

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" in Wiesbaden-Nordenstadt

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

In der Flur 2 der Gemarkung Nordenstadt Teilstrecke der Nordostseite der K 656 (An der Igstadter Straße), (Straßenschlüsselnummer 2642), Teilstrecken der Südwestseiten der Junkernstraße (Straßenschlüsselnummer 2901) und der Jenaer Straße Straßenschlüsselnummer 2899).

In der Flur 1 der Gemarkung Nordenstadt Teilstrecke der Südostseite des Wegeflurstückes 19/1; Teilstrecke der Südwestseite des Wegeflurstückes 74/1; Teilstrecke der Nordwestseite des Wegeflurstückes 76; Teilstrecke der Südwestseite des Wegeflurstückes 82 sowie West und Nordwestseite des Wegeflurstückes 1 bis zur K 656 (An der Igstadter Straße), (Straßenschlüsselnummer 2642).

2. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den Fehlbedarf an Grünflächen im Stadtbezirk Wiesbaden-Nordenstadt zu mindern, Sport-, Freizeit - und Erholungsflächen zu schaffen und planerisch zu sichern sowie die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die bereits vorhandenen öffentlichen und privaten Sport- und Freizeitanlagen sowie die vorgegebenen Straßentrassen und -anschlüsse. Die Neuausweisung sieht Flächen für die Errichtung weiterer Sport- und Spielanlagen sowie Erholungsanlagen vor.

Die richtwertbezogene Bedarfsermittlung/Versorgungsanalyse im Rahmen des Landschaftsplanes erfolgt nach den Richtwerten der Deutschen Olympischen Gesellschaft, die für eine Einwohnerdichte von ca. 1.000 Einwohnern/km² einen Richtwert von 3 m² Sportfreifläche pro Einwohner als Mindestversorgung als ausreichend erachtet.

In die Bedarfsermittlung einbezogen werden sowohl öffentliche Sportflächen als auch Vereinssportflächen; Vereinssportflächen werden teilweise städtisch bezuschusst bzw. die Vereine nutzen städtische Sportplätze über Pachtverträge, so dass eine Einbeziehung der Vereinssportflächen hier sinnvoll erscheint.

In der quantitativen Bedarfsermittlung pro Ortsbezirk werden Plätze und Sportanlagen berücksichtigt, die für Sportarten des organisierten Sportes mit ausgeprägten Spielfeldern zur Verfügung stehen; neben den allgemeinen Sportplätzen/Sportanlagen sind dies unter anderem Tennisplätze.

Dabei werden lediglich die Nettospielflächen in die Bedarfsermittlung einbezogen, für Tennisplätze wird die pauschale Normgröße von 800 m² Nettonutzfläche pro Tennisplatz in Abstimmung mit dem Sportamt, Landeshauptstadt Wiesbaden, angesetzt. Nicht flächenmäßig erfasst aber in den Tabellen aufgeführt und in den Planunterlagen dargestellt werden Schulsportanlagen einschließlich Sporthallen, Sondersportanlagen und sonstige Sport- und Freizeitanlagen wie z. B. Reiten, Wassersport, Minigolf etc. Nach Angabe des Umweltamtes zusätzliche Sportflächen werden unter sonstige Sport- und Freizeitanlagen geführt.

Zur rein quantitativen Bedarfsermittlung werden die Sportanlagen den einzelnen Ortsbezirken zugeordnet; die eigentliche Nutzung ist jedoch bezirksübergreifend und von anderen Kriterien wie Vereinszugehörigkeit, Sportangebot etc. abhängig. So ist davon auszugehen, dass die Einwohner unterversorgter Stadtbezirke die Anlagen ausreichend versorgter Gebiete mit nutzen.

Rein rechnerisch ist beim Angebot an Sportanlagen ein Defizit von über 20% für das Gesamtstadtgebiet zu verzeichnen.

Datengrundlage für die Bearbeitung der Versorgungsanalyse sind die Angaben des Sportstättenleitplanes 1984/85 der Landeshauptstadt Wiesbaden, wobei in die flächenmäßige Bedarfsanalyse lediglich die Nettospielflächen einfließen; aktualisierte Unterlagen, die den Bau neuer Anlagen sowie deren Größe dokumentieren, wurden vom Sportamt zur Verfügung gestellt und entsprechend eingearbeitet.

Die Bevölkerungsprognosen der statistischen Berichte 1996 berücksichtigen bereits die zu erwartende Bevölkerungszuwächse in einzelnen Stadtteilen, die sich aufgrund geplanter größerer Neubauvorhaben bis in das Jahr 2010 ergeben. Grundlage für geschätzte Neubautätigkeiten sind Angaben des Stadtplanungsamtes, die auf gültigen Bebauungsplänen und dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich der Bebauung von Konversionsflächen beruhen.

Das Fachgutachten "Freizeit und Erholung" wurde zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene von dem Büro - arc. grün - in Kitzingen erstellt.

Dieses Gutachten weist für den Stadtteil Nordenstadt aus:

Bestand

Die Gemarkung erstreckt sich über die strukturarmen, weit einsehbaren ackerbaulich genutzten Flächen des Nordenstädter Feldes, reicht im Nordosten bis an das Wickerbachtal heran und ist für die Erholung als wenig attraktiv zu bewerten.

Der Ortsbezirk mit ehemals ländlicher Prägung hat sich - nicht zuletzt aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung sowohl an die Autobahn als auch an die Innenstadt - zu einem Ortsbezirk mit den Schwerpunkten Gewerbe und Wohnen entwickelt. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs liegt bei 25% bis zum Jahr 2010.

Bedarfsanalyse und Bewertung

Aufgrund des im Vergleich zur Einwohnerdichte geringen Freiflächenangebots ist eine deutliche Unterversorgung für alle untersuchten Freiflächen zu verzeichnen (z. B. wohnungsfernen Gärten mit einem Bestand von 0,4 ha). Deutliche räumliche Defizite hinsichtlich der Versorgung mit Grünanlagen sind in den östlichen Siedlungsteilen festzustellen.

Das Erholungspotential des umgebenden Landschaftsraumes zeigt Entwicklungsmöglichkeiten auf. Entwicklungsflächen für die landschaftsbezogene ruhige Erholung stehe in der nördlichen Gemarkung zur Verfügung. Für die landschafts- und siedlungsbezogene Erholung sind Vorrangbereiche an den Ortsrändern sowie südlich der Ortslage zwischen Autobahn und Flugplatz, in den an Gewerbeflächen angrenzenden Bereichen sowie innerhalb von Industriestandorten in großem Umfang vorhanden.

Als Konflikte und Defizite sind im Ortsbezirk Nordenstadt zu bewerten:

- Barrierewirkungen der vorhandenen und geplanten Verkehrswege (BAB A66, ICE-Trasse), die die Zugänglichkeit der südlich angrenzenden Landschaftsräume einschränken.
- Barrierewirkungen der Hauptverkehrsstraßen, die die Erreichbarkeit innerörtlicher Grünflächen, insbesondere Spielplätze aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens erschweren.
- 5 der 7 Kinderspielplätze weisen qualitative Defizite auf.

Planung

Zur Verbesserung der Versorgungssituation sind geplant:

- Grünzüge, Grün- und Parkanlagen
- Neuanlage von freizeitorientierten Grünanlagen am nördlichen Ortsrand angrenzend an vorhandene bzw. geplante Sportanlagen.
- Ergänzung von Grünanlagen in den westlichen Ortsrandlagen die dort Vernetzungsmöglichkeiten zwischen Siedlung und freier Landschaft darstellen.
- Spielplatz am westlichen Siedlungsrand in Verbindung mit geplanten Grünflächen.
- Aufwertung vorhandener Spielplätze.
- Ergänzung vorhandener Sportanlagen am nördlichen Ortsrand durch Planungsflächen für Tennis und Allgemeinsport; Berücksichtigung einer Freihaltezone zwischen den siedlungsnahen Freizeiteinrichtungen von Igstadt und Nordenstadt im Kuppenbereich.

Ergänzung des Wegenetzes

- Erweiterung des Radwegenetzes nach Westen zur Verbesserung der Anbindung des Ortsbezirkes Erbenheim mit Erschließung des geplanten Erholungsschwerpunkts südlich der Autobahn.
- Ergänzung des Reitwegenetzes in der Gemarkung Nordenstadt zur Anbindung des vorhandenen Reiterhofes sowie Fortführung der gesamtstädtischen Reitwegeverbindungen nach Süden in Richtung Delkenheim.
- Ergänzung des lokalen Wanderwegenetzes zur verbesserten Anbindung der Ortschaften Igstadt, Erbenheim, Delkenheim sowie AKK; einschließlich Erschließung des geplanten Freizeit- und Landschaftsparks an der städtischen Mülldeponie.

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kann eine ausreichende Versorgung für Nordenstadt ohne nennenswertes Restdefizit erreicht werden. Es besteht ein umfangreiches Entwicklungspotential in allen Freiflächenparten, so dass die Mitversorgung angrenzender Ortsbezirke bzw. der Gesamtstadt erzielt werden kann.

Das Stadtplanungsamt hat diese Vorgaben in die Planung übernommen.

Planungsabsicht:

Zu diesem Zweck soll der Bereich zwischen vorhandener Sport- bzw. Tennisanlage und verlängertem Westring als "Fläche für Sport und Spielanlagen" ausgewiesen werden. Damit wird die für einen Sportplatz mit Nebenanlagen erforderliche Fläche planungsrechtlich abgesichert.

Eine öffentliche Grünfläche ist im Bereich südöstlich des verlängerten Westringes vorgesehen. Hier können allgemein zugängliche Freizeit- und Erholungsanlagen errichtet werden.

Die notwendigen Stellplätze sind an den verlängerten Westring angebunden. Belästigungen der Wohnbereiche durch den Verkehr von und zu den Sport- und Freizeitanlagen sind somit begrenzt. Die Stellplatzanzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22.05.1995. Nach dieser Stellplatzsatzung sind für Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche und ein Stellplatz je 15 Besucherplätze erforderlich. Insgesamt werden 102 Stellplätze neu festgesetzt. Nach den Berechnungen des Stadtplanungsamtes ist die festgesetzte Anzahl ausreichend dimensioniert.

Sondergebiet: Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen

In dem Sondergebiet "Sport-, Freizeit- und Erholungsanlage" sind die sportlichen Einrichtungen Tennishalle und Fitnesscenter vorhanden. Die zusätzlichen 53 Stellplätze für das Fitnesscenter werden auf den derzeitigen Außen tennisplätzen angrenzend an die Oppelner Straße festgesetzt. Die Stellplatzsatzung vom 22.05.1995 wurde berücksichtigt. Nach § 4 Abs. 4 sind pro 3 Stellplätze ein geeigneter Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Damit wird das Areal der Stellplätze gut durchgrünt. Außerdem findet eine bessere Luftzirkulation statt.

Ein mit Bäumen und Sträuchern beplanter Lärmschutzwall zwischen Freizeitgelände und Wohnbebauung soll eine mögliche Beeinträchtigung der Bewohner des südlich angrenzenden Wohngebietes verhindern. Die Pflanzstreifen entlang dem verlängerten Westring und der K 656 sollen als Abschirmung fungieren und zur Integration beitragen. Die Einbindung der neu festgesetzten Fläche für Sport und Spielanlagen in die Landschaft wird ferner durch die Festsetzung der Baumstandorte entlang der Oppelner Straße und im Bereich der Tennis- und Parkplätze gewährleistet.

Grüncharakter

Das Freizeitgelände wird im Ganzen als "Fläche für Sport und Spielanlagen" sowie öffentliche Grünflächen "Freizeit und Erholungsanlagen" festgesetzt. Der neu zu errichtende Sportplatz sowie die Stellplätze werden nicht versiegelt, so dass der Grüncharakter voll erhalten bleibt.

Außerdem stellen aus ökologischer Sicht die Anpflanzung mit Rasen sowie die zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen eine Verbesserung der jetzigen Ackersituation dar.

Die Verbesserung des Kleinklimas führt zu einer Senkung der Lufttemperatur, die Luftfeuchtigkeit wird reguliert, ebenso wird Sauerstoff produziert und Staubpartikel aus der Luft herausgefiltert.

Die Anpflanzungen erweitern Fauna und Flora im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und freier Feldflur.

Sondergebiet: Freizeiteinrichtungen - Vereinsheime

In dem Gebiet an der Kreuzung "An der Igstadter Straße/Oppelner Straße" wird "Sondergebiet Freizeiteinrichtungen - Vereinsheime" festgesetzt. Die Vereinsheime dienen der Unterbringung des Nordenstädter Musikvereins und des Nordenstädter Carnevalvereins/Tanzsportclubs. Der Musikverein Nordenstadt ist ein anerkannt gemeinnütziger Verein. Er betreibt hervorragende Jugendarbeit. Die Anzahl der aktiv Musizierenden ist in den letzten Jahren konstant geblieben und der Anteil der Jugendlichen sogar noch gestiegen. Derzeit beträgt der Anteil der Jugendlichen ca. 86 %.

Planungsentwicklung hierzu:

Der Musikverein Nordenstadt hatte seit einigen Jahren ein Vereinsheim auf einem Grundstück in der Straße Daimlerring 6 in Wiesbaden-Nordenstadt benutzt. Dieses Grundstück wurde zwischenzeitlich veräußert und soll entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut und ausgenutzt werden. Das Vereinsheim des Musikvereins Nordenstadt, ein Pavillion in Leichtbauweise, musste deshalb entfernt werden.

Monatelange Bemühungen des Musikvereins Nordenstadt in Verbindung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Wiesbaden haben zum Ergebnis geführt, dass kein geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt werden kann. Als letzter Ausweg blieb die Parkplatzfläche im Bereich des Sportplatzes Wiesbaden-Nordenstadt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die räumliche Enge und Sicherheitsüberlegungen führten zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Fläche für das Vereinsheim des Musikvereins Nordenstadt und die Skateboardanlage nicht ausreichend ist. Aus diesem Grunde wurde die Skateboardanlage nach Wiesbaden-Delkenheim versetzt. In dem Bebauungsplanentwurf der in der Zeit vom 30.08.1994 bis 30.09.1994 offengelegt wurde, wurde zur Festsetzung vorgeschlagen "Öffentliche Grünfläche - Freizeit- und Erholungseinrichtungen" mit dem Standort der beiden Vereinshäuser.

1996 wurde eine Sitzungsvorlage erarbeitet die vorsah, den Bebauungsplan als Satzung beschließen zu lassen. Diese Sitzungsvorlage wurde am 11.09.1996 in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Nordenstadt vorgestellt und diskutiert. Der Ortsbeirat bat den Magistrat zu prüfen, ob das Vereinsheim des Musikvereins Nordenstadt an seinem provisorischen Standort bleiben kann und das Vereinsheim des CBNV/TSCN auf der vorgesehenen Fläche für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen festgesetzt werden kann.

Das Stadtplanungsamt überarbeitete den Entwurf. Die neue Planungskonzeption wurde in einem Koordinierungsgespräch allen betroffenen städtischen Ämtern am 26.11.1996 vorgestellt und diskutiert. Die danach eingehenden Stellungnahmen sprachen sich dafür aus, entweder beide Vereinsheime auf der derzeitigen Parkplatzfläche und mit Erweiterung auf der derzeitigen Fläche für Landwirtschaft festzusetzen oder beide Vereinsheime - wie im Offenlageentwurf dargestellt - auf der Fläche für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen festzusetzen. Dieses Ergebnis wurde dem Ortsbeirat am 13.01.1997 mitgeteilt, mit der Bitte den Bebauungsplanentwurf "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" auf die Tagesordnung ihrer nächsten Sitzung zu nehmen. Am 21.01.1997 kam die telefonische Information, dass das o. g. Thema auf eine Sitzung im Mai/Juni verschoben wurde. An seiner Sitzung am 21.05.1997 beschloß der Ortsbeirat Nordenstadt beide Vereinshäuser als "Sondergebiet -Freizeiteinrichtungen" im Kreuzungsbereich Oppelner Straße/An der Igstadter Straße festzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde für die 2. Offenlage (24.03.1998 - 24.04.1998) komplett überarbeitet.

Verkehrssituation, Stellplätze

Die Verkehrssituation um Nordenstadt herum wird entzerrt. Besucher und Nutzer können direkt von der Kreisstraße "An der Igstadter Straße" in die Oppelner Straße zu den Vereinshäusern fahren. Durch die neu festgesetzten Stellplätze an der Tennishalle Vitis Center entsteht im Wohngebiet Jenaer Straße/Junkernstraße kein Suchverkehr mehr. Die dortige Parkplatzsituation wird nicht beeinträchtigt. Mögliche Störungen der Bewohner Nordenstadts kommen nicht in Betracht.

Die Vereinshäuser werden in ca. 500 m Entfernung von den ersten Reihenhauserzeilen festgesetzt. Das Sportfeld mit den dazugehörigen 102 Stellplätzen wird von der neu erstellten Straße "Verlängerung Westring" erschlossen.

Um das neue Sondergebiet werden Bäume angepflanzt. Diese binden die Vereinshäuser und die Stellplätze optisch in die Landschaft ein. Emissionen werden gemildert und das Kleinklima in diesem Bereich positiv beeinflusst. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau Grenzen abgegrenzt.

Stellplätze für die Nutzung der Vereinshäuser sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22.05.1995 im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgeschlagen; das anfallende Niederschlagswasser soll für die Bewässerung der Grünanlagen im Bereich des Vereinshauses genutzt werden.

Die Stellplätze werden mit wassergebundener Decke befestigt. Damit wird der Charakter einer grünen Anlage erhalten und eine totale Versiegelung vermieden. Ein Teil der Stellplätze ist öffentliche Parkplatzfläche, die allen Freizeitinteressierten offen steht.

Die neuen Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Freizeit- und Erholungsanlagen fügen sich gut in die Bereiche der Sport und Freizeiteinrichtungen des Ortsteiles Nordenstadt ein. Durch die Anlage des Lärmschutzwalles im Südteil des Bebauungsplanes zur Junkernstraße hin, werden die Wohnbereiche vor Lärmeinwirkungen geschützt.

Damit die Verkehrssituation auch für Fußgänger und Radfahrer verbessert wird, wird der Fuß- und Radweg entlang der Oppelner Straße weitergeführt, entlang des neuen Sondergebietes bis zur Einmündung in die Igstadter Straße.

Halfpipe-Anlage

Der derzeitige Standort der Halfpipe-Anlage und der Streetball-Anlage im Gewerbegebiet an der Borsigstraße soll aufgegeben werden.

Der Ortsbeirat hat am 29.08.2001 den Beschluss gefasst, dass diese Sportanlagen in den Bebauungsplanentwurf "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" mit aufgenommen werden.

Aus städteplanerischen Gesichtspunkten bietet sich diese Verlegung an.

Im nördlichen Bereich gegenüber der Tennishalle VITIS und neben dem bereits existierenden Fußballfeld sind weitere Sportanlagen vorgesehen. Dort wird auch die Halfpipe und die Streetballanlage planungsrechtlich festgesetzt.

Somit sind die sportlichen Anlagen gebündelt, es entsteht an anderer Stelle keine weitere Versiegelung und auch kein weiterer Zulaufverkehr. Damit sind auch die Wünsche der Anlieger der Junkernstraße berücksichtigt, die eine massive Beeinträchtigung durch den Lärm der Halfpipe-Anlage befürchteten.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB vom 07.09. - 24.09.2001 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RoPS)

Im Regionalen Raumordnungsplan "Südhessen" werden im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Flächen als "Gebiet für Landschaftsnutzung und Pflege" ausgewiesen, der südliche Bereich wird als "Siedlungszuwachsfläche" ausgewiesen.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Dieser geänderte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde am 15.02.2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde Widerspruch erhoben, über den eine Entscheidung bisher noch aussteht. Wie das Verfahren weitergeführt werden soll, steht z. Zt. noch in der Diskussion.

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht 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 Aufstellung des Bebauungsplanes vorangestellt, weil der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Die Abänderung des Entwurfes zur teilweisen Änderung des Nordenstädter Flächennutzungsplanes im Bereich "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" in Wiesbaden-Nordenstadt wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05.07.1984 Nr. 295 beschlossen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich des Entwurfes "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" überlagert einen Teilbereich (Tennishalle) des Nordenstädter Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Igstadter Weg - 1. Änderung", genehmigt von der höheren Verwaltungsbehörde am 22.06.1976.

Im Überschneidungsbereich gelten somit die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen.

3.4 Landschaftsplanung

Für den Bebauungsplan "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" in Wiesbaden-Nordenstadt vom 01.02.1983 wurde kein Landschaftsplan erstellt.

Im Bebauungsplan bleiben derzeit genutzte Ackerflächen erhalten. Neu festgesetzt werden "Öffentliche Grünfläche" und "Flächen für Sport- und Spielanlagen". Die dort vorzunehmende Begrünung stellt eine Verbesserung dar.

Von dem Umweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die Aufstellung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplanentwurf entsprechend der derzeit geltenden Rechtsgrundlage ergänzt wird:

1. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist vorzunehmen.
2. Die als § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen sind entsprechend der unter 1 geforderten Bilanzierung als Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 festzusetzen.

Beide Forderungen wurden erfüllt. Die detaillierte Ausführung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung befindet sich unter Punkt 4.11 dieser Begründung.

3.5 Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden geprüft.

Mit Schreiben vom 12.09.1994 stellt das Umweltamt fest, dass aus immissionsschutz- und wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht bekannt.

Die geforderte Nachbesserung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt.

Die Festsetzungen "Öffentliche Grünfläche -Sport- und Freizeitanlage" werden in "Fläche für Sport- und Spielanlagen" geändert.

Durch die neue Planungskonzeption "Sondergebiet - Feizeiteinrichtungen - Vereinsheime" wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung komplett überarbeitet. Sie wurde in Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 des Hess. Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz erstellt. (s.4.11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Mit Schreiben vom 18.09.2001 stellt das Umweltamt fest, dass Belange des Immissionsschutzes bezüglich der Halfpipe- und Streetballanlagen nicht betroffen sind. Da keine weitere zusätzliche Versiegelung geplant ist, muss auch keine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete (SO) (Jenaer Straße/Oppelner Straße)

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nordenstadt 1976/2 ist das Gelände an der Oppelner Straße festgesetzt als "Sondergebiet Sport- und Freizeitanlage - Tennis- und Schwimmhallen".

Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplanentwurf "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" übernommen.

Die dort befindliche Tennisanlage und das Fitneßcenter wurden kommerziell betrieben, stehen aber jedermann zur Verfügung und werden von vielen Einwohnern aus Nordenstadt sowie den umliegenden Orten genutzt.

Die Stellplatzfrage wird folgendermaßen gelöst.

Der nordöstlich gelegene Tennisplatz an der Jenaer Straße wird um 90° gedreht, damit der Lärmschutzwall ausgebaut werden kann. 2 Tennisplätze werden in 53 Stellplätze umgewandelt. Dies wird von dem Betreiber der Tennisanlage gefordert und finanziert. Somit wird die Stellplatzanzahl erhöht und das Parken entlang der Nachbarstraße (Jenaer Straße) vermieden. Sondergebiet (SO) (An der Igstadter Straße/Oppelner Str.)

Durch diese Maßnahme wird der Parkplatzsuchverkehr in dem angrenzenden Wohngebiet eliminiert.

Das Sondergebiet "An der Igstadter Straße/Oppelner Straße" wird als Sondergebiet - Freizeiteinrichtungen - Vereinsheime, festgesetzt.

Hier ansässig sind zur Zeit das Vereinshaus des Musikvereins Nordenstadt; hinzukommen wird das Vereinshaus des Carnevalsvereins/Tanzsportclubs (CBVN/TSC).

Die entsprechende Stellplatzanzahl laut Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden wird ebenfalls festgesetzt. Die Festsetzung Sondergebiet wurde hier bewußt gewählt. Vereinsheime erfüllen keine Gemeinbedarfszwecke. Vereinsheime sind zwar gemeinschaftliche Einrichtungen, dienen aber nicht dem Wohl der breitgefächerten Allgemeinheit, sondern sind für einen bestimmten Nutzerkreis für überwiegend private Interessen gedacht.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem "Sondergebiet: Sport, Freizeit und Erholungsanlagen" aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nordenstadt 1976/2 mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,5 übernommen.

In dem Sondergebiet - Freizeiteinrichtungen, Vereinsheime - werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt mit 1-geschossiger Bebauung.

4.1.3 Bauweise

Die Bauweise wird 1-geschossig festgesetzt. In dem Textteil wird zeichnerisch "a" = abweichende Bauweise festgesetzt, weil die schon bestehende Tennishalle eine Länge von über 50 m hat.

Bei großen Hallenbauten ergibt sich die Festsetzung "abweichend" schon aus der Länge der Gebäudekörper.

Die Einschränkungen von 50 m bis 100 m orientiert sich an dem Bestand und den damit zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen.

Auch die zu errichtenden Vereinshäuser sowie die Umkleidekabinen werden nur eingeschossig gebaut. Sie müssen sich in Form und Maßstab in das Landschaftsbild einfügen.

Der Lärmschutzwall soll Lärmemissionen, ausgehend von den öffentlichen Grünflächen - Freizeit- und Erholungsanlagen -, mindern. Dieser Wall wird 2,0 m hoch und 10,0 m breit sein und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ausreichend begrünt. (Siehe textliche Festsetzungen).

Die Befestigungen der Freiflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Grund und Bodenfläche sind im Naturhaushalt wichtig.

Eine vollständige Versiegelung soll vermieden werden.

4.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

Die Tennis-Freiplätze im Norden des Bebauungsplanes und die Flächen auf denen das Fußballfeld mit Nebenanlagen geplant sind, werden als Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch die Halfpipe- und die Streetballanlagen.

Der Bereich der Tennis-Außenplätze ist privaten Nutzern vorbehalten, die Fläche der Sport und Spielanlagen dient dem Zwecke der Allgemeinheit.

Mit diesen Festsetzungen werden die Flächen für den bestimmten Zweck gesichert. Bauliche Anlagen sind hier nur zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung vereinbar sind (z. B. Umkleidekabinen).

Die Tennisplätze und der Sportplatz sind bzw. werden derart ausgestaltet, dass Niederschlagswasser versickern kann (möglich sind Ascheplätze oder Rasenplätze).

Der bauliche Charakter überwiegt, da hier großflächig ein Sportplatz (Fußballplatz) und 2 kleinere Sportflächen angelegt werden.

Die Randbereichsstreifen sind sowohl mit Flächen für Maßnahmen als auch mit Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aus diesen Gründen dominiert der Grünflächencharakter nicht, so dass die Festsetzung nach § 9 (1) 5 BauGB getroffen wird.

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Straßen

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Junkernstraße, Jenaerstraße, Oppelner Straße erschlossen. Die Junkernstraße ist bereits ausgebaut, Ausbaubreite 9,50 m, (Fußgängerweg 1,50 m, Fahrbahn 6,50 m, Fußgängerweg 1,50 m).

Die Jenaer Straße ist bereits ausgebaut, Ausbaubreite 9,50 m, (Fußgängerweg 1,50 m, Fahrbahn 6,50 m, Fußgängerweg 1,50 m). Die Straßenbreite ist ausreichend dimensioniert.

Oppelner Straße

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 21.05.1997 gefordert, die Oppelner Straße mit einem Geh- und Radweg bis zur Einmündung in die Straße "An der Igstadter Straße" weiterzuführen. Diese Planung wurde übernommen.

Die Anbindung der Oppelner Straße an die Igstadter Straße wird nach der Ausbauplanung des Tiefbauamtes festgesetzt. Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hatte vor einigen Jahren für den Ausbau der Straßenführung Land erworben. Da die beschlossene Straßenführung in abgeänderter Form dargestellt war, die neue Trassenführung jedoch gradlinig verläuft, wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Alle angeschriebenen und betroffenen Träger öffentlicher Belange haben sich mit der Änderung einverstanden erklärt.

Derzeit wird die Oppelner Straße auch von den Anliegern des Wohngebietes, das an die Fläche für Sport- und Spielanlagen angrenzt, als Zufahrt aus Richtung Wiesbaden kommend genutzt. Ebenso dient die Oppelner Straße als Zufahrt zu dem Sportzentrum VITIS.

Die Fahrbahnbreite der bereits ausgebauten Oppelner Straße soll mit 5,00 m beibehalten werden. Zusätzlich erhält sie an der Westseite ein 50 cm breites Bankett. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird an der Westseite der Oppelner Straße ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen (Straßenbegleitgrün) und daran anschließend ein 3,00 m breiter Weg festgesetzt. Dieser Weg dient als Geh- und Radweg.

Damit das Kleinklima im Straßenraum verbessert wird und hier auch Sauerstoffzufuhr entsteht, werden Straßenbäume und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Das Straßenbegleitgrün dient auch als Sicherheit und zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer gegen den motorisierten Verkehr auf der Oppelner Straße. Durch den Ausbau soll die Anfahrt auch für Radfahrer sicherer werden.

Die Anbindung des Wohngebietes mit den Straßenzügen Jenaer Straße, Schlesierstraße, Potsdamer Straße u. a. soll über die Verlängerung Westring erfolgen.

Verlängerung Westring

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nordenstadt 1983/1 und Nordenstadt 1989/1 ist der Westring in der Ausbaubreite von 22,0 m festgesetzt worden.

Der Ausbau der Straße wurde so dimensioniert, dass eine Weiterführung der Straße und Anbindung an die K 656 (Straßenverbindung Igstadt-Nordenstadt) und K 663 (Straßenverbindung Erbenheim-Nordenstadt) erfolgen soll.

Planungsrechtlich wurde an den Schnittstellen der Straßenausbaues angrenzend schon als Kreisverkehr festgesetzt.

Neu zugezogene Bewohner des angrenzenden Gebietes konnten somit das stadtplanerische Interesse der Stadt Wiesbaden in diesem Bereich erkennen.

Die neue Einmündung des verlängerten Westringes in die Igstadter Straße an einer verkehrstechnisch übersichtlichen Stelle bewirkt auch den positiven Verkehrsfluss.

Der Vorschlag eines Anwohners, den Verkehr von Igstadt aus über die Landstraße "Am Golzenberg" zuerst Richtung Erbenheim zu führen, um dann nach Nordenstadt über die K 663 gelenkt zu werden wird aus stadtplanerischen Gründen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit abgelehnt. Die Straße K 653 ist eine Landstraße. Aus erschließungstechnischer Sicht dient sie der Anbindung der Vororte Erbenheim und Igstadt.

Die Verlängerung des Westringes ist notwendig, um eine direkte Anbindung an die K 656 "An der Igstadter Straße" zu ermöglichen. Der Durchgangsverkehr innerhalb der Ortslage wird vermindert und Gefahrenzonen werden abgeschwächt. Die Hunsrückstraße wird dadurch entlastet. Die Hunsrückstraße wird durch die Nutzung des öffentlichen Verkehrs (Buslinien 806, 45, 25) schon stark frequentiert. Durch das hohe Verkehrsaufkommen gibt es an der Einmündung der Hunsrückstraße in den Wallauer Weg sehr oft Rückstaus. Den Anwohnern ist diese Belastung nicht mehr zuzumuten.

Die Verlängerung des Westringes ist noch herzustellen. Die Verkehrsströme werden sich dadurch zum Teil verlagern.

Ausbaubreite: 10,00 m (1,50 m Fußgängerweg, 7,00 m Fahrbahn, 1,50 m Fußgängerweg). Insbesondere der zukünftige Sportplatz auf der Fläche Sport- und Spielanlagen mit den 102 Stellplätzen soll von der neu ausgebauten Straße Westring erschlossen werden.

Fußläufige Erschließung der Fläche für Sport- und Spielanlagen

Zur Zeit dient der Feldweg, der an das Sport Center VITIS angrenzt, zur fußläufigen Erschließung des Fußballfeldes im Norden des Planungsgebietes. Dieser Feldweg wird planungsrechtlich als Erschließungsweg festgesetzt. Durch diese Anbindung ist das Erreichen der Sportanlagen ohne Gefährdung durch den Autoverkehr möglich.

4.3.2 Straßenbegleitgrün

In Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen sind entlang der Oppelner Straße auf öffentlichen Grünstreifen Baumstandorte festzusetzen, um den Straßenraum räumlich zu fassen, und um ein entsprechendes Ortsbild zu erreichen.

Verschiebungen der Baumstandorte aus zwingenden technischen Gründen sind möglich.

4.3.3 Wege

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen gegenüber der Fläche für Versorgungsanlagen wird über einen Erschließungsweg erschlossen. Ausbaubreite 5,00 m.

Die innere Erschließung der Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche Freizeit- und Erholungsanlagen erfolgt über Fußwege. Ausbaubreite: 3,00 m.

Konkrete Festlegung sind im Rahmen der Ausbauplanung zu treffen, beim späteren Ausbau sind wasserdurchlässige Materialien zu berücksichtigen.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Wiesbadener Bausatzung nachzuweisen, Stellplatzsatzung vom 22.05.1995. Für Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen sind 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze nachzuweisen. Insgesamt werden für die neu festgesetzten Sport- und Freizeitanlagen 102 neue Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze werden mit wassergebundener Decke befestigt, so dass Niederschlagswasser versickern kann.

Die Flächen für Sammelparkplätze sind im Bebauungsplan festgelegt. Öffentliche Parkplätze sind bereits im Bereich des vorhandenen Sportplatzes angelegt.

Sondergebiet SO (Jenaer Straße/Oppelner Straße)

Die 14 Stellplätze direkt zwischen Oppelner Straße und Tennishalle gelegen bleiben erhalten.

Die 27 Stellplätze zwischen Oppelner Straße und den beiden Freiflächen Tennisplätzen werden wie folgt geändert und neu festgesetzt:

- 15 Stellplätze schließen direkt an die Oppelner Straße an, die Ein- und Ausfahrt bleibt ebenso erhalten wie die dortigen bestehenden Bäume.
- Die beiden Tennisplätze werden aufgegeben und in 53 Stellplätze umgewandelt.
- Die Stellplätze werden mit wassergebundener Decke ausgebaut, sodass nur eine Teilversiegelung angerechnet wird.

Da die Tennisplätze bereits teilversiegelt ausgebaut waren und die neuen Stellplätze teilversiegelt festgesetzt werden, finden die Gesamtfächen Eingang in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ökologisch gibt es aber weder eine Verschlechterung noch eine wesentliche Verbesserung der Situation. Eine geringfügige Verbesserung stellen die Bäume dar, die auf der neuen Stellplatzfläche festgesetzt werden (pro 3 Stellplätze wird 1 Baum festgesetzt).

Sondergebiet (SO) (An der Igstadter Straße/Oppelner Str.)

Die Stellplätze für die beiden Vereinsheime sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden festgesetzt worden. Es werden auch öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Die Stellplätze sind als Benutzung für die Private Grünfläche: Tennisplätze gedacht. Nicht alle Veranstaltungen, die in dem Gebiet des Bebauungsplanbereiches stattfinden sind zur selben Zeit und am selben Datum terminiert. Dadurch gibt es genügend Parkraum, auch mit fußläufig erreichbaren Parkplätzen, so dass nicht in die am Rande liegenden Wohngebiete Nordenstadts ausgewichen werden muss. Auch diese Parkplätze werden teilversiegelt ausgebaut. (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

4.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das südlich an den Planbereich angrenzende Wohngebiet wird durch die Buslinie 25 der Stadtwerke Wiesbaden erschlossen. Eine Weiterführung der Buslinie ist derzeit nicht beabsichtigt.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

4.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

Der Standort für den Wasserbehälter mit einer Erweiterungsfläche ist ausgewiesen. Die notwendigen Festsetzungen zur dinglichen Sicherung der Leitungsrechte sind getroffen.

4.4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die ESWE, Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Die bestehenden Versorgungsanlagen werden berücksichtigt. Auf das im Planbereich eingebrachte Erdkabelnetz wird verwiesen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, wird allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage gemacht, vor Beginn der Arbeiten die dann nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne anzufordern.

4.4.3 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die ESWE, Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. Der Standort der Transformatorenstation ist ausgewiesen.

4.5 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

4.5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) sichergestellt. Nach Aussage des Tiefbauamtes sind von den ELW die hierzu notwendigen Kanäle, ausgenommen im Teilstück des verlängerten Westringes, vorhanden.

4.5.2 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.6 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.6.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünfläche -Freizeit- und Erholungsanlagen- wird in der Dreiecksfläche zwischen K 656, Junkernstraße und verlängertem Westring festgesetzt. Laut Aussage des Jugendamtes sind Freizeiteinrichtungen wie Spiel- und Tummelplätze dort geplant.

Öffentliche Grünflächen sollen einen zusammenhängenden gut bewirtschaftbaren Bereich darstellen.

So sieht der Bebauungsplan verschiedene grüne Infrastrukturen vor. Einen großen Flächenanteil des Gebietes stellt die öffentliche Grünfläche mit Freizeit- und Erholungsanlagen dar. In diesem Bereich ist die Stadt Wiesbaden aus eigenem Interesse und zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen bemüht, intensive Begrünungsmaßnahmen durchzuführen, die zur Entwicklung einer natürlichen Vielfalt an Pflanzenarten führt.

Die öffentliche Grünfläche liegt am Rande der Nordenstädter Bebauung und bildet einen idealen Übergang von bebautem Gebiet zur Feldflur.

Die jetzige Ackerfläche wird durch die Begrünungsmaßnahmen aufgewertet.

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

Der Bereich nördlich der Wasserversorgungsanlage sowie westlich der Oppelner Straße (ausgenommen die vorhandenen Tennisplätze) wird als Fläche für die Landwirtschaft (Acker- und Obstbau) festgesetzt.

Auf diesen Flächen werden Grundstücke zusammenhängend landwirtschaftlich von einem Haupteberbslandwirt genutzt.

Diese Flächen werden bewußt hier planungsrechtlich als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Der Regionale Raumordnungsplan und der Flächennutzungsplan sehen hier Fläche für die Landwirtschaft vor.

Mit der zukünftigen Festsetzung soll die derzeitige Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt: "Öffentliche Grünfläche" Freizeit- und Erholungsanlagen sowie im mittleren Bereich "Fläche für Sport- und Spielanlage".

Derzeit werden diese Flächen als Ackerflächen genutzt und befinden sich teilweise in Privatbesitz.

Als Ausgleich für die Nutzungsänderung der derzeitigen "Flächen für die Landwirtschaft" in "Öffentliche Grünfläche" und "Fläche für Sport- und Spielanlagen" sind auf den "Flächen für Maßnahmen" Gehölz- und Baumpflanzungen sowie Gras- und Buschflächen anzulegen (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

Der Bereich östlich der Wasserversorgungsanlage wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nachdem ein Landwirt Veräußerungswünsche seines Besitzes gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden geäußert hatte und der Musikverein gut mit dem provisorischen Standort zu recht kam, wurde die Überlegung geäußert, die Standorte beider Vereinshäuser an der Kreuzung Igstadter Straße/Oppelner Straße planungsrechtlich zu sichern.

4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Mit Schreiben vom 09.11.1993 hat das zuständige Fachamt auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes verzichtet, wenn Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt werden und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wird.

Die öffentliche Grünfläche wird durch einen 10-12 Meter breiten Streifen umgrenzt, der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wird. Auch der Standort der Vereinshäuser an der Igstadter Straße erhält einen Streifen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft. Dieser wird ebenfalls nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Dort sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Standorttypische Laubgehölze und Gehölzbestände sind zu erhalten und anzupflanzen. Die Gehölze dürfen nur aus einheimischen Arten bestehen. Mit den Anpflanzungen wird das Kleinklima verbessert und die Ackerfläche ökologisch aufgewertet. Hierdurch wird der Grünflächencharakter der Anlagen bestätigt und verstärkt. Zusätzlich dienen diese Flächen als Abschirmung gegenüber der freien Feldflur und als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Ackerland, das versiegelt wird, um Vereinshaus und Umkleidekabinen sowie die neue Straßenführung zu bauen.

Aufgrund von Koordinierungsgesprächen wurde der Forderung des Umweltamtes nach einer detaillierten Bilanzierung entsprochen. Die Ausgleichsflächen für den Sportplatz und die Stellplätze werden in der Dreiecksfläche zwischen der Straße "An der Igstadter Straße" und der "Jenaer Straße" festgesetzt.

Für die Festsetzung der beiden Vereinsheime und die Stellplätze wurde eine Bilanzierung durchgeführt, die Eingang in die gesamte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fand. Durch die Standortverlegung der Vereinsheime wurde diese Bilanz zur 2. Offenlage überarbeitet. (Details siehe unter 3.4 dieser Begründung)

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das nicht versickern kann, soll in Zisternen aufgefangen werden. Während Trockenperioden kann das gesammelte Niederschlagswasser dann zur Bewässerung der Sportanlagenflächen genutzt werden. Ein Einleiten in die Kanalisation ist zu vermeiden. Bei starken Regenfällen würde die Kläranlage mit zuviel Regenwasser überfüllt werden und ihre Kapazität wäre überlastet. Außerdem wird mit der Nutzung des Regenwassers kein Leitungswasser zur Bewässerung der Sportplätze gebraucht und notwendiges Trinkwasser gespart - Textteil -.

Flachdachbegrünung

Die Flachdachbegrünung stellt einen Ausgleich zur Versiegelung dar. Außerdem ist sie ein gestalterisches Element. Die vegetationstragende Bodenschicht dient auch der Biotopvernetzung und der Erfüllung der Lebensraumsprüche der Insekten.

4.9 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB)

Ein Lärmschutzwall wird entlang der Jenaer Straße festgesetzt.

Das Gebiet am Rande der Wohnbebauung Nordenstadts wird derzeit schon von der Öffentlichkeit genutzt.

Die weiteren geplanten Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen gliedern sich aus städtebaulicher Sicht in das Landschaftsbild ein.

Mitberücksichtigt wurde bei der Planung auch die Abstandsfläche zur Wohnbebauung in Bezug auf die Immissionsbeeinträchtigungen. Aus diesem Grund wird zwischen der Öffentlichen Grünfläche "Freizeit- und Erholungsanlage", der Fläche für Sport- und Spielanlagen und der Junkernstraße und Jenaer Straße ein ca. 2,00 m hoher und 10,00 m breiter Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die Pflanzung auf dem Lärmschutzwall bewirkt eine zusätzliche, weitere Immissionsschutzfunktion, denn die Intensität der Begrünung wurde hoch angesetzt. Je 150 m² ist ein Laubbaum und je m² ein Gehölz heimischer Strauchart zu pflanzen.

4.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

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 südlich angrenzende Wohngebiet.

Eine Bestandsaufnahme zeigt, dass teilweise schon eine gute Eingrünung vorhanden ist. Diese soll erhalten und erweitert werden.

Auch wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes mit dem Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern erreicht, denn die Feldbereiche rund um Nordenstadt haben kaum Baum- oder Strauchgruppen.

Die Begrünungsmaßnahmen die im gesamten Dreiecksbereich getroffen werden, sind wichtig für die ökologische Grünvernetzung rund um Wiesbaden.

Insgesamt sind 12,00 m breite Pflanzstreifen rund um die öffentliche Grünfläche und die Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Diese gliedern sich in 7,00 m und 5,00 m breite Pflanzstreifen (Leitungsrecht zugunsten der ESWE mit flachwurzelndem Gehölz zu bepflanzen). Alle übrigen Pflanzstreifen einschließlich Lärmschutzwall sind mit 10,00 m Breite festgesetzt.

4.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Dem Bebauungsplan liegt kein Landschaftsplan zugrunde.

Mit Schreiben vom 09.11.1993 hatte die Untere Naturschutzbehörde unter der Bedingung darauf verzichtet, dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen sei und Flächen für Maßnahmen festgesetzt werden.

Die Flächenbilanzierung wurde durchgeführt und ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Ausgangssituation zur Ermittlung der Wertepunkte stellt die Ackerfläche dar. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die Flächen ermittelt, die durch die Neuplanung dem Naturhaushalt durch voll ständige Versiegelung entzogen werden z. B. Straßenflächen.

Diese Flächen erhalten die geringsten Punkte, weil sie voll versiegelt sind.

Eine teilweise Versiegelung wurde den zukünftigen Gebäudeflächen angerechnet. Da eine Flachdachbegrünung festgesetzt wird, wurde die Versiegelung der Gebäudeflächen nur zur Hälfte angerechnet.

Eine weitere teilweise Versiegelung wurde dem zukünftigen Fußweg angerechnet, der nur in wassergebundener Decke ausgebaut wird.

Da der zukünftige Sportplatz teilversiegelt ausgebaut wird, geht die jetzt vorhandene Ackerfläche verloren. Ein Ausbau z. B. als Ascheplatz wird als Teilversiegelung angerechnet, da Regenversickerung auf diesem Platz möglich ist. Ebenso verhält es sich mit den Stellplätzen. Eine wassergebundene Decke sorgt hier für Versickerung des Niederschlagswassers des Sondergebietes - Erholungseinrichtungen - Vereinsheime.

Entlang der neuen Straßenführung (Verlängerung Westring), der Flächen für Sport und Spielanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche sind 10,00 bzw. 12,00 m breite Streifen Flächen für Maßnahmen festgesetzt. Diese erhalten gegenüber der Ackerfläche eine Aufwertung.

Die dargestellte Gehölzneuanpflanzung stellt eine Verbesserung dar und gliedert den Landschaftsraum. Sie bildet ein gestalterisch wirksames Leitsystem sowie ein Biotopvernetzungselement.

Die Dreiecksfläche "Fläche für Maßnahmen" an der Igstadter Straße erfährt eine gute Aufwertung. Auf dieser zusammenhängenden Fläche sind großzügige Bepflanzungen möglich wie z. B. Sukzessionsflächen, Ruderalvegetationen. Durch die qualifizierte ökologische Anpflanzung sowie durch die Größe der Fläche gibt es hier eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz)

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Eingriffe zu erwarten, wenn auf einer Fläche erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen ermöglicht werden, die den ursprünglichen Charakter dieser Fläche verändern.

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen für eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff.

Die Gemeinde muss sich bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials mit der Frage auseinandersetzen, in welchem Umfang, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können.

Um dieser Berücksichtigungspflicht nachkommen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Planes betroffen ist.

Diese Bestandsaufnahme wurde vor Ort eingehend durchgeführt.

Dieser Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüberzustellen; dies gilt nicht nur für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen, sondern für alle Flächen, auf denen relevante Eingriffe stattfinden.

Es wurde entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot geprüft, in welchem Umfang die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erforderlich sind.

In Bebauungsplänen soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Darstellungen oder Festsetzungen für spätere Eingriffe ist also zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ - erreicht werden kann.

Ebenso werden die Ausgleichs- und Minderungspflicht berücksichtigt.

Die Gemeinde hat dabei geprüft, mit welchen Maßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplan Rechnung getragen werden kann. Dabei geht es angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen vor allem um qualitative Kompensationen der zu erwartenden Eingriffsfolgen.

Im Bebauungsplan "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, welche die Beeinträchtigungen des Eingriffes in Natur- und Landschaft minimieren.

Zum Beispiel:

- Begrenzung der Baukörper durch Baugrenzen,
- Grünanlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Ausbau der Sportanlagen wasserdurchlässig, - Teilversiegelung der Stellplätze durch Rasengittersteine.

In dem Bebauungsplan "Freizeitzentrum an der Igstadter Straße" wird der größte Eingriff durch den Straßenausbau "Westring" verursacht.

Ein flächenmäßiger Ausgleich ist die Fläche des Lärmschutzwalles, der durch seine qualifizierte Bepflanzung eine Aufwertung erfährt.

Dieser Lärmschutzwall erreicht mehrere Verbesserungen. Emissionsminderung, optische Abgrenzung zum Wohngebiet, verdichtete Bepflanzung auf dem Wall, Biotopvernetzung in den östlichen Vororten.

Die Flächen "Lärmschutzwall" werden zum größten Teil als Ausgleich für den Eingriff der Straße festgesetzt; dieses ist zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt.

Die Versiegelung der Landschaft durch die Verbreiterung der Oppelner Straße an die Igstadter Straße stellt auch einen geringen Verlust an Wertepunkten dar. Dies ist in der Flächenbilanzierung aufgeführt.

Die Sportanlagen auf der "Fläche für Sport- und Spielanlagen" werden z. B. als Ascheplatz angelegt. Das heißt, das Niederschlagswasser kann versickern und die Fläche ist nicht voll versiegelt.

Die dazugehörigen Stellplätze werden mit wassergebundener Decke ausgebaut.

Beide neu zu erstellenden Flächen stellen einen Eingriff dar. Dieser Eingriff wird minimiert durch die Teilversiegelung des Bodens.

Um den Eingriff für Sport- und Freizeitanlagen auszugleichen, wird in der Dreiecksfläche An der Igstadter Straße und an der Junkernstraße zusätzlich zu dem festgesetzten Lärmschutzwall eine Fläche von Maßnahmen festgesetzt. Diese Fläche umfaßt 3010 m². Ein weiterer Ausgleich stellt der 12,00 m breite Streifen "Fläche für Maßnahmen" an der Igstadter Straße dar. Auch diese Flächen sind zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Eingang in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung haben auch die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25 BauGB gefunden. Eine teilweise Bepflanzung ist vor Ort vorhanden, teilweise sind auch freie Stellen vorhanden, diese sollen ebenfalls bepflanzt werden.

Bedingt durch die geplante Festsetzung "Sondergebiet - Freizeiteinrichtungen - Vereinsheime" wurde die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Für die überarbeitete Version wurde nach der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.05.1995 verfahren.

Die Veränderungen in der Bilanzierung sind:

- Wegfall der baulichen Anlagen auf der Öffentlichen Grünfläche,
- Neuerrichtung des Vereinsheimes auf der ehemaligen Parkplatzfläche,
- Neuerrichtung des Vereinsheimes auf ehemaliger Ackerfläche,
- Neuerrichtung von Parkplätzen auf ehemaliger Ackerfläche,
- Verbreiterung der Oppelner Straße durch Rad- und Fußweg.

Da der Eingriff "Vereinsheime und Stellplätze" schon in der 1. Offenlage berücksichtigt wurde und Ersatzmaßnahmen getroffen wurden ändert sich die Gesamtbilanzierung.

Aufwertend für die Bilanz sind:

- die gesamte Öffentliche Grünfläche - Freizeit- und Erholungsanlagen verbessert die derzeitige Ackerfläche, bauliche Anlagen und Stellplätze versiegeln den Boden nicht mehr,
- das Musikvereinshaus wird mit Stellplätzen auf der ehemaligen Parkplatzfläche, die voll versiegelt war, festgesetzt, ein Flächenrecycling findet dort statt.

Neu berechnet werden muss der Eingriff des anderen Vereinsheimes mit Stellplätzen.

Aus der Flächenbilanz (Anlage zu dieser Begründung) ist zu ersehen, dass die in diesem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen werden können und ein ökologisches Plus entsteht.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke auf denen die bereits genutzten Sportplatzanlagen errichtet wurden und die vorhandenen Straßen, Wege und Parkplätze befinden sich im Eigentum der Stadt Wiesbaden. Die restlichen Flächen sind im Besitz privater Eigentümer.

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

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

Die folgenden Kosten wurden von den zuständigen Fachämtern überschlägig ermittelt:

6.1 Verkehrsanlagen

| | | |
|-------|---|-----------|
| 6.1.1 | Grunderwerbskosten | 53.700 € |
| 6.1.2 | Baukosten Verlängerter Westring und Oppelner Straße | 373.300 € |
| 6.1.3 | Straßenbegleitgrün | 22.800 € |

6.2 Entwässerungsanlagen

| | | |
|-------|--------------------------------|-----------|
| 6.2.1 | Kanal im verlängerten Westring | 102.300 € |
|-------|--------------------------------|-----------|

6.3 Öffentliche Grünflächen

| | | |
|-------|--|-------------|
| 6.3.1 | Grunderwerbskosten | 802.800 € |
| 6.3.2 | Baukosten | 1.066.100 € |
| 6.3.3 | (Sport- und Freizeitanlagen ohne Parkplätze) | 311.900 € |

Gesamtkosten **2.732.900 €**

7. Statistische Angaben

Die Gesamtgröße der Sondergebietsfläche und der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen beträgt ca. 11,22 ha

8. Textteil zum Bebauungsplan

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und unter Ziffer II gemäß § 9 (4) BauGB auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 87 Hessische Bauordnung vom 28.12.1993.

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

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

im Auftrag

Dr. B o h r
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlage:
Flächenbilanz