

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Biebricher Straße – 1. Änderung – (An der Helling)" in Mainz-Kastel

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Mainz-Kastel und wird wie folgt begrenzt:

Teilstrecke der Nordostseite der Wiesbadener Strasse, Südostseite der Flurstücke 29/15 und deren Verlängerung, 220/2, 127/4 und deren Verlängerung, Südwestseite des Flurstückes 12/4, Nordwestseite des Flurstückes 118 und deren Verlängerung, Teilstrecke der Nordostseite der Biebricher Strasse, Nordwestseite der Flurstücke 52/3, 54/5 und deren Verlängerung. Alle Flurstücke liegen in der Flur 2.

2. Allgemeines

Das Klärwerk Kastel verliert seine Funktion als Abwasserreinigungsanlage, es verbleiben lediglich die Einrichtungen Pumpstation für die Weiterleitung nach Biebrich, Regenüberlaufbecken und Hochwasserpumpwerk auf dem Betriebsgelände der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Da nun weniger Belästigungen oder Störungen von diesem Bereich zu erwarten sind, ist vorgesehen, in dem südöstlich anschließenden Mischgebiet, in dem nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebäude ausgeschlossen sind, diese Nutzung zu ermöglichen.

Durch die Errichtung des Autohauses „Smart“ an der Wiesbadener Strasse und die geplante Errichtung zweier weiterer Autohäuser im ehemaligen Bereich des Mischgebiets M1 wird der Charakter der Nutzung der Wiesbadener Strasse fortgesetzt.

Entlang des Rheins wird eine Grünfläche festgesetzt, in der eine Weichholzaue gemäß § 23 HENatG erhalten werden soll und unter besonderem Schutz steht. Zum Erhalt und Schutz dieses Biotops ist es erforderlich, diese Grünfläche die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ausgewiesen ist, zu erweitern.

Im Bereich zwischen Grünfläche und Baugebiet, parallel am Rhein entlang, wird ein Rad- und Gehweg festgesetzt. Dies entspricht der schon lange bestehenden Zielsetzung, einen durchgehenden Rad- und Gehweg entlang des Rheins zu verwirklichen.

Das durch diese Änderung erzielte Minus an Baufläche, im Vergleich zu dem Bebauungsplan Kastel 1984/2, wird durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den übrigen verbleibenden Bauflächen kompensiert.

Der Grundwasserzustrom zum Gelände der ehemaligen Ruthofwerft/östlicher Planbereich „An der Helling“ ist mit chlorierten Kohlenwasserstoffen und mit Mineralölkohlenwasserstoffen kontaminiert. Diese Kontamination wurde zuletzt 1992 nachgewiesen. Wegen der hohen Schadstoffkontaminationen des Untergrundes aufgrund der Vornutzung wurden auf der Fläche in der Vergangenheit umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt; dabei wurde belasteter

Boden weiträumig abgetragen und gegen unbelastetes Material ausgetauscht. Die Sanierungsmaßnahmen sind nach Maßgabe der zuständigen Behörde als abgeschlossen zu betrachten. Gegen eine Bebauung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Um eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung auszuschließen, wurde und werden die Bestimmungen in bezug auf Verunreinigung des Grundwassers in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Biebricher Strasse - 1. Änderung - (An der Helling)“ in Mainz-Kastel bestehen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Biebricher Strasse“ Kastel 1984/2.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.3.2000, (Magistratsvorlage Nr. 00-V-61-0009), die Änderung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes „Biebricher Strasse“ in Mainz-Kastel beschlossen. Der weitere Verfahrensverlauf ist aus der Verfahrensleiste des Bebauungsplanes zu ersehen.

3.3 Landschaftsplanung

Laut Stadtverordnetenbeschluss vom 30.3.2000 ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag nicht erforderlich.

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

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

Auf Grund der das Planungsgebiet umgebenden, vorhandenen gewerblichen Nutzung und der angrenzenden in den Spitzenzeiten stark frequentierten „Wiesbadener“ – und „Biebricher Strasse“ wurde eine Gliederungssystematik gewählt, die dieses Umfeld einer gemischten Baufläche berücksichtigt, indem sie die Flächen entsprechend ihrer Nutzungsintensität abstuft.

So sind entlang der Wiesbadener – und der Biebricher Strasse als städtebaulicher „Übergang“, zum überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehenen Raum entlang des Rheines nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Der sich zum Rhein orientierende, überwiegend landschaftlich geprägte Raum im Süden des Planungsgebietes staffelt sich in seiner Dichte der Wohnnutzung zum Rhein ab, so dass dem Bezug zur Landschaft entsprechend Rechnung getragen werden kann.

Mischgebiet 1

Die Ansiedlung von architektonisch ausgewogenen, modernen Autohäusern entlang der Wiesbadener Strasse entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und ist ausschließlich in diesem Bereich vorgesehen.

Die Zulässigkeit der Grundfläche von 0,8, wie in Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen festsetzt, bleibt nur auf das MI 1 Gebiet beschränkt und wird lediglich für die Autohausgrundstücke Smart, Saab, Avg angewandt.

Mischgebiet 2

Dieser Bereich dient ausschließlich der Wohnnutzung. Südlich der Straße „An der Helling“ ist Geschosswohnungsbau, 4-Geschosse und Dachgeschoss, vorgesehen. In den übrigen Bereichen 2-geschossige, abweichende Bauweise, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und entlang des Rheins Reihenhäuser.

Mischgebiet 3

Im Mischgebiet 3 werden Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) 1 + 2 BauNVO) und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtgröße von 300 m² Verkaufsfläche zugelassen. Eine größere Fläche kann im Planungsbereich nicht zur Verfügung gestellt werden. Diese reicht allerdings aus, um Läden die der Versorgung und Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, anzusiedeln.

Gewerbegebiete

Zwischen der Biebricher Strasse und der Wiesbadener Straße wird das Gewerbegebiet entsprechend seiner vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Eine Nutzungsänderung des Gebietes ist nicht vorgesehen; aus diesem Grund sind die in den textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen ausgeschlossen worden.

Fläche für Abwasserbeseitigung

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes liegt das Klärwerk Mainz-Kastel, das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mainz-Kastel 1984/2“ festgesetzt wurde. Im angrenzenden Bereich war daher keine Wohnbebauung festgesetzt. Da die wesentlichen Teile des Klärwerkes im Jahr 2001 außer Betrieb genommen werden, ist mit einem erheblichen Rückgang der Geruchsbelästigungen zu rechnen. Das Abwasser wird von Kastel zum Klärwerk Biebrich gepumpt. Das Abwasserpumpwerk, das Regenüberlaufbecken und das Hochwasserpumpwerk bleiben nach wie vor in Betrieb.

Da zudem ein Schutzstreifen von 15 m Breite zur Verminderung der Geruchsbelästigung (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zwischen der Fläche für Abwasserbeseitigung und dem Mischgebiet 2 festgesetzt wurde, konnte eine Wohnbebauung nun festgesetzt werden.

Das Ergebnis der Gutachten aus der Sicht der Geruchsimmissionssituation und der Lärmsituation stellt sich wie folgt dar:

Die höchste im Bereich der geplanten Wohnbebauung ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten beträgt 3,4%, entsprechend einer Immissionskennggröße nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) von 0,03.

Da der maximale zulässige Geruchswahrnehmungshäufigkeit für Wohn- und Mischgebiete 0,10 beträgt, sind die Richtwerte eingehalten.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Abdeckung des Schneckenpumpwerkes.

Durch die Schalleinwirkung der Kläranlage werden die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der nächsten geplanten Wohngebäude während der Tageszeit sehr erheblich um mindestens 18 dB(A) unterschritten. Innerhalb der Nachtzeit beträgt die Unterschreitung noch 4 dB(A).

Auch die kurzzeitigen Spitzenpegel werden erfüllt, der Immissionsrichtwert für die Tagzeit wird erheblich weniger als 30 dB(A) überschritten.

Gleiches gilt für die Beurteilung der seltenen Ereignisse. Hierzu zählt der Betrieb der Hochwasserpumpe. Auch in dieser Situation werden die erhöhten Richtwerte tags und nachts eingehalten und um 19 bzw. 4 dB(A) unterschritten.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesbadener Strasse“ und „Biebricher Strasse“ sind bereits vorhanden und dem Verkehrsaufkommen entsprechend ausgebaut. Die öffentliche Strasse „An der Helling“ dient als Haupteerschließung des Planungsgebietes und bindet die in ihrer Wohnnutzung dichteren Bereiche an.

Der öffentliche Personennahverkehr gewährleistet die Erreichbarkeit des Planungsgebietes durch die Buslinien 6 und 9.

Private Verkehrsflächen

Die Privatstraße südlich der Straße „An der Helling“ dient zur Erschließung der in ihrer Dichte in diesem Bereich des Planungsgebietes geringer werdenden Wohnbebauung.

Fuß- und Radweg

Der nördlich der geplanten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zur Festsetzung vorgesehene Fuß- und Radweg stellt einen weiteren wichtigen Baustein in Bezug auf Umsetzung des bestehenden Zieles einen durchgängigen Fuß – und Radweges entlang des Rhein zu schaffen, dar.

4.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, der Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich eine gemäß § 23 Hessischen Naturschutzgesetz besonders geschützte Fläche entlang des Rheins.

Dieses Biotop, eine natürlich entwickelte Weichholzaue, wurde nachrichtlich übernommen und liegt in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, der Natur und Landschaft.

4.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Das Gebiet an der Kreuzung zwischen Wiesbadener Strasse und Biebricher Strasse ist stark durch Verkehrslärm und die nachts geöffnete Tankstelle an der Biebricher Strasse sowie das Pumpwerk der ehemaligen Kläranlage belastet.

Daher wird in diesem Bereich ein Grünzug als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ 10 m parallel zur Biebricher Strasse und 15 m parallel des Geh- und Radweges festgesetzt.

Weiterhin werden textliche Festsetzungen getroffen, damit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

5. Verwendung des Niederschlagswassers (§ 9 (4) BauGB)

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologisch vertretbaren Gesamtplanung sind Zisternen anzulegen, die das Wasser, das nicht direkt in den Kanal eingeleitet werden kann, auffangen. Das gesammelte Wasser soll nach Möglichkeit für die Bewässerung der Gartenanlagen auf dem Grundstück etc. genutzt werden. Ziel ist es, soviel Oberflächenwasser wie möglich durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuleiten. Der Überlauf der Zisternen wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Das nicht versickerbare Wasser von Dachflächen und das für die Gartenbewässerung nicht nutzbare Wasser wird in den Kanal eingeleitet.

Von einem Versicherungsgutachten wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes (unmittelbare Lage am Rhein, ISOE, 1996) abgesehen. Der Standort befindet sich auf dem sandigen

Untergrund der Niederterrasse des Rheins. Diese Standorte eignen sich vor allem für vegetationsbedeckte Sickermulden im Rahmen der Freiflächenplanung.

6. Abhandlung der Umweltbelange (Vorprüfung des Einzelfalles nach § 17 des Gesetzes über die UVP)

6.1 Beschreibung des Planvorhabens

Anlaß der Planung ist die Aufgabe des Klärwerks Kastel, da von der künftigen Anlage wesentlich weniger Belästigungen und Störungen, wie in 6.3.1 beschrieben, ausgehen werden. Daher kann in unmittelbar östlich anschließender Nachbarschaft Mischgebiet 2 zur Wohnnutzung festgesetzt werden, was im rechtskräftigen Bebauungsplan Kastel 1984/2 wegen der Klärwerksfestsetzung nicht möglich war. Vorgesehen ist Mischgebiet für Gewerbe, Wohnnutzung und Mischnutzung.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Westen und Nordwesten des Planungsbereiches befindet sich eine Sonderbaufläche - Polizei -, im Nordosten und Osten grenzt Gewerbegebiet an den Planungsbereich. Im südöstlichen Bereich entlang des Rheins ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Süden außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Rhein. Der Planungsbereich liegt bereits seit einigen Jahren brach, es werden keine wertvollen Baumgruppen, Gehölze oder andere Umweltbelange durch diese Maßnahmen negativ beeinträchtigt.

6.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen der Vorhaben

Etwas problematisch ist die vorgesehene Wohnnutzung im Mischgebiet 2 neben dem Klärwerk, da der Abstand lediglich 40 m beträgt.

Das ehemalige Klärwerk hat zwar seine Funktion als Abwasserreinigungsanlage verloren, bestehen bleiben aber die Einrichtungen Pumpstation für die Weiterleitung nach Biebrich, Regenüberlaufbecken und Hochwasserpumpwerk.

Da von Lärmbelästigung und Geruchsmissionen gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen ist, wurden 2 Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten über die Geruchsmissionen – von Dipl. Geol. Dietmar Tirnitz ergibt folgendes Ergebnis:

Nimmt man die Beurteilungsfläche aus, auf der sich die Emissionsquelle befindet, so beträgt der Höchstwert der für den Bereich der geplanten Wohnbebauung ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeit 5,6 % der Jahresstunden. Dies entspricht einer Immissionskenngröße nach der GIRL (Geruchsmissionsrichtlinie) von 0,6.

Im Umfeld des Klärwerks sind keine Geruchsquellen bekannt, die Effekte auf den Einwirkungsbereich des Klärwerkes haben können. Im vorliegenden Fall gilt daher:

Zusatzbelastung = Gesamtbelastung.

Die höchste auf Beurteilungsflächen im Bereich der geplanten Wohnbebauung ermittelten Geruchswahrnehmungsfähigkeiten beträgt 3,4%, entsprechend einem Immissionskenngröße nach GIRL von 0,03.

Auch die Beurteilungsflächendarstellung zeigt, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung Geruchswahrnehmungshäufigkeiten über 10 % nicht auftreten.

Der Immissionswert der GIRL ist im vorliegenden Fall demnach eingehalten.

Das Gutachten – von Dipl.-Ing. Richard Möbus - über die Schalleinwirkungen ergibt folgendes Ergebnis:

Im Verlauf der Ermittlungen und Berechnungen wurde festgestellt, daß die Anforderungen an die Schalleinwirkungen im Bereich der nächsten Wohngebäude nur eingehalten werden können, wenn folgende Maßnahme zum Schallschutz in dem Klärwerk ausgeführt wird:

Das Pumpenbecken nordöstlich des Gebäudes für das Schneckenpumpwerk ist bis auf eine 3 m breite Fläche am nordwestlichen Rand der Becken vollständig abzudecken. Die Hochwasserschnecke muß vollständig unter dieser Abdeckung liegen.

Ermittelt und berechnet werden mußten auch die Schallemissionen des Fahrzeugverkehrs in der Betriebsfläche.

Durch die Schalleinwirkung der Kläranlage werden die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der nächsten geplanten Wohngebäude während der Tageszeit sehr erheblich um mindestens 18 dB(A) unterschritten. Innerhalb der Nachtzeit beträgt die Unterschreitung noch 4 dB(A).

Auch die kurzzeitigen Spitzenpegel werden erfüllt, der Immissionsrichtwert für die Tagzeit wird erheblich weniger als 30 dB(A) überschritten.

Gleiches gilt für die Beurteilung der seltenen Ereignisse. Hierzu zählt der Betrieb der Hochwasserpumpe. Auch in dieser Situation werden die erhöhten Richtwerte tags und nachts eingehalten und um 19 bzw. 4 dB(A) unterschritten.

Nach Angaben des Betreibers der Kläranlage, den Entsorgungsbetrieben der Stadt Wiesbaden, werden die Pumpen allerdings nur selten in Betrieb sein und während des übrigen Zeitraums werden von der Kläranlage keine wahrnehmbaren Geräusche ausgehen.

Bedingung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Ausführung der beschriebenen Schallschutzmaßnahme – Abdeckung des Schneckenpumpwerkes -.

Um dieses zu gewährleisten ist unter Ziffer A 6 des Textteils eine Festsetzung aufgenommen worden.

6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Entlang des Rheins verläuft eine Weichholzaue, die gemäß § 23 HENatG unter besonderem Schutz steht. Die Schutzwürdigkeit des Ufersaumes resultiert unter anderem aus der Funktion als Lebens- und Teillebensraum von zahlreichen bedrohten Insekten, Faltern, Vögeln usw.

Um Störungen des bedeutsamen Lebensraumes zu minimieren, ist der Geh- und Radweg soweit als möglich nach Norden verschoben worden. Die Weichholzaue wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

6.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Lärmschutz

Wie bereits in 6.3.1 erwähnt, werden die vorhandenen Lärmimmissionen ausgehend vom bisherigen Klärwerk durch eine Abdeckung des Schneckenpumpwerkes gemindert und damit die Richtwerte für Wohnnutzung eingehalten.

Grünzug

Parallel zur Biebricher Strasse wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 10 m festgesetzt, dadurch sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 annähernd eingehalten werden.

Dieser Grünzug setzt sich fort östlich parallel des Geh- und Radweges zum Rhein in einer Breite von hier 15 m. Er soll u.a. der Geräuschminderung gegenüber dem ehemaligen Klärwerk dienen.

6.3.4 Flächenbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Biebricher Strasse“, der Eingriffe in einer Größenordnung planerisch ermöglichte, die nach überschlägiger Betrachtung nicht unter den nun möglichen lag. Auf eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde somit gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB verzichtet, da entsprechend dieser gesetzlichen Vorschriften ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits planerisch zulässig waren.

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

7.1 Straßenausbaukosten

Die Kosten für Straßenausbau entfallen, da die Herstellung bereits erfolgt ist.
Die Privatstraße wird von den Erschließungsträgern erstellt und finanziert.

7.2 Grünflächenkosten

Für die LH Wiesbaden entstehen für Baumpflanzungen und Grünanlagen keinerlei Kosten.

7.3 öffentliche Grünfläche und Geh- und Radweg

Im Süden des Planungsbereiches zwischen der Fläche nach §23 HENatG und den geplanten Flächen für Abwasserbeseitigungsanlage und Mischgebiet 2 liegt die öffentliche Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche verläuft der öffentliche Geh- und Radweg, der im Osten des Geltungsbereiches an den bestehenden Geh- und Radweg anschließt.

Kosten für die öffentliche Grünfläche ca.: 59000 €

Kosten für den Geh- und Radweg ca.: 95000 €

8. Statistische Angaben

Insgesamt im Planungsbereich:

Reihenhäuser:	81
Wohnungen:	113
Einwohner:	550
Arbeitsplätze:	50
Betriebe:	2

Wiesbaden, den 22.08.2002

Im Auftrag

Dr. Bohr
Ltd. Vermessungsdirektor