

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am grünen Weg" in Wiesbaden-Nordenstadt

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz - BBauG)

Alle nachfolgend aufgeführten Grundstücke liegen in der Gemarkung Nordenstadt. Nordgrenze der Grundstücke Flur 25, Flurstücke 22 (tlw.), 38/2 und 39, Flur 24, Flurstücke 17/1, 25/1, 27/8, 31/17, 31/18, 31/3 und 32/1, Flur 16, Flurstücke 1/4, 1/5, 2/2, 2/3, 3/2, 4/5, 4/4, 4/3, 5, 6/1, 6/2 und 7 (Südwestseite der Verbindungsstraße Wiesbaden-Erbenheim nach Wiesbaden-Nordenstadt - K 785), Südostgrenze des Grundstückes Flur 16, Flurstück 7 bis zur Verlängerung der von Norden kommenden Abbiegespur von der L 3028 in die Planstraße A (3338), entlang der Grenze dieser Abbiegespur bis zur Südostseite des Grundstückes Flur 16, Flurstück 39/2, Südostseite des Grundstückes Flur 16, Flurstück 39/2 in der Verlängerung dieser Grundstücksseite das Wegeflurstück Flur 16, Flurstück 41 kreuzend, entlang der Auffahrtsspur von Nordenstadt auf die Bundesautobahn (A 66) Frankfurt/Main - Wiesbaden in Richtung Wiesbaden, bis zur Südgrenze des Grundstückes Flur 16, Flurstücke 46, 45, 44, 43 und 42, Flur 24, Flurstücke 32/2, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 und 1, Flur 25, Flurstücke 25, 24/2, 24/1, 23 und 22, (Nordseite der BAB (A 66) Frankfurt/Main - Wiesbaden), Westseite der Grundstücke Flur 25, Wegeflurstücke 22 und 1, in Verlängerung der Westseite das Grundstück, Flur 25, Wegeflurstück 1 kreuzend, Nordwestseite der Grundstücke, Flur 25, Wegeflurstück 1 und 22, in Verlängerung der Nordwestgrenze des Grundstückes Flur 25, Wegeflurstück 22 bis zur Nordgrenze des Grundstückes Flur 25, Wegeflurstück 22.

2. Allgemeines

Die Stadtverordneten-Versammlung hat am 24.06.1981 mit Beschluß Nr. 249 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Am grünen Weg" im Grundsatz beschlossen. Mit diesem Beschluß ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am grünen Weg" nach den Bestimmungen des BBauG eingeleitet.

Die städtebauliche Konzeption sieht folgendes vor:

Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Auf'm Kiss", "Am grünen Weg" und "Am grünen Weg - Erweiterung", entsprechen nicht den stadtplanerischen Zielvorstellungen. Deshalb soll die zulässige Ausnutzung im Gewerbegebiet in der Grundfläche auf 0,6 der Grundstücksfläche und in der Geschoßfläche auf 1,0 der Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Die zur Zeit geltenden Werte GRZ = 0,8, GFZ = 1,2 sind bei Einhaltung der notwendigen Abstands- und sonstigen unbebauten Flächen nicht zu erreichen. Sie sollen nur im Sondergebiet beibehalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung verbindlich. Dadurch wird die Art der baulichen Nutzung neu geregelt und die unerwünschte Konzentration von großflächigen Handelsbetrieben unterbunden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt auch den beabsichtigten Umbau des Autobahnanschlusses WI-Nordenstadt.

Die örtliche und ortsverbindende Verkehrsführung wurde so gewählt, daß die Wohngebiete weitestgehend vom Durchgangs-/Fremdverkehr entlastet werden. Dies gilt insbesondere für den zu- und abfahrenden Verkehr des Gewerbegebietes.

Neben der Erschließung des Gewerbegebietes dient die ca. 100 m parallel zur Autobahn festzusetzende Planstraße A der Anbindung des westlichen Ortsbereiches von WI-Nordenstadt. Sie ermöglicht die Zu- und Abfahrt zur Autobahn, zum gewerblich genutzten Bereich Ostring und Senefelder Straße einschließlich Massa-Verbrauchermarkt und die Verbindung mit der Landesstraße nach WI-Delkenheim, ohne Wohngebiete zu tangieren. Mit dem neuen Erschließungsstraßensystem wird eine erhebliche Entlastung der nördlich an das Plangebiet

angrenzenden Wohnbereiche vom KFZ-Verkehr geschaffen.

Beidseitig der geplanten Straße, die mit Fußweg, Radweg und Grünstreifen ausgestattet werden soll, ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes vorgesehen. Damit soll vorrangig der Bedarf an Gewerbegrundstücken für expansionswillige Inhaber von Klein- und Mittelbetrieben gedeckt werden.

Nach dem Hess. Naturschutzgesetz sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege aufzuzeigen und in den Bebauungsplan zu integrieren. Da die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig dargestellt sind, kann auf separate Landschaftspläne verzichtet werden.

Eine planungsbezogene Bestandsaufnahme wurde durchgeführt und nachfolgend ausführlich dargestellt. Die Bestandsaufnahme umfaßt neben der landschaftsökologischen Untersuchung eine Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die landschaftsplanerischen Ergebnisse werden unter Ziffer 3 herausgearbeitet und finden planungsrechtlich im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen und Hinweise ihren Niederschlag.

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. Landschaftsanalyse und -bewertung

3.1 Lage im Stadtgebiet - Naturräumliche Zuordnung

Der Ortskern WI-Nordenstadt liegt etwa 8 km (Luftlinie) östlich der Innenstadt an der Bundesautobahn A 66 Wiesbaden-Frankfurt. Die alte Ortslage wurde vor allem in westlicher und östlicher Richtung durch Wohngebiete erweitert. Südlich zwischen Ortskern und Autobahn hat sich Gewerbe angesiedelt. Das Planungsgebiet befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der BAB, einem freien etwa 250 m breiten landwirtschaftlich genutzten Streifen.

Nordenstadt liegt mit seiner Gemarkung in der großräumigen "Naturräumlichen Einheit" **Main-Taunus-Vorland** die im Norden durch den **Vortaunus** begrenzt wird. Das Main-Taunus-Vorland gliedert sich in mehrere Untereinheiten (siehe Karte S. 3 a). Die homogene Ebene zwischen Erbenheim und Nordenstadt ist als "Naturräumliche Einheit 7. Ordnung" "**Nordenstadter Sporn**" abgegrenzt.

GLIEDERUNG DER NATURRÄUMLICHEN EINHEITEN IM GEBIET DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

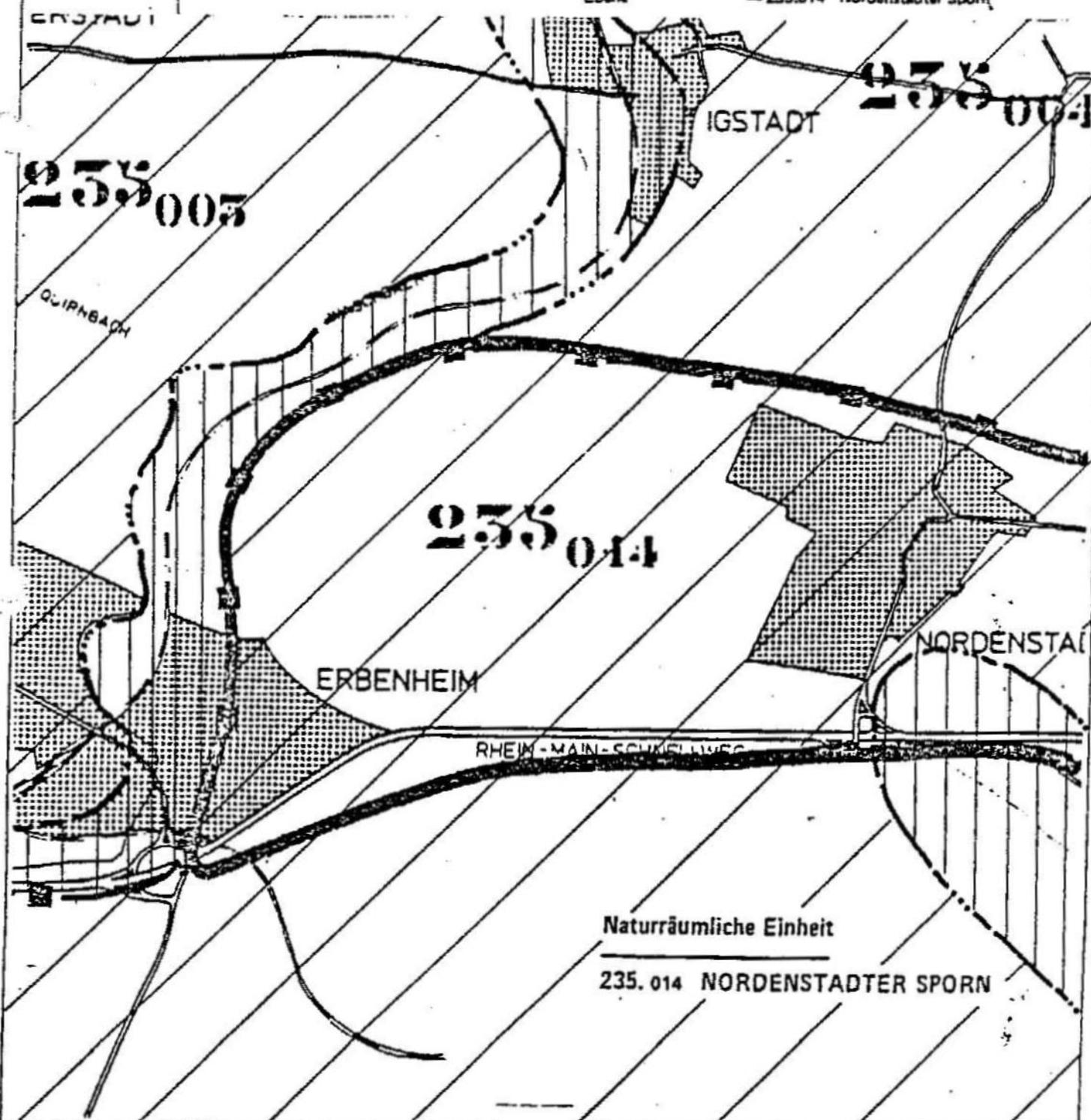
2. Ordnung	4. Ordnung	5. Ordnung	6. Ordnung	7. Ordnung
Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten	Naturräumliche Haupteinheiten	Naturräumliche Untereinheiten	Naturräumliche Untereinheiten	Naturräumliche Grundeinheiten

23 Rhein-Main-Tiefland

235.0 Wiesbadener Taunusvorland

235.00 Wiesbadener Bucht
235.01 Biebrich-Hochheimer Ebene

235.001 Wiesbadener Kessel
235.002 Bierstädter Felder
235.003 Talzug des Wäschbaches
235.004 Nordenstadter Feld
235.011 Talb. von Kastel und Kostheim
235.012 Jüngere Talstufe
235.013 Hochheimer Feld
235.014 Nordenstadter Sporn



Naturräumliche Einheit
235.014 NORDENSTADTER SPORN

Die relative ökologische Bedeutung eines Naturraumes kann nicht allein aus sich heraus begründet werden, sondern ist aus seiner Stellung im Gesamtraum her zu beurteilen. So ist die ökologische gesamträumliche Qualität des Naturraumes "Main-Taunus-Vorland" die Ausgangsbasis für die Einzelanalyse. Sie ermöglicht einige grundsätzliche Analogieschlüsse.

Der Planungsraum liegt nicht mehr in dem Belastungsgebiet Rhein-Main. Das Belastungsgebiet umfaßt aber große Bereiche des Main-Taunus-Vorlandes und den westlichen Erbenheimer Teil der Untereinheit. Somit können die ermittelten Grundbelastungen des Luftreinhalteplanes Rhein-Main 1981 in die Analyse einbezogen werden.

3.2 Landschaftsökologische Gliederung mit Beschreibung der ----- kennzeichnenden Standorteigenschaften -----

Während die naturräumlichen Einheiten die ortsbezogene Großgliederung der Landschaft, vornehmlich nach geographisch-morphologischen Kriterien zeigen, beinhalten die landschaftsökologischen Einheiten die kleinsten für die Analyse des Naturhaushaltes relevanten Räume, welche sich durch relativ homogene Struktur auszeichnen. Im Vordergrund steht das ökologische Potential mit seinen geomorphologischen, pedologischen, hydrologischen, klimatischen, floristischen, faunistischen und biosozialen Merkmalen. Bei der Festlegung der Raumabgrenzung wird die ganzheitliche (holistische) Sicht in den Vordergrund gestellt. Sie umfaßt mehr als die Summe der Einzelteile der vorgenannten Merkmale; sie ist auf das komplexe Gefüge mit seinen Wirkungen und Folgewirkungen ausgerichtet.

Im Planungsbereich lassen sich zwei Einheiten räumlich abgrenzen:

- a) Die Verebnungen des Main-Taunus-Vorlandes - Einheit 24 - und
- b) die - Einheit 11 - Talzüge mit Auenböden, hier das Seitental des Wickerbaches, der Nordenstadter Bach - Stegwiese.

3.3 Einheit 24: Verebnungen des Main-Taunus-Vorlandes

Bei der Ausscheidung von landschaftsökologischen Einheiten im gesamten Stadtgebiet Wiesbadens im Maßstab 1:10 000

wurden die gesamten Verebnungen im Wiesbadener Osten zu dieser Einheit zusammengefaßt, da sie recht einheitliche ökologische Ausgangsparameter besitzen. Gliederungs- und Differenzierungsmerkmale sind nur die Talzüge, von denen der "Wickerbach" hier Berücksichtigung finden muß.

Die nachfolgende Beschreibung der Landschaftselemente gilt im Grundsatz für den gesamten Planungsraum. In der Tabelle:

"Übersicht über kennzeichnende Standorteigenschaften der landschaftsökologischen Einheiten"(s. S. 5 a und 5 b)

sind alle wichtigen ökologischen Daten aufgeführt.

3.3.1 Relief

Das Gelände ist nahezu eben und weist nur ein leichtes Gefälle zum "Nordenstadter Bach" (Einheit 11) hin auf. Die Abflachung verläuft von Nordwest nach Südost, ansonsten der Taunusabdachung von Nord nach Süd hin folgend.

3.3.2 Geologie

Das Ausgangsgestein der Taunusvorlandterrasse wird erdgeschichtlich dem Quartär, der jüngsten Periode also, zugeordnet. Innerhalb dieser Zeit, im Pleistozän, bildeten sich in den eisfreien Regionen Mitteleuropas unter dem besonderen Klimabedingungen durch Bodenfließen verursachte Schuttdecken.

ÜBERSICHT ÜBER KENNZEICHNENDE STANDORTEIGENSCHAFTEN
DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

-5a-

Kennziffer der ökologischen Einheiten	24 - Ebene des Main-Taunus-Vorlandes in Wiesbaden-Nordenstadt
Höhenlage	140 - 150 m N.N.
Relief	eben
Exposition	/
Wuchsklima	sehr mild
Lufttemperatur	+ 9 °C im Jahresmittel
Niederschläge	600 mm
potentielle natürliche Vegetation	Typischer Perlgras-Buchenwald Melico-Pagetum typicum
bodenständige Gehölze	Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Esche Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Bluthartriegel, Hasel, Weißdorn-Arten, Schlehe, Liguster, Hundrose, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball
Bodenvegetation (Krautschicht)	Melica uniflora, Galium odoratum, Lamium galeobdolon, Mercurialis perennis, Dentaria bulbifera, Carex sylvatica, Festuca altissima, Anemone nemorosa, Viola, reichenbachiana, Lilium martagen, Polygonatum multiflorum, Arhizium filix-femina, Ornithoglossum acetosella, Milius effusum, Elymus europaeus.
Ersatzgesellschaften:	<u>Acker:</u> Caleopsio-Anphanetum, Varonico-Fumarinetum; <u>Gründland:</u> Lolio-Cynosuratum, Alochemillo-Arrhenatheretum; <u>Ungedüngte Magerrasen:</u> Gentiano-Koelerietum callunetosum; <u>Waldbüchel:</u> Caroino-Prunetum
Maturität	offene Böden mit Initialstadien von Pioniergesellschaften und kurzlebigen Ersatzgesellschaften
Diversität (reale Vegetation)	gering - Segetalflora großflächiger Ackerbau, Monokulturen

ÜBERSICHT ÜBER KENNZEICHNENDE STANDORTEIGENSCHAFTEN
 DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

- 56 -

Kennziffer der ökologischen Einheiten	24 - Ebene des Main-Taunus-Vorlandes in Wiesbaden-Nordstadt
Bodeneinheit	Parafhumerde stellenweise kolluvial bedeckt
Ausgangsgestein	LÖS
Bodenartenfolge	30 - 60 cm sandiger Lehm über Lehm bis toniger Lehm
Gründigkeit	über 100 cm
Bodenwasser Feldkapazität Durchlässigkeit	ausgeglichener Wasserhaushalt hoch mittel bis hoch
Grundwasser Stauhöhe Karbonatgehalt und Reaktion	> 200 cm unter Flur keine - bis auf wenige kolluviale Überdeckungen Solum karbonatfrei, schwach sauer, C-Horizont stark karbonathaltig und alkalisch
Nährstoffversorgung	gut
Bodenerosion	mittel - teilweise Akkumulationsbereich
chemische Filterwirkung für Schwermetalle	hoch
ökologische Persistenz	hoch
Hemerobie (Natürlichkeitsgrad)	B bis A - euhemerob (stark kulturbeeinflusst)
ökologische Varianz	ausgeglichene, geringe Schwankungen
Präsenzwert (potentiell)	gering
Regenerationsfunktion	hoch
Landnutzungsarten	Ackerbau, Sonderkulturen
derzeitige Nutzungsintensität	hoch
Bewertung der Landschaftselemente und Kleinstrukturen	—

3.3.3 Über die Schichtenabfolge gibt die Bohrung Nr. 39 südlich
----- der Autobahn Aufschluß:

Bohrung 39 (354)

Bezeichnung: Versuchsbohrloch 4
Lage: Gemeindebezirk Nordenstadt, Spatzenflinte,
R 34 52 56, H 55 46 68
Zweck: Wassererschließung Zeit: Sommer 1953
Bearbeiter: F. Michels

- 0,3 m LÖBLEHM	Pleistozän
- 2,8 m Lehm, rotbraun, teilw. sandig	"
- 8,5 m Feinsand, grau u. braun, z. T. lehmig	"
- 9,0 m Quarzkies, lehmig, mit Fein- sand, grau	"
- 9,5 m Ton (Mergel ?), grau, sandig	Miozän ?

Die landschaftsökologische Einheit wird überwiegend von kalkhaltigem LÖB eingenommen, der in seiner Mächtigkeit stark schwankt, im engeren Planungsraum aber bei etwa einem Meter liegt. Darunter liegen sandig-kiesige Deckschichten, die als Grundwasserleiter von Bedeutung sind.

3.3.4 Böden

Aus geolischem LÖB haben sich für die landbauliche Nutzung sehr gut geeignete Parabraunerden entwickelt. Die einzelnen Kenndaten sind in der Tabelle zusammengefaßt. Die Bodenhorizonte weisen bis zu einem Meter Mächtigkeit auf, neigen aber zu Erosion.

Der Bodenwasserhaushalt ist während der gesamten Vegetationsperiode im allgemeinen ausgeglichen.

Aufgrund der ökologisch begründeten Bodengüte ist eine hohe Ackerzahl gegeben, die sich auch in der Klassifikation der Nutzungseignung für die Landwirtschaft (Klasse A I) niederschlägt.

3.3.5 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser kommen in dieser Einheit nicht vor. Der Nordenstadter Bach ist der Einheit 11 zugeordnet.

Grundwasser

Im Rahmen dieser Untersuchung kommt dem Grundwasser eine besondere Bedeutung zu. In der Gemarkung Nordenstadt fallen im langjährigen Mittel etwa 550 mm Niederschlag p. a. Ein Teil des Niederschlagswassers dient der Evapotranspiration und wird von tiefgründigem Oberboden gespeichert.

Ein erheblicher Anteil des Niederschlagswassers gelangt ins Grundwasser, der in den kiesigen Bodenschichten in Südost-richtung zum Vorfluter Wickerbach fließt. Das hydrogeologische Gutachten der Landesanstalt für Bodenforschung führt dazu im einzelnen aus:

"Es handelt sich um Porengrundwasser aus sandig-kiesigen pleistozänen Ablagerungen des Mains, die über tonig-schluffigen, mergeligen älteren Tertiärschichten liegen und von LÖB überdeckt werden. In den Aufschluß- und Brunnenbohrungen wurde eine LÖBdecke zwischen 0,40 und 2,30 m Mächtigkeit angetroffen. Sie dürfte lückenlos, wenn auch örtlich in sehr geringer Mächtigkeit verbreitet sein.

LÖB und LÖBLEHM haben hervorragende Reinigungseigenschaften.

Die darunter liegenden pleistozänen Sand und Kiese bilden in ihrem oberen Teil belüftete Deckschichten, die vom versickernden Niederschlagswasser zunächst passiert werden müssen. Der tiefere Teil der Schichten bildet den genutzten Grundwasserleiter. Sowohl die belüfteten sandig-kiesigen Deckschichten als der Grundwasserleiter haben sehr gute Reinigungseigenschaften. Die Mächtigkeit der sandig-kiesigen Deckschichten hängt von der Lage der Grundwasseroberfläche ab.

Im Frühjahr 1962, als die Versuchsbohrungen ausgeführt wurden, herrschten verhältnismäßig hohe, im Sommer 1963, zur Zeit der Brunnenbohrungen, niedrige Grundwasserstände. Man wird deshalb mit maximalen Grundwasserständen rechnen müssen, die etwa 1,0 - 1,5 m über den damals angetroffenen liegen. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache sind zwischen der Unterkante des LÖBLEHMS und der höchsten Grundwasseroberfläche 3,25 m bis 8,45 m belüftete sandig-kiesige Deckschichten zu erwarten."

Das Grundwasser wird in den Brunnen bei Delkenheim gefördert. Das Wasser ist sehr hart und besitzt einen hohen Anteil an Nichtkarbonathärte.

Der hohe Lösungsinhalt ist zum großen Teil auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Einzugsgebiet hervorgerufen, besonders durch die Zufuhr von mineralischem Dünger. Die stark erhöhten Nitrat-, Chlorid- und Sulfatgehalte des Grundwassers sind deshalb keine Anzeichen für eine lokale Verunreinigung des Wassers durch organische Stoffe.

3.3.6 Klima

Im Gegensatz zur Wiesbadener Bucht mit der Innenstadt ist das Main-Taunus-Vorland bioklimatisch begünstigt. Die vornehmlich westöstlichen Winde sorgen für eine gute Durchlüftung.

Die Infrarot-Thermographie-Luftbilder zeigen, daß Siedlungen in der Größenordnung von Nordenstadt deutlich als Wärmeinsel hervortreten. Die ebenen im Feuchtgehalt ausgeglichenen bis stellenweise nassen Böden (Stegwiese) produzieren Kaltluft.

Das Planungsgebiet ist somit für die Ventilation der Luft von Bedeutung. Die Emissionen des Gewerbegebietes und des Verkehrs werden heute gut abgeführt.

3.3.7 Vegetation und Tierwelt

Hinsichtlich Klimazone, Bodenbeschaffenheit und Exposition würde sich als potentielle natürliche Vegetation (d. h. Vegetationsentwicklung ohne menschlichen Einfluß) ein mittlerer Braunmull-Buchenwald (Perlgras-Buchenwald = Melico-Fagetum Ellenberg 1978) einstellen. Diese Klimaxformation (Vegetationsstufe) ist typisch bei subatlantischem bis mäßig subkontinentalem Klima und Braunerden mittlerer Nährstoffversorgung bei mäßiger bis mittlerer Basensättigung. Dies bedeutet, daß hier bei entsprechender Pflege sämtliche klimangepaßten Holzarten gedeihen, die nicht an Extremstandorte gebunden sind.

In der heutigen Feldflur sind keine naturnahen Vegetationsbestände vorhanden. Die Flächen werden insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Somit sind auch keine Biotope als Lebensraum für die Tierwelt vorhanden.

3.4 Einheit - 11 - Talzüge mit Aueböden

Die Einheit beschränkt sich auf das Quellgebiet des Nordenstädter Baches (Stegwiese), einem Seitental des Wickerbaches. Da diese im Planungsgebiet mit dem Autobahnanschluß der Bundesautobahn, der Verbindungsstraße Nordenstadt-Delkenheim und den technischen Entwässerungsbauwerken sowie teilweise durch das Gewerbegebiet (Massa-Markt) überlagert ist, kann sich die landschaftsökologische Analyse auf einige wesentliche Differenzierungsmerkmale zur Einheit 24 beschränken.

3.4.1 Relief und Boden

In der flachen Mulde hat sich Kolluviallehm angesammelt. Vorherrschender Bodentyp ist Gley, stellenweise Auenböden. Die Lehm Böden sind feucht, stellenweise naß, überwiegend karbonatfrei bis auf weinge Ausnahmen und sauer in der Reaktion.

3.4.2 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Das Quellgebiet des Nordenstädter Baches ist im Bereich der "Stegwiesen" durch den Autobahnanschluß und die Autobahn überdeckt. Der Bach dient der Vorflut Nordenstadts und ist entsprechend technisch gefaßt. Ein Regenrückhaltebecken ist direkt südlich der Autobahn in Bau. Der Nordenstädter Bach mündet vor Delkenheim in den Wickerbach, ein Gewässer II. Ordnung. Durch die in den letzten Jahren erheblich gewachsene Bodenversiegelung der Ortslage ist die

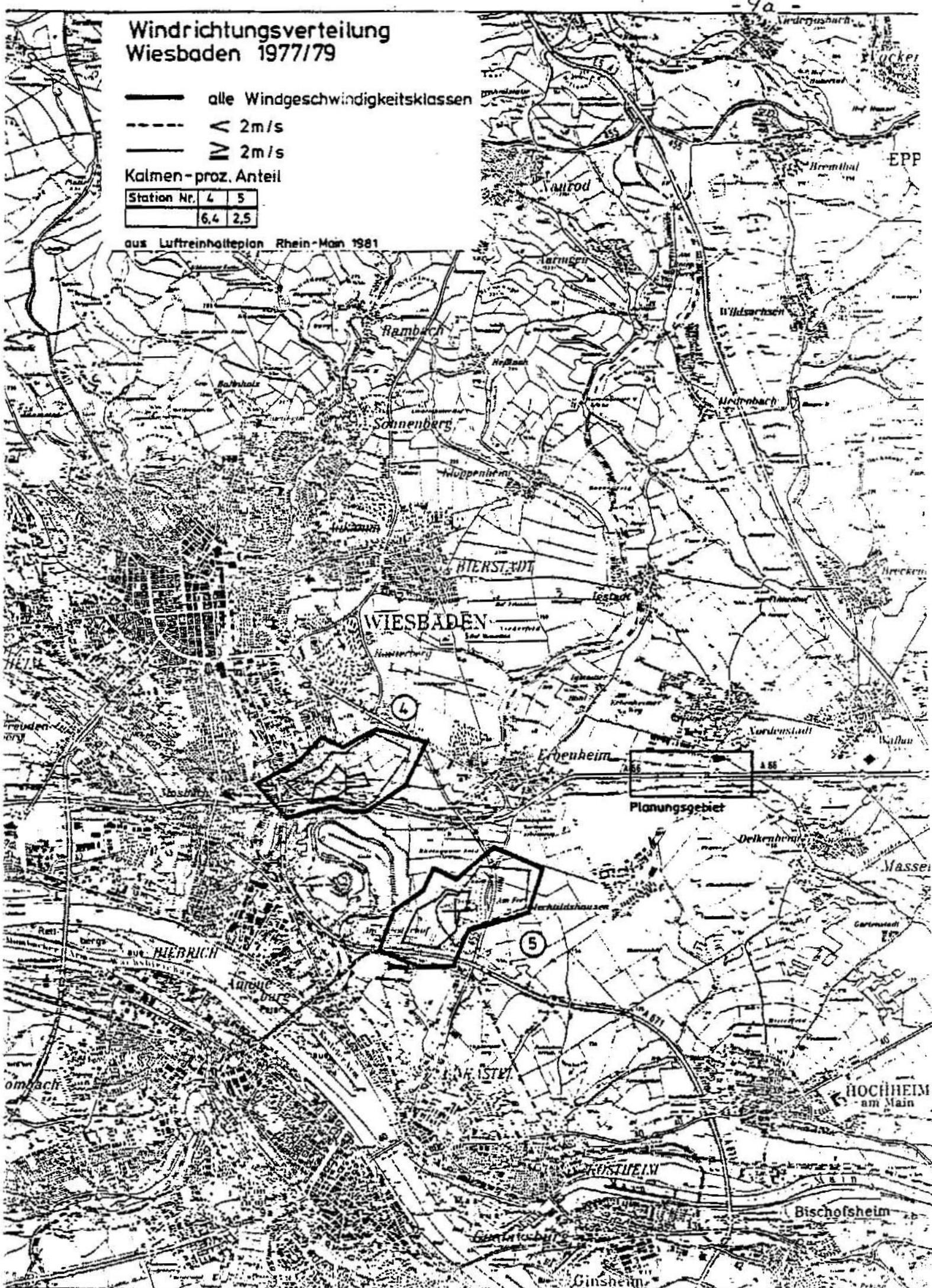
Windrichtungsverteilung Wiesbaden 1977/79

- alle Windgeschwindigkeitsklassen
- - - < 2 m/s
- > 2 m/s

Kalmen - proz. Anteil

Station Nr.	4	5
	6,4	2,5

aus Luftreinhalteplan Rhein-Main 1981



ÜBERSICHT ÜBER KENNZEICHNENDE STANDORTEIGENSCHAFTEN
DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

- 96 -

Kennziffer der öko-logischen Einheiten	11 - Tal mit Aueböden (Stegviess in Wiesbaden-Nordenstadt)
Bodeneinheit	Gley, stellenweise Auenboden
Ausgangsgestein	Kolluviallehm
Bodenartenfolge	Lehm größerer Entwicklungstiefe
Gründigkeit	100 +
Bodenwasser Feldkapazität Durchlässigkeit	hoch gering
Grundwasser Staunässe Karbonatgehalt und Reaktion	schwankend, meist unter 80 cm keine überwiegend karbonatfrei und sauer
Nährstoffversorgung	gut
Bodenerosion	Akkumulationsbereich, aktuell keine Erosionen
chemische Filterwirkung für Schwermetalle	mittel
ökologische Persistenz	mittel
Hemerobie (Natürlichkeitsgrad)	m - subemerob, stark kulturbeeinflusst
ökologische Varianz	mittlere Schwankungen
Präsenzwert (potentiell)	gering
Regenerationsfunktion	mittel
Landnutzungsarten	Grünland, Ackerbau
derzeitige Nutzungsintensität	mittel
Bewertung der Landschaftselemente und Kleinstrukturen	entfällt

abzuführende Wassermenge enorm gestiegen. Gestiegen ist auch die Differenz zwischen Niedrigstwasser und höchster abzuführender Wassermenge. Im Unterlauf, schon in Delkenheim kommt es zu periodischen Überflutungen. Hinsichtlich des Grundwassers siehe Punkt 3.3.5. Die "Stegwiesen" sind mit in die erweiterte Grundwasserschutzzone IIIB. einbezogen.

3.4.3 Klima

Die bauliche Entwicklung - Überbauung von Teilbereichen des Wiesentals hat zu erheblichen kleinklimatischen Veränderungen geführt.

Mesoklimatisch gilt das bei Einheit 24 ausgeführte. Die Stegwiesen sind Teil der Ost-West-Ventilationsbahn und tragen zu einer guten Durchlüftung der südlich Nordenstadts gelegenen Gewerbegebiete bei.

Das kleinklimatische Nord-Süd, Berg-Talwind-System des Wiesentals ist durch den Damm der Autobahn und die Aufschüttung des Gewerbegebietes unterbunden. In den feuchten Wiesen zwischen Massa-Markt und Autobahn entsteht lediglich ein Kaltluftstau, dem in keiner Hinsicht positive ökologische Wirkungen abzugewinnen sind. Südlich der Autobahn kann die Kaltluft entlang des Nordenstadter Bachs problemlos abfließen.

3.4.4 Vegetation

Der durch die Aueböden typisch geprägte Vegetationsstandort ist in der realen Vegetation noch deutlich abzulesen. Die Reste des Wiesentales bestätigen den historischen Flurnamen "Stegwiesen". Obstbäume am Nordrand des Planungsgebietes, Wiesen und die Strauch- und Baumpflanzungen an der Autobahnauffahrt sorgen für einen kleinteiligen Wechsel.

Spezielle Lebensräume für die Tierwelt sind durch die starken Randbelastungen nicht gegeben.

3.5 Landnutzungsarten - Flächennutzung

Im einzelnen ist die Flächennutzung der Karte zu entnehmen. Die Freiflächen beidseits der Autobahn werden landwirtschaft-

lich genutzt (Ackerbau). Großflächige Bewirtschaftung bestimmt das Landschaftsbild.

Im Planungsbereich "Stegwiesen" sind neben Ackerflächen noch einige Grünlandflächen mit Bäumen bestanden.

Nördlich grenzen Gewerbeflächen an. Der Versiegelungsgrad ist nördlich der "Stegwiesen" sehr hoch (Verbrauchermarkt). Nördlich des Planungsbereiches "Am grünen Weg" ist der Versiegelungsgrad etwas geringer. Nennenswerte Vegetationsflächen sind auch hier nicht vorhanden.

3.6 Umweltbelastungen, Landschaftsschäden, Nutzungskonflikte

Unter "Belastungen" ist der Grad der Beeinträchtigung, der durch die Realisierung eines bestimmten Nutzungsanspruchs für andere Nutzungsansprüche hervorgerufen wird, zu verstehen. Um Bewertungen vornehmen zu können, ist jeweils die Beziehungskette "Ursache - Wirkung - Betroffener" zu untersuchen.

Von der Naturlandschaft ist der Planungsraum heute weit entfernt. Die Naturnähe, oder aus anderer Sicht, die Stärke des Kultureinflusses wird mit dem Hemerobiergrad (Grad des Kultureinflusses auf Ökosysteme) ausgedrückt. Der Planungsbereich zählt zu den "stark kulturbeeinflussten Ökosystemen" (a - euhemerob bis metahemerob).

Die Bebauungsplanung bedeutet eine weitere Verschiebung in Richtung "sehr stark kulturbeeinflusst".

Von besonderem Interesse sind Auswirkungen der Planung gegenüber dem "Ist-Zustand" auf die Landschaftsfaktoren und Nutzungsansprüche.

3.6.1. Boden:

Ist-Zustand:

Die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung verursacht Bodenerosion und Schadstoffeintrag. (Nitrate u. a.). Der Schwermetalleintrag durch den Verkehr ist erheblich. Der Blei- und Cadmumeintrag in den Ackerböden entlang der Autobahn ist hoch. Eine Bodenprobe an der Autobahnauffahrt in der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergab 110 mg Blei pro kg Boden (1983). Der Grenzwert nach der Klärschlammverordnung liegt bei 100 mg/kg. Die Pufferkapazität der Lößlehmböden ist allerdings sehr hoch. Der Normalwert in Flächenmitte liegt bei 30 mg Pb.

Planung:

Durch die Bebauung ist eine Verringerung des Bodens gegeben: Flächen- und Substanzverlust. Betroffen ist durch den Flächenverlust die Landwirtschaft und die landwirtschaftliche Produktion. Bezüglich der landwirtschaftlichen Daten kann der Bericht "Entwicklung der Landwirtschaft in Wiesbaden Grünflächenamt Wiesbaden 1981" herangezogen werden. Die Flächeninanspruchnahme vollzieht sich zu 2/3 der Gesamtbilanz auf hochwertigen Böden.

3.6.2 Wasser

Ist-Zustand:

Nahezu die gesamte Ortslage von WI-Nordenstadt befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Die heutige Flächenversiegelung schränkt die Grundwasseranreicherung erheblich ein.

Planung:

Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich; der Anteil an Oberflächenwasser, welches ohne ökologischen Nutzen angeführt werden muß, steigt. Grundwasseranreicherung wird nach Vollzug aller Planungen - Siedlungserweiterung, Autobahnausbau - nicht mehr stattfinden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Baunutzung ist bereits heute gegeben. Da die geplante Bebauung die Auflagen der Schutzordnung beachten muß, ist eine wesentlich erhöhte Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

3.6.3 Vegetation und Tierwelt

Ist-Zustand:

Die Autobahneingrünung ist lückig, teilweise nicht vorhanden; die Ackerflur ist ohne Feldgehölze. Das Gewerbegebiet ist weder eingegrünt noch ausreichend durchgrünt. Asphaltierte Großparkplätze sind ohne Eingrünung und Baumpflanzung. Tierwelt: Fehlanzeige.

Planung:

Entlang der Autobahn soll ein breiter Gehölzstreifen entstehen. Das Gewerbegebiet wird eingegrünt. Baum- und Strauchpflanzungen sind ausreichend vorgesehen.

3.6.4 Landschaftsbild - Landschaftsstruktur

Ist-Zustand:

Die visuelle Komplexität ist gering, die visuellen Beeinträchtigungen sind hoch. Das ebene Relief läßt die störenden Baulichkeiten deutlich hervortreten. Durch eine nachträgliche Eingrünung läßt sich die Situation etwas, aber nicht entscheidend verbessern.

Eine Eignung für die Erholung im Freien ist durch die Beeinträchtigungen nicht gegeben.

Planung:

Die Landschaftsstruktur wird durch die Planung beeinträchtigt, da Strukturelemente verlorengehen. Die nachteiligen Wirkungen werden durch die positiven aber kompensiert.

Der breite Gehölzstreifen zwischen Baugebiet und Autobahn ermöglicht mit seiner großzügigen Dimensionierung eine völlige Abschirmung des Gewerbegebietes.

3.6.5 Klima-Luft

Ist-Zustand:

Die lufthygienische Grundbelastung ist hoch, das Planungsgebiet liegt am Rande des Belastungsgebietes mit hohen Konzentrationen verschiedener Schadstoffkomponenten (Kohlenmonoxid, Schwefeloxide, Stickoxide, Staub, organische Gase und Dämpfe). Die großräumige Luftventilation ist noch gegeben (siehe Kapitel Klima - Ziffer 3.3.6).

Im Bereich "Stegwiesen" ist durch die Überbauung und den Autobahndamm das Kleinklima gestört. Ein ungehinderter Luftaustausch ist nicht mehr möglich.

Die Lärmbeeinträchtigung ist hoch: Flugplatz Erbenheim, Autobahn, Gewerbegebiet.

Planung:

Die lufthygienische Qualität wird durch die Bebauung nicht verbessert. Zwischen Ortslage Nordenstadt und BAB fungieren die Freiflächen als Luftventilationsbahn. Diese Funktion wird verloren gehen. Die Lärmbeeinträchtigung beschränkt sich auf das Neubaugebiet selbst. Für die Ortslage - Wohnsiedlung - Nordenstadt ergibt sich durch die breite Abpflanzung eine Verbesserung.

3.7 Raumstrukturen und Raumbewertung

Das Planungsgebiet liegt in einem erheblich durch technische Eingriffe geprägten Raum. Der Grad des Kultureinflusses auf dieses Ökosystem kann mit polythermerob, d. h. stark kulturbeeinflusst - bezeichnet werden. Entsprechend hoch sind auch die Beeinträchtigungen, die derzeit auf dem Naturhaushalt lasten.

Es sind die lufthygienischen Belastungen großräumig aus dem Belastungsgebiet Rhein-Main und kleinräumig durch den Verkehr. Damit verbunden die Lärmbelastung. Das Grundwasser ist durch den Schadstoffeintrag belastet oder zumindest gefährdet. Natürliche Vegetation oder entsprechende Ersatzvegetation ist nicht mehr vorhanden; die Tierwelt ist dezimiert.

Die natürlichen Strukturen, insbesondere das Wiesental des Nordenstadter Baches (Stegwiesen), sind Überlagert, oder durch Straßen zerschnitten. Die Physionomie der landschaftsökologischen Einheit ist in der Landschaft nicht mehr ablesbar. Noch wirksame naturhaushaltliche Leistungen gehen von der großen Freifläche zwischen Gewerbegebiet und Bundesautobahn aus. Die hochwertigen Lößlehmböden bringen gute landwirtschaftliche Erträge. Sie liegen im Wassereinzugsgebiet der Brunnen von Delkenheim. Das Niederschlagswasser hat tiefgründige Böden mit hoher Pufferkapazität zu durchdringen, bevor es ins Grundwasser gelangt. Für die Luftzirkulation ist die offene Feldflur zwischen BAB und Bebauung von Vorteil. Diese wenigen noch vorhandenen naturhaushaltlichen Leistungen gehen bei einer Flächeninanspruchnahme verloren. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen ist nicht zu erwarten. Verbessert wird der Anteil an Bäumen und Sträuchern und die visuelle Qualität des Ortsrandes.

3.8 Begründung zum integrierten Landschaftsplan "Am grünen Weg" ----- in WI-Nordenstadt -----

3.8.1 Grundsätzliche landschaftspflegerische Ziele -----

Das als Gewerbegebiet vorgesehene Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt als Fläche für Ackerbau; es stellt die südliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dar.

Mit Ausnahme eines bestehenden Kleingartens und einer angrenzenden größeren Baumgruppe an der Geltungsbereichsgrenze an der Bundesautobahn ist die bisherige landwirtschaftliche Fläche von Bäumen und Sträuchern vollkommen "ausgeräumt". Lediglich entlang der Autobahn sind einige Bäume und Großsträucher vorhanden.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowohl im bereits weitestgehend baulich genutzten nördlichen Teil, als auch in dem z. Z. noch landwirtschaftlich genutzten südlichen Planbereich sind daher umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Unter Beachtung des grundsätzlichen landschaftspflegerischen Leitbildes:

Durchführung und Einbindung des Baugebietes
in die umgebenden Landschaftsstrukturen
ergeben sich folgende wesentliche Oberziele:

- a) Zur Minimierung der auf die freie Landschaft optisch nachteilig wirkenden Bebauung soll eine öffentliche Sicht- und Lärmschutzpflanzung zwischen A 66 und Gewerbegebiet angelegt werden. Der Pflanzstreifen ist so dimensioniert, daß eine abschirmende Funktion auch im Winter wahrgenommen wird.
- b) Entlang der Erschließungsstraßen sollen beidseitig großkronige Laubbäume gepflanzt werden, um eine optimale Durchgrünung innerhalb des Baugebietes zu erzielen. Dabei entstehen landschaftsästhetisch wichtige Räume, Beziehungen und Wirkungen.
- c) Ein netzartig wirkendes Durchgrünungssystem wird durch entsprechende Begrünungsfestsetzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen erreicht.
- d) Im Interesse einer naturnahen Einbindung des zukünftigen Gewerbegebietes und als wirksamer Beitrag zum Abbau der auf die Landschaft wirkenden baulichen Nachteile soll entlang des nördlichen und westlichen Geltungsbereiches eine 7,5 m bzw. 12 m breite, bandartige Be-

pflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25 BBauG festgesetzt werden. Eine westlich an das Gewerbegebiet anschließende 15 m breite öffentliche Grünfläche einschließlich der nördlich angrenzenden Dreiecksfläche schließt die Lücke in dem Grüngürtel im Bereich zwischen Lärmschutzpflanzung BAB und der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A).

Die Summe der grünordnerischen Festsetzungen ergibt eine angemessene Begrünung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, insbesondere durch die Festsetzung der Gehölzstreifen in den Randzonen. Durch sie wird das Baugelände in die Landschaft besser eingebunden.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die im Bebauungsplanvorentwurf 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 der unter Ziffer 4.2 genannten Bebauungspläne vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

4.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes überlagert den Bereich der Nordenstädter Bebauungspläne "Auf'm Kiss", "Am grünen Weg" und "Am grünen Weg - Erweiterung".

Außerdem erfaßt dieser neue Plan einen Gebietsteil, für den bisher keine Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorhanden sind.

Die in den zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen werden in diesen neuen Bebauungsplan übernommen oder der neuen Planung entsprechend abgeändert. Damit werden im Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen, durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 (2) BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Nach § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von der nach § 1 (4) BauNVO gegebenen Möglichkeit, die Gewerbegebiete nach den zulässigen Nutzungen zu gliedern, soll in diesem Bebauungsplanentwurf Gebrauch gemacht werden.

Für den **Bereich 1**, der an das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohngebiet angrenzt, sollen nur nicht störende Gewerbebetriebe (entsprechend Ziffer A 1 der textlichen Festsetzungen) vorgesehen werden.

Im **Bereich 2** sollen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (entsprechend Ziffer A 1 der textlichen Festsetzungen) zulässig sein, während für den **Bereich 3** Gewerbebetriebe entsprechend § 8 BauNVO ohne Einschränkung zulässig sind.

Mit dem zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbegebiet - Bereiche 1 bis 3 - soll eine Abstufung von Norden nach Süden geschaffen werden. Mit dieser gegliederten Festsetzung soll das Maß der Störung, die vom Gewerbebetrieb aus auf das angrenzende Wohngebiet einwirken könnte, so niedrig wie möglich gehalten werden.

Bei den Überlegungen, die Emissionen im Gewerbegebiet "Am grünen Weg" zu beschränken, ist davon ausgegangen worden, daß es sich hier um einen Bereich handelt, der etwa zu 40 % bereits als Gewerbegebiet - ohne einschränkende Gliederung nach § 1 BauNVO - in Bebauungsplänen rechtskräftig festgesetzt und bebaut ist.

In die Überlegungen nicht mit einbezogen worden sind die das Gebiet belastenden Fremdgeräusche, die nicht vom geplanten Gewerbegebiet selbst stammen, wie Lärmimmissionen ausgehend von der Bundesautobahn Wiesbaden-Frankfurt/Main einschließlich des Autobahnzubringers der Stolberger Straße und dem Ostring, dem örtlich an den Geltungsbereich anschließenden Gewerbegebiet und dem Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim.

Bei den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist besonders darauf geachtet worden, daß im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Prüfung von Bauanträgen, praktikable und effektiv anwendbare immissionsschutzrechtliche Bestimmungen getroffen werden.

5.1.1.2 Sondergebiet (SO) - Einkaufszentrum und großflächige
----- Handelsbetriebe - (§ 11 BauNVO)

Als Sondergebiet sind nach § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den in den § 2 - 10 BauNVO aufgeführten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Das betreffende Baugebiet unterscheidet sich bereits jetzt wesentlich von den anderen Gebieten durch den bereits vorhandenen Handelsbetrieb (Wohnkauf). Da gegen eine Ansiedlung von Handelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplanentwurfes keine städteplanerischen Bedenken oder Einwendungen bestehen, wird die von dem Handelsbetrieb benötigte Fläche als Sondergebiet ausgewiesen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauhöhe

(§§ 16, 17 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung, wurde bereits im Bebauungsplan "Am grünen Weg - Erweiterung" festgesetzt und wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Gewerbegebiet werden in der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,0 und in der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6, gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen (GRZ = 0,8; GFZ = 1,2) niedrigere Werte festgesetzt, da die zur Zeit gültigen Werte unter Beibehaltung der erforderlichen Abstandsflächen und den sonstigen unbebauten Flächen nicht zu erreichen sind.

Auch soll eine ausreichende Begrünung auf den Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden (siehe textliche Festsetzung B 1).

Die Zahl der Vollgeschosse soll als Höchstgrenze festgesetzt werden, jedoch können entsprechend Ziffer A 2 der textlichen Festsetzungen Ausnahmen für eine Überschreitung zugelassen werden.

Da dieser Bebauungsplan im Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim liegt, wird eine max. Bauhöhe von 10,50 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

Die Festsetzungen dieser Höhe und Ausnahmen zu diesen Regelungen sind im Textteil zu diesem Bebauungsplan unter Ziffer A 2 aufgeführt. Zusätzlich sind allgemeine Hinweise unter C 7 und C 8 in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen worden, die Angaben enthalten über Lärmschutz gegen Flugbetrieb sowie über den Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim.

5.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den planungsrechtlich schon festgesetzten Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m vorhanden und für die Erweiterungsgebiete auch in Zukunft zu erwarten, so daß hier gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (h) zur Festsetzung vorgesehen ist (s. Ziffer A 3 des Textteils zum Bebauungsplanentwurf).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Gebäudekörperanordnung kann innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Straßen

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist voll erschlossen. In dem neu auszuweisenden Südbereich erfolgt die Erschließung über die Verbindungsstraße von der L 3028 (Autobahnanschluß) zum verlängerten Westring/Heerstraße (Planstraße A - 3338).

Ausbaubreite (mit beidseitigem Fuß- und Radweg, Park- und Pflanzstreifen): 17,50 m bzw. 12,50 m.

Die im östlichen Bereich eingehängte Erschließungsstraße (Planstraße B - 3339) und der verlängerte nach Süden verlaufende Daimlerring erhalten folgende Ausbaubreite: ca. 9,50/12,50 m.

Die Straßen innerhalb des Gewerbegebietes sollen weitestgehend alleearartig bepflanzt werden. Wegen fehlender Flächen im Bürgersteigbereich sind die Bäume an geeigneter Stelle im Vorgartenbereich zur Festsetzung vorgesehen. Aus bautechnischen Gründen soll ein Verschieben der Baumstandorte um maximal 3,0 m möglich sein. (Siehe Textteil Ziffer 1.7).

Durch die Baumanpflanzungen wird eine Gliederung innerhalb des Gewerbegebietes und eine Schutzwirkung erreicht. Die Baumarten sind auf der Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation ausgewählt. Vorgesehen sind heimische großkronige Laubarten, wie Bergahorn, Spitzahorn und Esche.

5.3.2 Wege

Im Westbereich des Planungsgebietes bleibt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über vorhandene bzw. westlich der Planstraße A über neu anzulegende Feldwege. Die Ausbaubreite beträgt 3,00 m/5,00 m.

Geh- und Radwege werden entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) angelegt. Die Ausbaubreite beträgt 2,50 m.

5.3.3 Ruhender Verkehr

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

Im Bereich des Daimlerrings und der Siemensstraße sind Parkstreifen vorhanden und im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehen.

Im von Westen nach Osten verlaufenden Bereich der Planstraße A sind beiderseitige Parkstreifen vorgesehen.

5.3.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Wiesbaden-Nordenstadt wird durch eine Omnibuslinie der ESWE erschlossen. Das vorhandene Gewerbegebiet ist nicht direkt angeschlossen. Die Ausweitung des Gewerbegebietes und insbesondere die geplante Straßenführung werden jedoch Anlaß sein, die derzeitige Fahrstrecke zu ändern.

5.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BBauG)

5.4.1 Die **Wasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Für den bestehenden Wasserbehälter im Osten des Bebauungsplanentwurfes (nördlich der Einmündung der Planstraße A in die L 3028) ist ein "Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Wassergewinnungsanlage" ausgewiesen. Hierbei wurde auch eine Erweiterungsmöglichkeit dieser Anlage berücksichtigt.

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III b (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden in Wiesbaden-Delkenheim. Im Bereich des Schutzgebietes sind alle Handlungen untersagt, die die Wasserversorgung gefährden können.

Unter C 5 der textlichen Hinweise zum Bebauungsplanentwurf ist zusätzlich auf das Wasserschutzgebiet und die darin zu beachtenden Schutzbestimmungen hingewiesen.

5.4.2 Die **Elektrizitätsversorgung** wird durch die Main-Kraftwerke AG (MKW) Frankfurt am Main, sichergestellt.

Im Bebauungsplanentwurf sind die Standorte für Transformatorstationen als "Baugrundstücke für Versorgungsanlagen - Trafo-Station - " am Daimplerring und der Siemensstraße zur Festsetzung vorgesehen.

Die endgültige elektrische Erschließung des Gesamtgebietes kann erst vorgenommen werden, wenn den MKW der Zeitpunkt der Leitungsbedarfswerte aller ansiedelnden Firmen bzw. Bauträger vorliegen.

5.4.3 **Gasversorgung**

Die Belange der Gasversorgung sind durch die Main-Gaswerke AG Frankfurt am Main sichergestellt.

5.4.4 **Abwasserbeseitigung**

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

5.4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt im Rahmen der geltenden Bestimmungen durch das Stadtreinigungsamt.

5.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

5.5.1.1 Sicht- und Lärmschutzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG)

(Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Diese öffentliche Grünflächen entlang der Bundesautobahn - A 66 - sollen nur Lärm- und Sichtschutzfunktion für das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet haben. Gleiches gilt für die im Osten und Westen angrenzenden "öffentlichen Grünflächen - Sicht- und Lärmschutzpflanzungen", die sich in nördliche Richtung erstrecken.

Die an den nördlichen Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung ist bereits durch die zwischen Wohngebiet und vorhandenem Gewerbegebiet im Bebauungsplan "An der Horchheimer Wiese - 1. Änderung" (rechtskräftig seit 01.12.1982) getroffenen Festsetzungen: "Lärmschutzwall mit Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" geschützt.

Zwischen Bundesautobahn und Gewerbegebiet soll ein ca. 40 m breiter Flächenstreifen als Sicht- und Lärmschutzpflanzung festgesetzt werden.

Auf diesen Flächen soll in größtmöglicher Breite, unter Berücksichtigung des Wirtschaftsweges in der öffentlichen Grünfläche, ein Lärmschutzwall errichtet werden, sein Böschungsverhältnis soll 1 : 3 betragen mit S-förmigen Böschungen, fußseitigen Mulden und einer Mulde auf der Böschungskrone. Der Lärmschutzwall ist zur Erreichung eines hohen Lärminderungswertes mit Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Bei der Errichtung eines Erdwalles ist eine einfache Begrünung mit Rasen und Wildkräutern nicht ausreichend. Auf eine intensive Bepflanzung mit Baum- und Straucharten kann auch aus folgenden Gründen nicht verzichtet werden:

Die Schutzpflanzung hat die Bedeutung von Feldholzinseln. Sie erfüllt Schutzfunktionen für Vögel, Kriechtiere und Niederwild. Schutzpflanzungen sollen in ihrer Qualität die in unseren Kultursteppen verlorengegangenen Hecken- und Feldgehölze ergänzen und die ökologische Leistungsfähigkeit erhöhen.

Um die Herstellungskosten so gering wie möglich zu halten sind ausschließlich Forstpflanzen, also zweijährige Sämlinge, ganzflächig vorzusehen. Bei anfänglich geringem Nutzeffekt wird aber die Effektivität auch von der relativ hohen Anwachsquote bei Forstpflanzen langfristig gleichermaßen erzielt.

Die Ubrigen nicht für den Lärmschutzwall verwendeten Flächen zwischen Wirtschaftsweg und Bundesautobahn sind ebenfalls intensiv zu bepflanzen. Durch die Lärm- und Sichtschutzpflanzungen soll das vorhandene und neu entstehende Gewerbegebiet einerseits vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden, andererseits sollen die bestehenden visuellen Störfaktoren langfristig beseitigt werden, um damit der bestehenden Verunstaltung des Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

An diese insgesamt ca. 40 m breite Schutzpflanzung schließen sich im Westen nach Norden hin ein 15 m breiter Pflanzstreifen und eine Dreiecksfläche an, um auch in der Ost-West-Richtung entsprechende Schutzwirkungen zu erzielen. Diese Pflanzriegel haben die Bedeutung von Feld-Holz-Inseln und erfüllen gleichermaßen wesentliche Schutzfunktionen für Vögel, Kriechtiere und Niederwild. Für diese Pflanzungen werden ausschließlich Flurgehölze verwendet, um den ökologischen Belangen gerecht zu werden.

Sie fehlten in der von Technisierung und Rationalisierung geprägten bisherigen landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Ein Vogel, der von "Unkraut"-Samen lebt und der seine Eier im Gebüsch und Hecken hätte legen wollen, hatte keine Chance mehr. Dadurch fielen insbesondere Rebhühner Beutegreifern leichter zum Opfer, weil sie keine Deckung fanden. Die vorgesehenen Schutzpflanzungen sollen in ihrer Qualität die in unseren "Kultursteppen" verlorengegangenen Hecken und Feldgehölze im lokalen Bereich ergänzen und die ökologische Leistungsfähigkeit erhöhen.

5.5.1.2 Straßenbegleitgrün -----

Auf der Ostseite der Planstraße A und auf der Südseite der Parallelstraße der BAB ist ein Grünstreifen neben dem vorgesehenen Geh- und Radweg als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Er ist intensiv zu begrünen, um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen und die Verkehrswege in ihre natürliche Umgebung einzubinden. Die Pflanzung wird aus Flurgehölzen erfolgen.

5.5.1.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern -----

(§ 9 (1) 25 a und b BBauG)

Entlang der bestehenden Straße und Planstraßen sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken getroffen, um einen alleeartigen Charakter zu erreichen und das entstehende Gewerbegebiet sichtabschirmend einzubinden. Der Straßenkörper ist für Baumpflanzungen zu schmal. Auf den Privatgrundstücken bestehen günstigere Standortvoraussetzungen. Eventuell beeinträchtigende Versorgungsleitungen im Wurzelbereich sind ausgeschlossen. Außerdem entfallen öffentliche Investitionen für Baumpflanzungen innerhalb der gesamten Planstraßen. Die Bäume dienen der Klimaverbesserung des Neubaugebietes. Sie geben Sauerstoff ab und filtern die Luft durch Staub- und Schadstoffbindungen. Sie regulieren klein- und großräumige Luftaustauschprozesse und Temperaturgefälle und reichern die Luft mit Feuchtigkeit an. Durch Beschattung und Verdunstung bewirken sie eine Luftabkühlung. Zusätzlich gestalten sie das Baugebiet und bieten eine Steigerung der Formen- und Farbenvielfalt.

5.5.1.4 Siedlungsrand -----

Zur Ortsrandeinbindung und visuellen Abschirmung im Westen und Norden des Planungsgebietes wird ein 7,5 m bzw. 12 m breiter Flurgehölzstreifen erforderlich hauptsächlich aus folgenden Gründen:

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

Der mit der geplanten Neubebauung verbundene, wachsende Flächenbedarf für Gewerbegebiete und Straßen führt 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 7,5 und 12 m breiten teilweise um das Baugebiet verlaufende 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 der Flora und Fauna an der Übergangszone Wohnbaufläche - Feldgemarkung entgegenzuwirken.

5.5.2 Privates Grün

5.5.2.1 Grundstücksfreiflächen

In der technischen Welt ist die Verfügbarkeit erlebnisreicher und vielseitig genutzter Freiflächen in Arbeitsplatznähe unverzichtbar geworden.

Die nicht überbaubaren Flächen 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 am Arbeitsplatz und für Freizeit während der Arbeitspausen

entsprechend funktional ausgewogen gestaltet werden. Pflanzenartenhinweise werden im Textteil unter Ziffer B 1.5 getroffen.

5.5.3 Hinweise

5.5.3.1 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

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

Sie verringern vor allem das Aufheizen der Wand durch die Sonnenstrahlung, in dem sie einen Teil absorbieren (durch Erzeugung von Biomasse und die Verdunstung von Wasser) und einen weiteren Teil reflektieren. Die Pflanzenschicht bietet zugleich einen Schutz gegen Wind und Regen. Der Textteil gibt entsprechende Pflanzenhinweise.

5.5.3.2 Flachdachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern dient vor allem dazu, die Temperaturschwankungen auszugleichen und mit einfachen Mitteln eine erhöhte Wärmespeicherung und Wärmedämmung zu erreichen. Durch die Begrünung ist die Dachhaut nicht nur gegen extreme Temperaturbelastungen geschützt, sondern auch gegen Zersetzung durch ultraviolette Strahlung. Neben den ökologischen Funktionen durch die Begrünung hat die schalldämmende Wirkung, die in erster Linie durch die Erdschicht hervorgerufen wird, große Bedeutung.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

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 eine vielseitige Ackernutzung ermöglichen.

In Anlehnung an die Ausweisung im Entwurf zum vorbereitenden Landschaftsplan soll daher im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Ausweisung "Flächen für die Landwirtschaft - Acker- und Obstbau" erfolgen.

5.7 Flächen mit einer zusätzlichen Zweckbestimmung und nach an-
deren gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen und
Hinweise

5.7.1 Lärmschutz

5.7.1.1 Allgemeines

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die von grünordnerischen und landschaftsplanerischen Überlegungen ausgehen. Sie sind die Voraussetzungen für Maßnahmen erhaltender und gestaltender Landschaftspflege. Außerdem dienen sie dem Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf das nördlich angrenzende Wohngebiet.

Entlang dem südlichen, westlichen und nördlichen Rand der Bauflächen ist deshalb zur Minderung des Lärms und der optischen Beeinträchtigung die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

5.7.1.2 Maßnahmen gegen 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 Schutzzonen 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 auf dem Bebauungsplan.

5.7.2 Bauschutz

5.7.2.1 Maßnahmen wegen des benachbarten Flughafens

Auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 wurde - mit Durchführungsverordnungen und ministeriellen Bestimmungen - u. a. auch für den Militärflughafen Wiesbaden-Erbenheim ein Bauschutzbereich festgelegt. Der Gel-

tungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die zu beachtenden Bestimmungen sind in den Hinweisen auf dem Bebauungsplan erwähnt.

5.7.3 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 auf dem Bebauungsplan angegeben.

5.7.4 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Angesichts der sich immer mehr verschärfenden Konflikte um Flächen für Siedlung und Natur und Landwirtschaft kommt der Bewertung der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes große Bedeutung zu.

Ein wesentlicher Konflikt innerhalb der Leistungsfähigkeit ergibt sich in der Flächenbindung für Gewerbegebiete, indem hier ein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung von Flächen stattfindet. Mit zunehmender Versiegelung der Böden kann das Niederschlagswasser nicht mehr von der Bodenfläche aufgenommen werden.

Durch den Bau von Zisternen und Sickereinrichtungen soll ein praktischer Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden, um eine Minderung des Eingriffes im Hinblick auf die natürliche und lebensnotwendige Ressource "Wasser", die immer knapper wird, zu erreichen.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

Um das Gebiet "Am grünen Weg" entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erschließen und neu zu gestalten ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.06.1987 ein Umlegungsverfahren angeordnet worden. Die Einleitung der Umlegung erfolgt durch Beschluß des Magistrats vom 31.07.1987.

7. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebau-
lichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

7.1 Verkehrsanlagen

7.1.1 Grunderwerbskosten 1.222.674,75 DM

7.1.2 Baukosten ohne Angaben
(Hierzu liegen noch keine
Angaben des Tiefbauamtes vor)

7.1.3 Straßenbegleitgrün 96.000,-- DM

7.2 Entwässerungsanlagen

Anliegerkanäle 157.500,-- DM

Sammler 2.832.000,-- DM

Regenrückhaltebecken 4.000.000,-- DM

7.3 Öffentliche Grünflächen

7.3.1 Grunderwerbskosten 2.383.870,50 DM

7.3.2 Sicht- und Lärmschutzpflanzungen 964.500,-- DM

8. Statistische Angaben

Die Gesamtgröße des Planungsbereiches
beträgt ca. 57,50 ha

Sie verteilt sich wie folgt:
vorh. Gewerbegebiet einschl. Son-
dergebiet ca. 20,50 ha

Flächen für den Ackerbau ca. 11,50 ha

geplantes Gewerbegebiet
(einschl. Grundstück für die Was-
serversorgung, öffentliche Grün-
flächen und Straßenflächen) ca. 25,50 ha

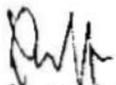
9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1984)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).

Im Auftrag



L u f t

Vermessungsdirektor