

Begründung

zum Bebauungsplan „Abfallverwertungszentrum – 1. Änderung“ – in Wiesbaden-Biebrich und Mainz-Kastel

1. Geltungsbereich

Das Flurstück 41/4 liegt in der Gemarkung Biebrich, Flur 30;

Beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 41/4.

Entlang der Westgrenze desselben Flurstücks bis zu dessen südlichem Grenzpunkt.

Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Kastel, Flur 6.

Entlang der Westgrenze des Flurstückes 150/6, dann 121 m entlang der Westgrenze des Flurstückes 50/11 bis zum Schnittpunkt mit der Parallelen der Planstraße „Zufahrt zu der Mülldeponie“ Straßenschlüsselnummer (3443). Das zukünftige Flurstück liegt in der Flur 5.

Entlang der Südostseite der Parallelen bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Seite der Planstraße „Unterer Zwerchweg“ Straßenschlüsselnummer (5357). Dem Verlauf dieser Planstraße folgend bis zur Einmündung in die Planstraße „Zufahrt zu der Mülldeponie“ Straßenschlüsselnummer (3443).

Die Planstraße liegt in der Gemarkung Biebrich, Flur 30.

Weiter entlang der Südseite der Planstraße bis zum Ausgangspunkt.

2. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes Abfallverwertungszentrum ist erforderlich, um die „Fläche für Gemeinbedarf, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung“ zu verringern und eine Fläche für „Gewerbe-Abraum-Bauschutt und Abfallrecycling vor Ort zur Herstellung von sekundären Rohstoffen“ neu festzusetzen.

Die bauleitplanerische Zielvorstellung strebt an, in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten (Dyckerhoffbruch, Deponie Gewerbebetriebe, die sich mit Abfallrecycling beschäftigen), ein Gebiet für Abfallwiederverwertung und Lagerung zu entwickeln.

Das Gebiet, begrenzt durch die Autobahn A 671, die Müllzerkleinerungsanlage, die Mülldeponie und den Kalksandsteinbruch, wird durch Bauschutt Wiederaufbereitungsanlagen und Recyclingbetriebe bestimmt.

Der Bebauungsplan „Abfallverwertungszentrum“ sichert planungsrechtlich diese Betriebe.

Der Bebauungsplan „Abfallverwertungszentrum“ wurde am 03.09.1993 rechtsverbindlich. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren, wurde bereits während der Bebauungsplanaufstellungsphase mit Beschluss vom 30.07.1991 Nr. 769 das gleichlautende Baulandumlegungsverfahren 89 eingeleitet.

Bereits in der Begründung der o.a. Magistratsvorlage wurde auf die schwierigen Eigentumsverhältnisse in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Diese Schwierigkeiten haben sich im Rahmen der Erörterungsgespräche zur Umlegung bestätigt. Nach der Einschätzung der Umlegungsabteilung (6203) ist die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Bodenordnung nur mittels einer Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Die Detail-Planungen des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung ergeben, dass die gesamte festgesetzte überbaubare Fläche nicht ganz benötigt wird. Der nordwestliche Bereich, umgeben von 2 Erschließungsstraßen könnte anderweitig genutzt werden.

Die Verhandlungen der Umlegungsstelle zeigten, dass in dem Bereich – Abfallverwertungszentrum noch weitere Flächen für Gewerbe benötigt werden, die eingeschränkt nutzbar sind. (Abfallrecycling vor Ort)

Daher wird ein Teil der Fläche für "Gemeinbedarf" in Fläche für "Gewerbe" abgeändert.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan („Flächennutzungsplan“)

In dem Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Abfallverwertungszentrum – 1. Änderung“ sind Festsetzungen vorgesehen, die sich nicht aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan und der Flächennutzungsplanänderung vom 01.04.1981 entwickeln lassen. Die Änderung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Gewerbegebiet“ bedarf auch der Flächennutzungsplanänderung. Daher wird der Flächennutzungsplan nach § 8 (3) Baugesetzbuch gleichzeitig im Parallelverfahren geändert.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird ein Teilbereich der „Fläche für Gemeinbedarf – Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung“ in „Gewerbefläche für Abraum-Bauschutt und Abfallrecycling vor Ort zur Herstellung von sekundären Rohstoffen“ geändert.

3.3 Landschaftsplanung

Auf einen Landschaftsplan wird verzichtet.

Diese Bebauungsplanänderung betrifft nur eine Nutzungsänderung. Die überbaubare Fläche wird nicht vergrößert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Abfallverwertungszentrum“ festgesetzten Baugrenzen werden übernommen. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan Abfallverwertungszentrum durchgeführt. Darin enthalten sind alle überbaubaren Flächen, deren Versiegelungsgrad - bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl - mit berücksichtigt wurde.

Die Grundflächenzahl wird in dieser Bebauungsplanänderung beibehalten, ebenso wie die überbaubaren Grundstückflächen, die durch Baugrenzen festgesetzt sind.

Die Festsetzungen „Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB sowie die Festsetzungen „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 (1) 25 a) BauGB werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Abfallverwertungszentrum“ übernommen.

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

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

Gewerbegebiet – Abraum -, Bauschutt- und Abfallrecycling vor Ort zur Herstellung von sekundären Rohstoffen

Die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene Gewerbefläche, auf der die Gewerbenutzung eingeschränkt ist, soll ausschließlich für Einrichtungen vorgesehen sein, die der Verarbeitung von Recycling-Material aus Haus-, Gewerbe- und Industrieabfällen sowie Abbruch- und Straßenaufbruchmaterial dienen. Auf dem betreffenden Grundstück soll ein Betrieb wegen der räumlichen Zuordnung zur Deponie, und zum kommunalen Recyclingzentrum sowie zu den Einrichtungen angesiedelt bzw. erhalten werden, der vor Ort entweder Abraum- oder Bauschuttmaterial aufbereitet oder gemäß § 1 Hessisches Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Abfälle verwertet.

Ein weiterer wichtiger Grund für diese einschränkende Nutzung ist der, dass von diesen Betrieben der Abfallverwertung schädliche oder besonders störende Einwirkungen auf die Umgebung bzw. Umwelt ausgehen und andere Standorte im Stadtgebiet nicht nachgewiesen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Bauweise und Höhe) wird beibehalten.

4.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

Die bereits vorhandene Großgrün-Riegel bleiben erhalten, weil sie dieses Gelände gliedern und den erforderlichen Sichtschutz bieten.

Zur Einbindung der Baukomplexe und zur Gliederung des Planungsbereiches werden Pflanzstreifen festgesetzt. Diese stellen Schutzflächen und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel dar. Die Bäume und Sträucher dienen der Klimaverbesserung des Baugebietes. Sie geben Sauerstoff ab und filtern die Luft durch Staub- und Schadstoffbindungen. Sie regulieren klein- und großräumige Luftaustauschprozesse und Temperaturgefälle und reichern die Luft mit Feuchtigkeit an. Durch Beschattung und Verdunstung bewirken sie eine Luftabkühlung.

5. Boden- und Grundwasserschutz

Im Rahmen der Realisierung von planungs- und baurechtlich zulässigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Einrichtungen wie flüssigkeitsdichte, medienbeständige Bodenversiegelungen, Rückhalteräume für flüssige wassergefährdende Stoffe und Ableitung von potentiell verunreinigtem Niederschlagswasser von Abfüll-, Lager- und Umschlagflächen über Abwasserbehandlungsanlagen ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden oder in Gewässer nicht zu befürchten ist (§§ 1 a (2), 19 g Wasserhaushaltsgesetz, §§ 4,7 Bundesbodenschutzgesetz).

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Umlegung durchgeführt. Mit Beschluss vom 30.07.91 Nr. 769 wurde das Baulandumlegungsverfahren 89 eingeleitet.

7. Kosten die der Stadtgemeinde Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wiesbaden keine Kosten.

8. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag

Dr. B o h r
Vermessungsdirektor