

Landeshauptstadt Wiesbaden Wiesbaden, den 23.06.1998
Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Im Boden"
in Wiesbaden-Schierstein 1999/1

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

Der Planungsbereich hat folgende Grenzen:

Alle nachfolgend aufgeführten Flurstücke liegen in der Gemarkung Schierstein.

Die Südseite des Flurstückes 34/31 (Flur 17) Bundesautobahn A 66; die Nordseite des Wegeflurstückes 169/15 (Flur 17); die Südseite des Wegeflurstückes 167/2 (Flur 17); die Südseite der Flurstücke 44 und 170, beide in der Flur 17.

2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Planungsbereich "Im Boden" in Wiesbaden-Schierstein, mit dem Ziel der Einrichtung von Dauerkleingärten, beschlossen.

Kleingärten fördern das "Grünleben" und dienen der Erholung der Stadtbewohner, sie erhöhen den Wohnwert einer Stadt. Der Grünordnungsplan aus dem Jahre 1978 legte fest, daß je 10 hausgartenlose Wohnungen (Geschoßwohnungen) ein Kleingarten zur Verfügung stehen sollte. Bei einem Bestand von 91 789 gartenlose Wohnungen (Stand 31.12.1981) errechnet sich ein Bedarf von rund 7 716 Kleingärten. Für Schierstein errechnet sich bei 3 173 gartenlose Wohnungen ein Bedarf von 453 Kleingärten, insgesamt waren 1981 im Wiesbadener Stadtgebiet ca. 9 000 Klein- und Freizeitgärten vorhanden und 950 geplant. Damit wäre der rechnerische Bedarf an sich gedeckt, jedoch wird das Bild durch Gartenbesitz von nicht Wiesbadener Bürgern in den Außenbezirken verfälscht. Diese Annahme untermauern die etwa 3 000 Anfragen nach Kleingärten. 1988 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für 500

Dauerkleingärten und weitere Freizeitgärten Flächen aufzuzeigen und jährlich 200 Dauerkleingärten bzw. Freizeitgärten auszuweisen.

Im Bereich "Boden" in der Gemarkung Schierstein sind bisher zahlreiche ungeordnete Freizeitgärten entstanden. Diese Situation und die ständig wachsende Nachfrage nach Freizeit- und Dauerkleingärten, waren Anlaß für den Ortsbeirat Schierstein, die Schaffung von bauleitplanerisch festgesetzten zusätzlichen Dauerkleingärten zu fordern.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu 2/3 im Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III liegt, ist die Schutzverordnung zum Schutze des Wasserwerkes Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden AG zu beachten.

Der Landschaftsplan wurde gemäß § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes erstellt. Er bildet die landschaftsplanerische Grundlage für den Bebauungsplan. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Ziele besonders berücksichtigt und bewertet:

- a. Die bisher entstandenen Gärten sollen in das künftige Kleingartengebiet eingegliedert werden.
- b. Der Erholungswert des Gebietes muß durch die Entwicklung von Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzende BAB A 66 und die Eisenbahnlinie verbessert werden.
- c. Von den Kleingärten dürfen keine nachhaltigen Störungen auf den Naturhaushalt und den Erlebniswert der Landschaft ausgehen.
- d. Die Kleingartenanlage wird nur schrittweise umgesetzt werden können, zunächst nur auf den städtischen Grundstücken, daher wird am vorhandenen Wegenetz überwiegend festgehalten. Zuerst werden die im städtischen Grundbesitz befindlichen zusammenhängenden Grundstücke angelegt. Ein weiterer Aspekt, am vorhandenen Wegenetz festzuhalten, sind die dadurch geringeren Kosten.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln.

Aus diesem Grund muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Die grundsätzliche Beschlußfassung über die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich "Im Boden" in Wiesbaden-Schierstein wurde

von der Stadtverordnetenversammlung am 23.03.1990 Nr. 116 gefaßt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen.

3.3 Landschaftsplanung

In dem Bebauungsplan sind die Darstellungen des Landschaftsplanes berücksichtigt. Die Landschaftsplanung konnte jedoch in den Bebauungsplan nicht in allen Einzelheiten übernommen werden.

Die Abweichungen werden in dieser Begründung abgewogen.

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

4.1 Verkehrsflächen - Wirtschaftswege - (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die zentralen Wirtschaftswege werden in einer Breite bis zu 4 m angelegt, als Befestigung ist eine wassergebundene Decke zu bevorzugen.

Diese verbinden Schierstein und die bestehenden Gartenanlagen im Osten mit Walluf. Sie werden gelegentlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und LKW (Containerfahrzeuge, usw.) genutzt. Der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz von Schierstein erfolgt über die Elbestraße, deren Verlängerung über die Bahnstrecke zu den Parkflächen der Kleingartenanlage.

4.2 Versorgung (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die Kleingartenanlage erhält einen Wasseranschluß mit 2 Zapfstellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Vereines. Zusätzlich ist eine optimale Regenwassernutzung in Zisternen vorzusehen.

Elektrizität soll über Solarstromanlagen erzeugt werden. Das Gemeinschaftshaus ist mit Strom und Telefonanschluß zu versorgen.

4.3 Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

Toiletten sind nur für das geplante Vereinshaus vorgesehen. Es ist nicht vorgesehen, den Bereich an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Das für den 1. Bauabschnitt geplante Gemeinschaftshaus ist über eine OHM's-Grube zu entsorgen (Schmutzwasser).

Entstehender Hausmüll wird von den Kleingartenpächtern privat entsorgt. Grünabfälle werden an 2 im Bebauungsplan festgesetzten Containerplätzen gesammelt und bei Bedarf der städtischen Deponie zugeführt.

Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen ist unschädlich in die Grünflächen abzuleiten bzw. zu versickern (Mulden etc.).

Das Dachflächenwasser ist unschädlich zu verteilen (Zisternen, Versickerung).

4.4 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.4.1 Dauerkleingärten

Bei der grünordnerischen Gestaltung wird größter Wert auf eine naturnahe Einbindung in die Landschaft gelegt, zumal das Gebiet im "Außenbereich" liegt. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten erfolgen daher überwiegend mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation, so hat auch die heimische Tierwelt zusätzliche Nahrungs- und Deckungsbiotope. Die Anlage soll Stadtbewohnern primär zum Anbau von Gemüse und Obst dienen, soll den fehlenden Garten ersetzen.

4.4.2 Freizeitgärten

Wie in den geplanten Gärten wird auch im Bestand größter Wert auf eine naturnahe Einbindung in die Landschaft gelegt. Für alle Gärten sollen im wesentlichen die gleichen Anforderungen gestellt werden. Fehlentwicklungen sind im Laufe der Zeit mit Hilfe der Festsetzungen so weit als möglich auszugleichen.

4.4.3 Graswege

Zur Anbindung der Gärten an die Wirtschaftswege werden Graswege eingerichtet. Sie dienen lediglich den Anliegern, um ihre Gärten zu Fuß zu erreichen bzw. gelegentlich schwer zu transportierende Gegenstände mit dem Kfz zum Garten bringen zu können.

Die Bodenversiegelung im Gebiet soll so gering wie möglich gehalten werden. Daher müssen die nur sporadisch zu befahrenden Wege nicht bzw. nur minimal befestigt werden. Durch eine geschlossene Grasnarbe gliedern sie sich gut in die Landschaft ein und vermitteln zugleich den verkehrlich untergeordneten Charakter. Auf diesen Wegen soll nicht geparkt werden, daher sind 3,5 m Breite völlig ausreichend.

4.4.4 Gemeinschaftshäuser mit Festplatz

Die Gemeinschaftshäuser sollten ausschließlich den Anliegern dienen und den Kontakt zwischen ihnen fördern. Zur landschaftlichen Einbindung sind die Häuser so klein wie möglich zu halten und die angrenzenden Flächen werden mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gestaltet.

5. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Sukzessionsgebüsche

Westlich der Hochspannungsleitung sind die bestehenden Sukzessionsflächen zu erhalten und weitere Gebüschentwicklungen durch Sukzession zu fördern. Sie bieten einen zusätzlichen Ausgleichs- und Rückzugsraum. Die Entwicklung zu Rückzugsräumen ist zur Erhöhung der Strukturvielfalt und gleichzeitig zur Erholung der Artenvielfalt wichtig.

5.2 Streuobst

Zwischen den bereits bestehenden Freizeitgärten im östlichen Teil des Planungsbereiches sollen als Bindeglied zur Vernetzung 2 Streuobstgürtel entstehen. Die Streuobstwiesen sind wichtige Refugien für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume für viele Obstbaumbewohner.

5.3 Anlage von Extensivwiesen mit Feldgehölzen

Die bestehenden und neu anzulegenden Feldgehölze im Geltungsbereich sind wichtige landschaftsbelebende Elemente, die, je vielfältiger sie von ihrem Aufbau her sind, umso bedeutender für den Lebensraum verschiedener Tierarten sind.

Sie sind wichtige Ausgangselemente für die Vernetzung (in Form von Heckenstrukturen).

6. Fläche für Gemeinschaftsanlage - Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Im Bereich eines Gemeinschaftshauses darf nicht geparkt werden. Im Bereich der Dauerkleingärten und Freizeitgärten ist die Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 25.05.1995 für die Schaffung der Stellplätze zugrundegelegt. Danach sind im Bereich von Kleingartenanlagen für je 3 Gärten ein Stellplatz vorgesehen. Von dieser Richtlinie wird im vorliegenden Fall abgewichen, da mit einer größeren Frequentierungsrate zu rechnen ist. Bei geschickter (platzsparender) Parkweise kann mindestens für je 2 Gärten 1 Stellplatz (= 75 Stück) nachgewiesen werden. Stellplätze werden in Wiesbaden grundsätzlich außerhalb von Kleingartenanlagen angelegt.

7. Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Durch die Autobahn im Norden und der Eisenbahnlinie im südlichen Geltungsbereich wird das Gebiet von erheblichen Lärmimmissionen belastet. Lärmmessungen entlang der Autobahn an verschiedenen Punkten ergaben einen Dauerschallpegel von 65 - 73 dB (A) (laut Berechnungsprotokoll vom Umweltamt). Kleingärten werden als dörfliches Mischgebiet eingestuft, für das als Höchstbelastung 65 dB (A) gelten.

Der Lärmschutzwall ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den städtischen Grundstücken errichtet worden und ist vollständig bepflanzt. Der Lärmschutzwall ist gegenüber einer Lärmschutzwand kostengünstiger und kurzfristiger zu realisieren.

Der Wall endet an den bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstück 40/13 - 40/18).

An der A 66 sind Luftimmissionsmessungen vom Umweltamt durchgeführt worden. Ermittelt wurden die Emissionsfaktoren (Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoff, Stickstoffmonoxid, Blei, Schwefeldioxid) durch Pkw und Lkw auf der A 66. Die Grenzwerte wurden bei diesen Messungen nicht erreicht. Für den Planungsbereich wurde eine Luftschadstoff-Ausbreitungsrechnung nach der MLUS-92 (Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen) erstellt.

Zusammenfassend läßt sich festhalten:

Kritische Immissionskonzentrationswerte, die die Errichtung der Kleingartenanlage als bedenklich erscheinen lassen würden, werden nicht erreicht (siehe Berechnungsprotokoll/Anlage 3). Der einzige Wert, der in Bezug auf die TA-Luft Grenzwerte erhöht erscheint, sei der Mittelwert für Stickstoffdioxid (NO₂). Es werden in 30 m Abstand ca. 65 µg/m³ erreicht (= 80% der TA-Luft Grenzwerte).

Dieser Wert entspricht weitgehend verkehrsbedingten Immissionsgrundbelastung für Schierstein (vgl. Grundpegelmeßprogramm für die Wiesbadener Außenbezirke 1991/92). Bedenken gegen das Planungsziel lassen sich daher daraus nicht erheben.

Mit dem Computerprogramm CADNA-A zur Berechnung von Lärmimmissionen wurde eine Immissionsberechnung für den Planungsraum vorgenommen.

Rahmenbedingungen: Mit Höhenlinien, Lärmschutzwall (Höhe 3,50 m), Lärmschutzwand (Höhe 2,80 m), Emissionsquellen: Autobahn und Zugverkehr.

Ergebnisse: (Karte siehe Anlage 2 zur Begründung - Seite 17 -)

Tabelle 1:

IMMISSIONEN

Punkt Nr.	Pegel Ls	
	Tag (dB)	Nacht (dB)
I 1	61,3	58,5

I 2	67,1	68,6
I 3	62,7	59,8
I 4	61,6	58,8
I 5	63,6	60,2
I 6	68,0	69,2
I 7	65,3	61,3

Die Ergebnisse zeigen eine erhebliche Lärmbelastung des Gebietes trotz Lärmschutzwall. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) (tags) Dauerschallpegel für Kleingartenanlagen werden selbst hinter dem Lärmschutzwall nicht erreicht. Der Rest des Gebietes unterliegt weiterhin einer erheblichen Lärmbelastung, nicht zuletzt hervorgerufen durch den Schienenverkehrslärm. Die Gleiskörper verlaufen im 1. Bauabschnitt im Einschnitt und erst im Südwesten und im Südosten des 1. Bauabschnittes auf gleicher Höhe bzw. im 2. Bauabschnitt in Dammlage. Die Frequenz beträgt tagsüber ca. 150 Personen- und Güterzüge. Im Bebauungsplan wurde gegenüber dem Landschaftsplan, in dem vorgesehen war, die Gärten bis zur Bahnlinie zu bauen, der vorhandene Bau-Landwirtschaftsweg belassen und eine Schutzpflanzung vorgesehen. Auf Lärmschutz zur im Einschnitt liegenden Bahn wurde verzichtet.

Tabelle 2 zeigt, daß ohne Lärmschutzeinrichtungen zur Autobahn die Immissionen im Bereich hinter dem geplanten Wall/Wand 5-6 dB (A) höher liegen:

Tabelle 2:

IMMISSIONEN ohne LÄRMSCHUTZ

Punkt Nr.	Pegel Ls	
	Tag (dB)	Nacht (dB)
I 1	66,4	62,0
I 2	67,5	68,7
I 3	68,3	63,8
I 4	63,5	60,1

I 5	66,5	62,3
I 6	68,4	69,3
I 7	70,5	65,5

Eine Lärmschutzwand als Schutz zur Autobahn ist im westlichen Bereich der Dauerkleingartenanlage vorgesehen. Der Ausbau dieses Bereiches ist zeitlich bisher nicht absehbar, die Kosten für die Lärmschutzwand wurden deshalb noch nicht ermittelt.

Eine befriedigende Lösung der Lärmproblematik wäre nur durch eine vollständige Abschirmung des Gebietes nach S und N, wie im Landschaftsplan vorgesehen, möglich. Allerdings sind die im Landschaftsplan vorgesehenen Flächen für Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches angelegt. Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden.

Daher wurde in diesem Fall vom Landschaftsplan abgewichen, anstatt die Gärten bis zur Bahnlinie zu bauen, wurde der vorhandene Bau-Landwirtschaftsweg belassen und eine Schutzpflanzung vorgesehen. Auf Lärmschutz zur im Einschnitt liegenden Bahn wurde verzichtet.

8. Wegebegleitgrün (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Durch die Gehölzpflanzungen entlang der Hauptwege wird das Gebiet gegliedert, sie dienen gleichzeitig der Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden, teilweise naturnahen Flächen.

Das Kleingartengebiet wird überwiegend mit dem Kfz angefahren werden. Ziel der Landschaftsplanung ist, durch ein zentrales Abstellen der Fahrzeuge an den Hauptwegen die Menge der regelmäßig befahrenen Wege, und damit die zu befestigenden Wege, gering zu halten.

9. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 Hess. Naturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft dazu verpflichtet, unvermeidliche ökologische Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß der Eingriffe keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Deshalb ist zunächst über eine Bilanzierung festzustellen, inwieweit die Entwicklungsmaßnahmen schon zur Kompensation der Eingriffe beitragen und ob ggf. darüberhinaus noch Kompensationsflächen und -maßnahmen erforderlich werden.

In der nachfolgenden Bilanzierung werden den Eingriffsflächen die Kompensa

tionsflächen gegenübergestellt.

Die Eingriff-/Ausgleichsbilanz in der nachfolgenden Tabelle wurde in Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995 des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten, und Naturschutz (HMLWLFN) erstellt.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die Ausweisung des Kleingartengebietes nur mit geringen Eingriffen verbunden ist. Durch die planerische Festsetzung von naturnahen Strukturen und die grünordnerische Gestaltung der Anlage wird in der Gesamtbilanz eine ökologische Aufwertung des Gebietes erzielt.

Die Ausweisung und Einrichtung des Kleingartengebietes "Im Boden" ist mit sehr geringen Eingriffen verbunden. Naturnahe Strukturen werden planerisch festgesetzt, die grünordnerische Gestaltung der Anlage führt letztendlich zu einer ökologischen Aufwertung des Landschaftsraumes.

10. Kosten

Der westliche Bereich der Kleingartenanlage ist auf den städtischen Grundstücken bereits erstellt und wird nach dem Erwerb der restlichen Grundstücke vollendet.

In der Magistratsvorlage Nr. 96 68 009 sind Gesamtkosten von 990 000.- DM genehmigt, davon entfallen 700 000.- DM auf die Grunderwerbskosten, der Rest entfällt auf die Anlage der Außenanlage.

Im Auftrag

gez. Ehling
E h l i n g
Vermessungsdirektor

Anlagen: Anlage 1 Flächenbilanzierung
Anlage 2 Übersichtskarte
Anlage 3 Berechnungsprotokoll