

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 25. November 1998

Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40" in Mainz-Kostheim

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

Die Flurstücke liegen alle in der Gemarkung Mainz-Kostheim. Westseite des Flurstückes 73/2, Flur 2 und deren Verlängerung in südöstlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Verbindungsgeraden der Nordseite des Flurstückes 107/24 und der Nordseite des Flurstückes 368/5, Flur 2, dabei das Flurstück 292/6 kreuzend. Der o. g. Verbindungsgeraden in westliche Richtung folgend bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 368/5. Nordseite des Flurstückes 368/5 bis 51,5 m westlich des nordöstlichsten Grenzpunktes. Von da in Südrichtung bis zur Südseite der Planstraße Nr. 5467, dabei die Flurstücke 368/5 und 107/20 kreuzend. Südseite der Planstraße Nr. 5467 in östliche Richtung bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 107/24 (zum Teil entlang der Südostseiten der Flurstücke 107/20 und 107/24) Flur 2. Südseite des Flurstückes 292/6 Flur 12 und deren Verlängerung in östlicher Richtung bis zum Grenzpunkt der Südseite des Flurstückes 359/1, Flur 12. Von da zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 393, Flur 12. Ost- und Nordseite des Flurstückes 393 bis zur Verlängerung der Ostseite des Flurstückes 6. Verlängerung der Ostseite und Ostseite des Flurstückes 6, dabei das Flurstück 426, Flur 1 querend. Südseite des Flurstückes 9/1 und deren Verlängerung bis zur Ostseite des Flurstückes 10/2, Flur 12. Ostseite des Flurstückes 10/2 und deren Verlängerung bis zum Schnitt mit der Nordseite des Flurstückes 400/1, Flur 12, dabei das Flurstück 400/1 kreuzend.

Nordseiten der Flurstücke 400/1, Flur 12 und 397, Flur 2 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Westseite des Flurstückes 193/2, Flur 2. Verlängerung der Westseite und Westseite des Flurstückes 193/2. Westseiten der Flurstücke 194/4, 192/4, 189/8, 189/7, 188/4, 186/6, 185/2, 184/2, 183/4, 182/2, 181/2, Flur 2. Nordseite des Flurstückes 406. Westseite der Flurstücke 406 und 405/2, Flur 2.

2. Allgemeines

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

- die planungsrechtliche Grundlage für die Verbindungsstraße (einschließlich einer Geh- und Radwegeverbindung) zwischen der Hauptstraße und der B 40 mit der Querung der Bundesbahntrasse durch ein Brückenbauwerk,
- die Festsetzung der vorhandenen Haus- und Freizeitgärten,
- die Festsetzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- planungsrechtliche Festsetzung von einer Lärmschutzwand und einem Lärmschutzwall,
- Festsetzung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

In Bezug auf Altlasten wurde das Plangebiet anhand des Altflächenkatasters Desa und der Altablagerungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW, 1995) überprüft. Demnach sind für den Geltungsbereich des Plangebietes keine Kontaminations(verdachts)flächen bekannt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht im vollen Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hallgarter Straße - Siebenmorgenweg" (Mainz-Kostheim 1974/1). Für den übrigen Bereich existieren keine verbindlichen Bauleitpläne. Die bisherige Beurteilung erfolgte gemäß § 35 BauGB.

3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40" ist ein Landschaftsplan erstellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Durch den beabsichtigten Straßenbau

- werden Flächen durch Emissionen beeinträchtigt, die, wenngleich durch B 40 und Bahn bereits vorbelastet, zum Wohnen und Erholen genutzt werden;
- werden Flächen überbaut, deren ökologischer Wert vor allem durch intensiven Weinanbau zwar vergleichsweise gering ist, die aber dennoch in Randbereichen standort-typische, selten Pflanzenarten beherbergen;
- wird das Landschaftsbild, je nach Blickwinkel, durch ein technisches Großbauwerk dominiert
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird jedoch von einem Teil der Standorte aus durch die vorhandene Vorbelastung durch das Hochregallager aufgehoben.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Straßenbau nur dann vertretbar,

- wenn er an anderer Stelle eine deutliche Entlastung von Straßenverkehr bewirkt,
- wenn die durch die Trasse entstehenden Auswirkungen vermindert und ausgeglichen werden.

Hieraus ergibt sich folgende Zielsetzung:

- Verminderung der durch den Straßenverkehr verursachten Emissionen durch Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden,
- Bepflanzungen zur optischen Einbindung von Straße, Brücke und Lärmschutzeinrichtungen in die Landschaft,
- Wiederherstellen von Standorten, die von den im Gebiet vorkommenden seltenen Pflanzenarten wiederbesiedelt werden können,
- Kompensation des durch Versiegelung verursachten Flächenverbrauchs.

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

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

4.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1.1 Straßen

Ausbau der Verbindungsstraße von der Hauptstraße zur B 40 (Hochheimer Straße) und des Brückenbauwerkes über die Bahnlinie.

4.1.2 Wege

Die vorhandenen Wirtschafts- und Feldwege werden durch Wege parallel zur Brückenrampenböschung ergänzt. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, ist dies lediglich mit wasser-durchlässigen Materialien (Schotter, Schotterrasen) zulässig. Dies dient der Minimierung des Versiegelungsgrades.

4.1.3 Bahnanlagen

Die Fläche für die Bahnanlage wird im Bereich der südlichen Brückenrampe reduziert und durch eine Sukzessionsfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ersetzt (Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme für den Straßenbau).

4.2 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

4.2.1 Stromversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird von einer Freileitung mit dem dazu-gehörigen Schutzstreifen überspannt. Die 0,4 KV-Versorgungsleitung wird von den Stadtwerken Mainz AG betrieben. Auf den Schutzstreifen ist die Bepflanzung mit hoch wachsenden Bäumen nicht erlaubt.

4.2.2 Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt eine Gashochdruckleitung mit dem dazugehörigen Schutzstreifen. Die Leitung mit Nt. 200, Nennweite DN 400, Nenndruck PN 40 wird von den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden betrieben. Auf dem Schutzstreifen ist dauerhafter natürlicher Bewuchs nicht zugelassen.

4.3 Flächen für den Wasserabfluß (Straßenentwässerung) (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Entwässerung der Straßenfläche der "Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40" erfolgt über zwei neu herzustellende Regenwasserkanäle. Der nördliche Straßenbereich zwischen Hochpunkt Überführungsbauwerk und B 40 wird über den Wirtschaftsweg an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Zur Weißerd" angeschlossen.

Der südliche Bereich zwischen Hochpunkt Überführungsbauwerk und Ausbauanfang wird an den bestehenden Regenwasserkanal im I. Bauabschnitt der Verbindungsstraße angebunden. Das Oberflächenwasser des Lärmschutzwalles und der Straßenböschungen wird über Mulden versickert.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

5.1 Hausgärten

Die Hausgärten wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hallgarter Straße - Siebenmorgenweg" (Mainz-Kostheim 1974/1) als "Private Grünflächen - Gärten" festgesetzt und liegen nun innerhalb des Planungsraumes "Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40"

5.2 Freizeitgärten

Die Freizeitgärten wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hallgarter Straße - Siebenmorgenweg" (Mainz-Kostheim 1974/1) als "Private Grünflächen - Gärten" festgesetzt und liegen nun innerhalb des Planungsraumes "Verbindungsstraße Hauptstraße B 40". Teile der Freizeitgartenflächen werden durch den Straßenbau beansprucht, so dass in Teilbereichen eine Neuordnung erforderlich wird.

Die Festsetzungen dienen:

- dem Schutz des Bodens/Minimierung des Versiegelungsgrades,
- dem Schutz des Landschaftsbildes, der Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Maßnahme/Fläche Nr.: 1 (Erhalt/Wiederherstellung von Natursteinmauern)

Die entlang der B 40 zwischen Hochheim und Mainz-Kostheim vorhandenen Weinbergstützmauern bestehen überwiegend aus Naturstein und prägen mitsamt des ruderalen Bewuchses der Mauerkronen das Landschaftsbild. Durch Beibehaltung des Materiales wird ein zusätzlicher Eingriff ins Landschaftsbild vermieden.

Soweit insbesondere im südöstlichen Kreuzungsbereich zwischen Straße und Anbauflächen ein Höhenunterschied verbleiben sollte, sollte dieser zwischen Anbauflächen und straßenbegleitendem Vegetationsstreifen abgefangen werden

- um eine deutliche Funktionstrennung zu erreichen (Schutz des Vegetationsstreifens vor Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät),
- um die Pflege des Vegetationsstreifens von der Straße aus zu ermöglichen.

Zur Bereitstellung von Standorten, die von *Melica thuringiaca* (Thüringer Perlgras) und *Chondrilla juncea* (Binsen-Knorpelsalat) wiederbesiedelt werden können, ist die Verwendung standortbürtigen Bodenmaterials zwingend erforderlich.

6.2 Maßnahme/Fläche Nr.: 2 (Krautige Vegetation, Alleeebäume)

Der Vegetationsstreifen dient, in Verlängerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hallgarter Straße/Siebenmorgenweg - 1. Änderung" (Mainz-Kostheim 1980/2) entlang der B 40 festgesetzten, 10 m breiten "Staubschutzpflanzung", als Pufferfläche zwischen Straße und Anbauflächen.

Der straßenbegleitende Vegetationsstreifen entlang der B 40 darf, um einen Stau der von Nord/Nordost nach Süd/Südwest abfließenden Kaltluft zu vermeiden, nicht mit abriegelnden Gehölzen (Hecken) bepflanzt werden, es werden daher weite Baumabstände und niedrige Vegetation zur Bodenbedeckung vorgesehen.

Die Pflanzung großkroniger Bäume dient

- der Kompensation des durch den Straßenbau (Verbreiterung im Bereich der Kreuzung) verursachten Eingriffs ins Landschaftsbild,
- der optischen Verengung des Kreuzungsbereiches (Geschwindigkeitsreduzierung),
- darüber hinaus wird damit die frühere, in der Karte von 1867 dargestellte Baumallee zwischen Kostheim und Hochheim zumindest abschnittsweise wiederhergestellt.

Die Entwicklung einer Ruderalflur anstelle von Raseneinsaat dient der Erhöhung des Blüten- und damit des Nahrungsangebotes für Insekten.

Zur Bereitstellung von Standorten, die von *Melica thuringiaca* (Thüringer Perlgras) und *Chondrilla juncea* (Binsen-Knorpelsalat) wiederbesiedelt werden können, ist die Verwendung standortbürtigen Bodenmaterials zwingend erforderlich. Auswahl der anzupflanzenden Gehölzarten siehe Begründung zu 10. Pflanzenlisten.

6.3 Maßnahme/Fläche Nr.: 3 (Hecke entsprechend Pflanzenliste Nr.4)

Die Anlage der Vegetationsfläche dient der Kompensation der durch Straßenbau und -betrieb verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt:

- Versiegeln vegetationsfähigen Bodens incl. Beseitigung potentiellen Lebensraumes wildlebender Pflanzen und Tiere,
- Schadstoffausbreitung auf angrenzende Anbauflächen,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,

durch Neuschaffung potentiellen Lebensraumes wildlebender Pflanzen und Tiere, durch Anlage einer Pufferfläche zwischen Anbauflächen und Straße, durch optische Abschirmung der Straßentrasse.

Im Bereich der Fläche Nr.: 3 sollten zwecks Minimierung des Schattenwurfs auf die angrenzenden Anbauflächen überwiegend Sträucher, nicht jedoch Bäume gepflanzt werden (Ausnahme: zeichnerisch festgesetzte Bäume). Auswahl der anzupflanzenden Gehölzarten siehe Begründung zu 10. Pflanzenlisten.

6.4 Maßnahme/Fläche Nr.: 4 (Gehölzfläche entsprechend Pflanzenliste Nr. 3 und Nr. 4)

Die Anlage der Vegetationsfläche sowie der Baumallee dient

- der Minimierung der durch den erforderlichen Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand verursachten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- der Kompensation der durch Straßenbau und -betrieb verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt:
- Versiegeln vegetationsfähigen Bodens incl. Beseitigung potentiellen Lebensraumes wildlebender Pflanzen und Tiere,
- Schadstoffausbreitung auf angrenzende Gartenflächen,

durch Neuschaffung potentiellen Lebensraumes wildlebender Pflanzen und Tiere, durch Anlage einer Pufferfläche zwischen Anbauflächen und Straße.

Auswahl der anzupflanzenden Gehölzarten siehe Begründung zu 10. Pflanzenlisten.

6.5 Maßnahme/Fläche Nr.: 5 (Sukzessionsfläche)

Auf den Flächen im Bereich Nr.: 5 sind derzeit junger Gehölzaufwuchs und/oder krautige Ruderalflur vorhanden, Teile der Flächen sind vegetationsfrei. Blütenreiche Ruderalfluren sowie vegetationsfreie Bodenflächen haben insbesondere für viele Insektenarten große Bedeutung und werden mit zunehmender Versiegelung und/oder intensiverer Nutzung solcher Ruderalflächen immer seltener.

Die Wiederherstellung von Sukzessionsflächen dient dem Ausgleich der durch den Straßenbau verursachten Eingriffe:

- Beseitigung von ruderaler Krautflur und Pioniergehölzen durch Überbauung und Baubetrieb,
- Versiegeln vegetationsfähigen Bodens,
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

Zur Bereitstellung von Standorten, die von *Melica thuringiaca* und *Chondrilla juncea* wiederbesiedelt werden können, ist die Verwendung standortbürtigen Bodenmaterials zwingend erforderlich.

7. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.(§ 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Lärmschutzwand und -wall dienen dem Schutz des Wohngebietes im Bereich Siebenmorgenweg/Zur Weißerd insbesondere vor nächtlichem Lärm sowie dem Schutz der unmittelbar an

die Trasse grenzenden Gärten vor Lärm bei Tag. (siehe auch Anlage "Lärmprognose")

Die Verwendung einer optisch möglichst unauffälligen Lärmschutzwand ((halb-)transparent mit vogelschlagverhindernder Struktur) im Bereich der Brücke dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Siehe auch Begründung zu 6.4.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient der Einbindung des Straßenbauwerks in das durch die Ortsrandlage geprägte Landschaftsbild.

Eine Beschattung der landwirtschaftlichen Nutzflächen soll vermieden werden. An der B 40 ist deshalb nur auf der Südseite der Straße die Pflanzung von Alleebäumen vorgesehen. Der Schatten der Bäume fällt dann auf die Straße. Auf der Nordseite der B 40 wird die Straße durch eine Natursteinmauer begrenzt, so dass platzmäßig eine Baumpflanzung problematisch wäre und auch auf Grund der Verschattung darauf verzichtet wird.

Die Baumpflanzung an der Verbindungsstraße erfolgt auf der Westseite der Straße, so dass der lange Westschatten erst auf die Straße und dann auf der östlich den Straße angrenzenden Grünstreifen fällt.

Auswahl der anzupflanzenden Gehölzarten siehe Begründung zu 10 Pflanzenlisten.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Siebenmorgenweg - 1. Änderung" (Mainz-Kostheim 1980/2) sieht entlang der B 40 eine 10 m breite "Staubschutzpflanzung" vor, die nun im Bereich des direkt angrenzenden Planungsraumes "Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40" nach Osten hin verlängert wird.

Der 10 m. breite Vegetationsstreifen dient:

- als Puffer zwischen Straße und angrenzender Gartennutzung,
- der Einbindung und optischen Verengung der Straße im Ortseingangsbereich.

Die im festgesetzten Abschnitt vorhandenen Gehölze sollten erhalten werden, da deren altersbedingte Funktionen (Lebensraum für Tiere, Landschaftsbild) mittels Neupflanzungen erst nach Jahrzehnten erreicht werden können.

Auswahl der anzupflanzenden Gehölzarten siehe Begründung zu 10 Pflanzenlisten.

10. Pflanzenlisten zu den Festsetzung nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Die Auswahl der anzupflanzenden Gehölzarten richtet sich

- nach der potentiell natürlichen Vegetation (Querco-Ulmetum),
- nach der für Hecken (Liste 4) in dieser Lage (Wärmegebiet, Tieflage, kalkhaltiger Boden) zu erwartenden Zusammensetzung an Lichtholzarten,
- unter Verzicht auf Arten, die sich innerhalb kurzer Zeit von selbst einstellen (v. a. Rubus),

- sowie von Waldarten, die erst mit fortschreitender Sukzession in Hecken auftreten (z. B. *Corylus avellana*, *Acer campestre*).

Die Verwendung standortheimischer Gehölze dient

- der Schaffung potentiellen Lebensraumes wildlebender Tiere und damit der Kompensation der durch den Straßenbau verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt,
- dem Schutz des Landschaftsbildes.

11. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Die Landeshauptstadt Wiesbaden macht Gebrauch von der Möglichkeit des § 9 (1a) BauGB, die Kosten für Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen und zu kompensieren, dem Vorhabenträger anzulasten.

Als planungsrechtliche Voraussetzung hierfür werden nach § 9 (1a) BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff der Straße dieser zugeordnet.

Zeitgleich oder vor dem Bau der Straße sind

- die Flächen bereitzustellen und
- die Maßnahmen durchzuführen.

12. Agrarmeteorologisches Gutachten

Zur Feststellung der klimatischen Auswirkungen der Verbindungsstraße von der Hauptstraße zur B 40 auf die angrenzenden Rebflächen wurde ein agrarmeteorologisches Gutachten erstellt.

Dabei ging es vor allem um die Fragestellung, ob das Bauwerk selbst und die vorgesehene Überbauung bzw. Bepflanzung zu einem Kaltluftstau in der angrenzenden Rebfläche führt, der die klimatischen Bedingungen dieser Rebfläche nachteilig verändert und die Qualität vermindert. Außerdem ging es darum ob das Bauwerk und die geplanten Pflanzungen zu einer verstärkten Abschattung in der angrenzenden Rebfläche und damit ebenfalls zu einer Qualitätsminderung führt.

Auf Grund ihrer geographischen Lage sind die zu beurteilenden Rebflächen nicht von dem Kaltluftfluß des Käsbachtales betroffen. Die von Nord nach Süd von der B 40 verlaufende Straße wird an dieser Situation nichts ändern. Da die geplante Straße entlang des normalen Gefälles verläuft, kann sie einschließlich ihrer Bepflanzung nicht als Barriere wirken. Es ergibt sich also keine zusätzliche Kaltluftgefährdung aus der Bauplanung.

Die geplante Verbindungsstraße und die mit dem Bau geplanten Bepflanzungen verändern den Grad der Kaltluft- und Frostgefährdung in den östlich angrenzenden Rebflächen nicht. Bezüglich der Kaltluftbewegung aus dem Käsbachtal üben Lärmschutzmaßnahmen und Bepflanzung vielmehr einen Schutz für die östlich angrenzende Rebfläche aus.

Eine Beschattung der landwirtschaftlichen Nutzflächen soll vermieden werden. An der B 40 ist

deshalb nur auf der Südseite der Straße die Pflanzung von Alleebäumen vorgesehen. Der Schatten der Bäume fällt dann auf die Straße. Auf der Nordseite der B 40 wird die Straße durch eine Natursteinmauer begrenzt, so dass platzmäßig eine Baumpflanzung problematisch wäre und auch auf Grund der Verschattung darauf verzichtet wird.

Die Baumpflanzung an der Verbindungsstraße erfolgt auf der Westseite der Straße, so dass der lange Westschatten erst auf die Straße und dann auf der östlich den Straße angrenzenden Grünstreifen fällt. Außerdem wurden für diesen Bereich Baumarten (Esche/Eiche) gewählt, die nach der "Straßenbaumliste der deutschen Gartenbauamtsleiter" die höchste Stufe der Lichtdurchlässigkeit haben und sie werden mit Abstand gesetzt. Für den Bereich an der Bahn wurden kleinere Bäume ausgewählt.

13. Landschaftsschutzgebiete

Die Bereiche der Landschaftsschutzgebiete,

- Landschaftsschutzgebiet Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18.12.1970
- Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen vom 30.04.1997 sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

14. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im einzelnen im Landschaftsplan zu dieser Planung behandelt. Die Flächenbilanzierung wurde durchgeführt.

Das Versiegeln von Fläche durch Straßen- und Wegebau verursacht einen Bedarf an Kompensationsflächen. Dieser Bedarf wird durch die geplante Umwidmung derzeit zum Weinanbau genutzter Flächen zu Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB gedeckt.

Sowohl die qualitative als auch die rechnerische Gegenüberstellung von Eingriffen einerseits und Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen andererseits zeigen, dass der Eingriff innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden kann.

Da sich danach noch Änderungen ergeben haben, wird die Bilanzierung nochmal überarbeitet und dann in der überarbeiteten Form dieser Begründung beigelegt.

15. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke für die geplante Straße und die Maßnahmenflächen befinden sich im Privatbesitz und müssen von der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben werden.

16. Kosten die der Gemeinde durch vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen

16.1 Straßenbaukosten

Kosten für den Straßen- und Wegeendausbau ca.	20.000.000,-- DM
davon Stadtanteil ca.	6.665.000,-- DM

16.2 Grünflächenkosten

1. Pflanzung von Solitärbäumen, Stammumfang 20/25 cm
einschl. Bodenverbesserung, Pflanzenlieferung,
Pflanzarbeiten, Verankerung

21 Stück x 3.500,-- DM ca.	73.500,-- DM
2. Neupflanzung von Bäumen, Stammumfang 16/18 cm einschl. Bodenverbesserung, Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten, Verankerung 14 Stück x 1000,-- DM ca.	14.000,-- DM
3. Anpflanzung von Gehölzen einschl. Lieferung der Sträucher, Pflanzarbeiten, Bodenverbesserung 6.000 m² x 25,-- DM ca.	150.000,-- DM
4. Anlage naturnaher Krautsäume/Ruderalfluren unter Verwendung standortbürtigem Bodenmaterials (keine Verwendung bodenverbessernder Stoffe wie Dünger, Rindenhumus u. -mulch, Torf u. ä.) Initialsaat möglichst aus autochthonen Samenmaterial 1.400 m² x 6,-- DM ca.	8.400,-- DM
16.3 Gesamtkosten ca.	6.910.900,-- DM

17. Textteil zum Bebauungsplan

Durch die textlichen Festsetzung soll eine geordnete Anlage und Bepflanzung der Kleingärten und optimale Begrünung der Freiflächen erreicht werden.

18. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. S. 2141).

Im Auftrag

E h l i n g
Vermessungsdirektor

Anlagen: 1. Landschaftsplan (nicht umgedruckt)
2. Agrarmeteorologisches Gutachten (nicht umgedruckt)
3. Leistungsfähigkeitsnachweis (wird der Vorlage beigelegt)

(Der Landschaftsplan und das Gutachten werden für die Beratungen bereitgehalten)