserversorgungsanlage werden festgesetzt. Die Wasserleitungen werden durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der ESWE gesichert.

4.5.2 Gasversorgung

4.5.3 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Main-Kraftwerke AG sichergestellt.

4.5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Der bebaute Bereich des Gewerbegebietes ist bereits voll kanalisiert.

4.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird im satzungsgemäßen Umfang durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung sichergestellt.

4.6 Flächen mit einer zusätzlichen Zweckbestimmung und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

4.6.1 Lärmschutz

Allgemeines

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die von grünordnerischen und landschaftsplanerischen Überlegungen ausgehen.

Sie sind die Voraussetzung für Maßnahmen erhaltender und gestaltender Landschaftspflege. Außerdem dienen sie dem Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Maßnahmen gegen den Fluglärm

Die im Gesetz zum Schutze gegen Fluglärm vom 30.03.1971 angekündigten Maßnahmen sind nur anwendbar, wenn in einer Rechtsverordnung der Lärmschutzbereich eines Flughafens mit Begrenzung der Bauschutz zonen 1 und 2 festgelegt wurde. Dieses ist beim Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim nicht der Fall.

Dessen ungeachtet sind die Schutzbestimmungen für Flughäfen auch für diesen z. Z. nicht voll in Betrieb befindlichen Flugplatz nach wie vor anzuwenden.

Auf diese Gegebenheiten und die möglichen Auswirkungen einer evtl. Vollinbetriebnahme des Militärflughafens Erbenheim ist in geeigneter Weise aufmerksam zu machen. Dieses geschieht durch Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes.

4.6.2 Bauschutz

Maßnahmen wegen des benachbarten Flughafens

Auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes vom 04.11.1968 wurde für den Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim ein Bauschutzbereich festgelegt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die zu beachtenden Bestimmungen sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes erwähnt.

4.6.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Gemeinde Delkenheim, und zwar innerhalb der weiteren Schutzzone. Die dafür zu beachtenden Bestimmungen sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes angegeben.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Ein Großteil der Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

Es bleibt zu prüfen, ob die zur Durchführung der Planung von der Stadt Wiesbaden benötigten Flächen durch Ankauf erworben werden können oder Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich sind.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Straßenausbaukosten = 1 500 000,00 DM

7. Statistische Angaben

Die Flächen betragen:

Sondergebiet ca. 7,60 ha

Gewerbegebiet ca. 0,58 ha

Mischgebiet ca. 1,03 ha

8. Textteil zum Bebauungsplan

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

- Art der baulichen Nutzung
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

8.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 Hessische Bauordnung (HBO) vom 27.12.1993.

8.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

- Schutz besonderer Lebensräume
- Schutz vor Fluglärm
- Wasserschutzgebiete
- Bodenverunreinigungen.

**9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes
(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag

gez. Luft

L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen

1. Bestandsplan (Landschaft)
2. Textliche Landschaftsanalyse- und bewertung