

Erläuterungsbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Kloppenheimer Weg" im Ortsbezirk Bierstadt

1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Kloppenheimer Weg" und der dadurch bedingten Änderung des Bebauungsplanes Bierstadt 1992/1 „Kloppenheimer Straße“ für den Planbereich "Kloppenheimer Weg" im Ortsbezirk Bierstadt werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Da nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2. Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsbezirk Bierstadt besteht ein Bedarf an kleinen, preisgünstigen und ortsnahen Grundstücken für Gewerbebetriebe. Aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten und auftretender Nutzungskonflikte durch Verkehrs- und Betriebslärm besteht die Notwendigkeit, dass sich Gewerbebetriebe aus dem Ortskern von Bierstadt auf konfliktärmere Standorte verlagern. Durch die Realisierung des im Bebauungsplan Bierstadt 1992/1 "Kloppenheimer Straße" vorgesehenen Bürgerhauses als Anbau an die Sporthalle der Fliednerschule besteht die Möglichkeit, den Planbereich "Kloppenheimer Weg" anderweitig zu nutzen.

Um eine dauerhaft ortsnahe und differenzierte Gewerbestruktur in Bierstadt weiterhin sicherzustellen, ist es daher planerisches Ziel, im Planbereich "Kloppenheimer Weg" für die betroffenen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, die einen reibungsfreien Betriebsablauf und entsprechende Erweiterungen bzw. Umorganisationen gewährleisten. Zu diesem Zweck soll am Ortsrand von Bierstadt ein kleineres Gewerbegebiet überwiegend für örtliche Betriebe realisiert werden, das Bierstadt räumlich und funktional zugeordnet ist. Die Aufrechterhaltung einer intakten mittelständischen Gewerbestruktur in den Ortsbezirken ist wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

3. Erläuterung

Der Planbereich wird begrenzt durch die Straße "Am Wolfsfeld" im Norden, die "Kloppenheimer Straße" im Osten, den "israelischen Friedhof" im Süden und einen landwirtschaftlichen Weg im Westen.

Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes und der dort geplanten Betriebsarten muss der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich angepasst werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderung des Flächennutzungsplans:

Gemischte Baufläche - Planung in *Gewerbliche Baufläche - Planung*

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche zwischen der Straße "Am Wolfsfeld" und der "Kloppenheimer Straße" mit einer Größe von ca. 1,5 ha wird als Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Gewerbegebiet dient vorwiegend der Verlagerung ortsansässiger Betriebe und übernimmt damit die Befriedigung örtlicher Gewerbeflächenbedarfe im Ortsbezirk Bierstadt. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ist notwendig, da Gewerbebetriebe verlagert und angesiedelt werden sollen, die aufgrund ihrer Eigenart nicht mehr in einem Mischgebiet verwirklicht werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Auslagerung der Betriebe die Situation im Ortskern im Hinblick auf Nutzungskonflikte verbessert. Gleichzeitig stellt sich der Standort am Ortsrand hinsichtlich der Auswirkungen auf die umliegenden Ortsbereiche als konfliktarm dar. Durch den Erhalt und die Aufwertung vorhandener Grünraumstrukturen sowie die einheitliche Gestaltung der Baukörper erfolgt eine behutsame Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in die Übergangszone zwischen Siedlungs- und Freiraum.

Neben den Bereichen für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe ist im Bebauungsplan als Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung ein gemischt genutzter Bereich vorgesehen; im Süden ist zusätzlich ein städtischer Wertstoffhof geplant. Für flächenhafte Darstellungen im Flächennutzungsplan beträgt im Innenbereich die Mindestgröße ca. 0,5 ha. Da das Mischgebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf kleiner als ca. 0,5 ha sind werden sie im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden an die Straße "Am Wolfsfeld" (K 659) und im Südosten an die "Kloppenheimer Straße" angebunden. Diese Erschließung stellt eine Verbindung zum Gewerbegebiet "Rostocker Straße" sowie eine konfliktfreie Erreichbarkeit und Anlieferung der einzelnen Gewerbebetriebe sicher. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nimmt das durch das Gewerbegebiet erzeugte Verkehrsaufkommen auf. Insbesondere wird der Ortskern von Bierstadt nicht länger durch Emissionen des bisherigen Liefer- und Kundenverkehrs belastet. Die fußläufige Anbindung an den Ortskern und die freie Landschaft zu Naherholungszwecken erfolgt über die geplante Fuß- und Radwegverbindung durch das Gebiet. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch bestehende Busverkehre sichergestellt.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff soll im Plangebiet und in einem zweiten östlich angrenzenden räumlichen Geltungsbereich kompensiert werden. Im Flächennutzungsplan werden im Außenbereich flächenhafte Darstellungen mit einer Größe von weniger als 1,5 ha nicht dargestellt. Da der zweite angrenzende Geltungsbereich weniger als 1,5 ha beträgt, wird dieser zweite Geltungsbereich im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Ein dritter Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Gemarkung Bierstadt, Flur 39, Flurstück 26 für den Ausgleich der Eingriffe in nach § 15 d HENatG (ehemals § 23 HENatG) geschützte Flächen vorgesehen. Dieser Ausgleich ist bereits durch die Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Planung im Flächennutzungsplan sichergestellt.

Darüber hinaus bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen:

Landschaftsschutzgebiet

Die Grenze des mit Verordnung vom 04.06.2002 einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes "Wiesbaden" tangiert die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche im östlichen Planbereich. Die gesetzlichen Bestimmungen für Landschaftsschutzgebiete sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hauptversorgungsleitung Elektrizität oberirdisch - Bestand

Im Osten schneidet eine bestehende Hochspannungsfreileitung (110 kV) den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung. Bei Vorhaben im Bereich der Leitungen sind die entsprechenden Richtlinien und Bestimmungen zu beachten bzw. die Planungen mit den Leitungsträgern abzustimmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist grundsätzlich ein beidseitiger 25 Meter breiter Schutzstreifen entlang der Freileitung zu berücksichtigen.

Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Erbenheim. Im Umkreis von 4,0 bis 6,0 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die max. Bauhöhe von 183,3 m ü.NN bis 238,3 m ü.NN geradlinig ansteigend.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Diese sind in dem am 14.11.2000 von der Hessischen Landesregierung genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 in Form eines "Siedlungsbereiches – Zuwachs" dargestellt. Die Darstellung einer kleineren gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan ist auch im Rahmen der "Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs" möglich, da in Bierstadt keine "Bereiche für Industrie und Gewerbe, Zuwachs" ausgewiesen sind und die Fläche mit 1,5 ha deutlich unter der für den Regionalplan geltenden darstellungsrelevanten Größe von 5 ha liegt.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt:

Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 10.06.2003/27.01.2004

gez.

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor