

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 24.06.1996

Der Magistrat - Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Friedhof Schierstein" in Wiesbaden-Schierstein

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

Ab Elbestraße nach Westen entlang der Teilstrecke des Wegeflurstückes 226/2, Flur 22 (Nordseite) bis zur Ostseite des Flurstückes 27. Entlang der Ostseite des Flurstückes 27 in der Flur 22 nach Norden bis zum Wegeflurstück 172/1, Flur 17 und dieses überquerend. Teilstück der Nordseite des Wegeflurstückes 172/1 nach Osten bis zur Ostseite des Flurstückes 76 in der Flur 17. Entlang der Ostseite des Flurstückes 76 nach Norden bis zur Bahnlinie Flurstück 171 in der Flur 17. Von da entlang der Südseite des Flurstückes 171 und der West- und Südseite des Flurstückes 191/95 in der Flur 17 bis zur Westseite der Elbestraße (0329) Flurstück 225/5 in der Flur 23. Von da entlang der Westseite der Elbestraße (0329) bis zum Wegeflurstück 226/2 in der Flur 22. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Schierstein.

2. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die Erweiterung des Friedhofes in Wiesbaden-Schierstein die erforderlich Rechtsgrundlage zu schaffen.

Die Erweiterung des Friedhofs ist notwendig, da nach Aussage des Grünflächenamtes die Belegungskapazität 1995 erschöpft sein wird. Der Ortsbeirat Schierstein hat bereits mehrfach die Erweiterung des Friedhofs gefordert. Eine Teilerweiterung scheiterte an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Die grundsätzliche Beschlußfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 11.02.1993 durch die Stadtverordnetenversammlung. Der Ergänzungsbeschluß zur Änderung des Geltungsbereiches erfolgte am 18.05.1995.

Die landschaftspflegerischen Erfordernisse sind unmittelbar in den Bebauungsplan integriert.

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung am 31.08.1995 dem Bebauungsplan zugestimmt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung hat bereits in der Zeit vom 14.11.1995 - 14.12.1995 stattgefunden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Fluchtlinienplan von 1957 sah im nördlichen Teil der Friedhofserweiterung die Umgehungsstraße von Wiesbaden in Richtung Walluf vor. Diese Baumaßnahme wurde jedoch nicht nach dem Fluchtlinienplan durchgeführt sondern weiter nördlich realisiert und tangiert den Friedhofsbereich nicht.

3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Friedhof Schierstein" ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung am 30.03.1995 dem Landschaftsplan einstimmig zugestimmt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Naturschutzbehörde erhebt aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenfalls keine Bedenken.

Grundlage für diesen Fachplan ist eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und ihre Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da der Landschaftsplan für sich noch keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, diese aber für die Durchsetzung der landschaftserhaltenden Ziele notwendig ist, wird der Landschaftsplan in der Form von Festsetzungen und Darstellungen aufgenommen (integrierter Landschaftsplan).

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als solche vorgesehen sind.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde durchgeführt. Die von 36 mit Schreiben vom 15.09.1995 und 24.04.1996 vorgebrachten Änderungswünsche zu landschaftsplanerischen, wasserrechtlichen und anderen Belangen sind in die Begründung bzw. den Textteil aufgenommen worden.

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

4.1 Öffentliche Grünfläche "Friedhof" (§ 9 (1) 15 BauGB)

Der Vergleich der vorhandenen Bestattungszahlen mit statistischen Erfahrungswerten ließ erkennen, daß eine dringende Notwendigkeit für eine Friedhofserweiterung entsprechend dieser Bebauungsplanänderung besteht.

Die Erweiterung soll sich, unter Berücksichtigung der besonderen Schutzsituation des etwa 500 m entfernten Brunnen des Wasserwerkes Schierstein, nach Norden an den heutigen Friedhof anschließen.

Da die Erweiterung im Trinkwasserschutzgebiet liegt, ist größter Wert darauf zu legen, daß die Friedhofserweiterung soweit wie möglich von dem Wasserentnahmefrühnen entfernt erfolgt. Zudem ist eine derartige Anlage außerhalb des Hauptzustromes des Grundwassers anzulegen. Die nördliche Erweiterung erfüllt diese Forderung, im Gegensatz zu der westlichen Erweiterung.

Bei einer alternativen Erweiterung nach Westen wäre der Abstand des Friedhofes zum Brunnen ca 20 % = 100m kürzer.

Diese Aussage wird in dem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (Az.: 326-2370/90 Rei/BM) vom 03.01.1991 über die Boden und Grundwasserverhältnisse bestätigt.

Weitere Gründe für eine günstigere Beurteilung des nördlichen Erweiterungsbereiches sind die guten Filtereigenschaften des Bodens und ein ausreichend großer Grundwasserabstand. Mehrmalige Bodenuntersuchungen ergaben, daß Grundwasserverunreinigungen nicht zu erwarten sind.

Die nördliche Erweiterung wird sowohl vom Wasserwirtschaftsamt, als auch von den Stadtwerken Wiesbaden (ESWE) akzeptiert; eine westliche Erweiterung wird dagegen abgelehnt. Gründe hierfür:

Sickerwasser aus einer nördlichen Erweiterung würde in den selben Grundwasserstromfaden gelangen wie das Sickerwasser aus dem bestehenden Friedhofsbereich. Dieser Stromfaden führt östlich am Wasserwerk vorbei in Richtung Hafenbecken. Sickerwasser aus einer westlichen Erweiterung würde dagegen in den direkten Zustrom des Wasserwerkes infiltrieren.

Die Obere Wasserschutzbehörde hat mit Schreiben vom 05.07.1991 die Ausnahmegenehmigung von § 3 Ziffer III.2 der "Anordnung zum Schutz des Wasserwerkes Schierstein der Stadtwerke Wiesbaden AG" zur Erweiterung des Friedhofes nach Norden erteilt.

Die Festsetzungen der Baugrenzen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Trauerhalle sowie des Lagergebäudes. Beide Gebäude dienen der Nutzung des Friedhofes. Eine weitere Bebauung würde den Naturhaushalt unnötig belasten, sowie das Landschaftsbild beeinträchtigen.

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

Im Westen des bestehenden Friedhofs und der Friedhofserweiterung werden Flächen festgesetzt, die als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe im Bereich der Friedhofserweiterung dienen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 28,237/29 und 238/29 in der Flur 22, sowie das Flurstück 77 in der Flur 17.

Die Anlage von Streuobstwiese auf Acker ist als Kompensationsmaßnahme für verbleibende Eingriffswirkungen gemäß § 8 a HeNatG vorgesehen. Die Festsetzung dient der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der klima- und tierökologischen Wirkungen und des Landschaftsbildes und dessen Eigenart. Die festgesetzte Baumpflege soll die langfristige Erhaltung des Baumbestandes und deren ökologischen Wirkungen sicherstellen.

Die vorhandene Brachfläche kann, aufgrund ihrer Größe und ihrem Verbund mit gleichartigen Lebensräumen, die Funktion für die Fauna voll übernehmen. In einer vom Menschen stark veränderten Umgebung kommt dieser eher ungestörten Fläche eine gewisse Schutzwürdigkeit zu.

Die quantitative Bilanzierung ist in der Anlage 1 beigelegt.

4.3 Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die vorhandenen Anpflanzungen werden erhalten. Im Erweiterungsteil werden zusätzliche Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Friedhofserweiterung nach außen abzuschirmen und die Totenruhe nicht zu beeinträchtigen (§ 6 Gesetz über das Friedhofs- und Bestattungswesen). Außerdem dienen die Anpflanzungen zur Kompensation von Eingriffen durch die Friedhofsneuanlage (Bodenversiegelung, Beseitigung von Vegetation) gemäß § 6 HeNatG sowie zur Sicherstellung der klimaökologischen Funktionen der Fläche.

Ferner gewährleisten sie eine landschaftsgerechte Gestaltung und vermeiden damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch ihre linienartige Struktur tragen sie zum Biotopverbund insbesondere der östlich und westlich gelegenen Flächen bei.

4.4 Freizeitgärten

Die Festsetzung Private Grünfläche "Freizeitgärten" im Nordosten des Geltungsbereiches ist erforderlich, um bestehende Erholungsfunktionen auch weiterhin erfüllen zu können. Mit der Festsetzung wird das Kleingarten- und Freizeitgartenkonzept für diesen Bereich umgesetzt.

Die Erhaltung der Gärten dient außerdem der Erhaltung von landschaftstypischen Bildelementen, Raumstrukturen und deren Eigenarten, die eine landschaftsgerechte Arrondierung des Ortsabschlusses gewährleisten. Zusammen mit der angrenzenden Brachfläche gewährleisten sie den notwendigen Abstand des Friedhofs zur Wohnbebauung gemäß Bestattungsrecht.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.5.1 Straßen

Die Erschließung des Friedhofes erfolgt über die bestehende Elbestraße.

Eine direkte Busanbindung besteht nicht, die Haltestellen liegen etwa in einer Entfernung von 200 m an der Wupperstraße.

4.5.2 Wirtschaftswege

Der bestehende Wirtschaftsweg wird für den Bereich der Friedhofserweiterung aufgehoben. Dadurch wird die einem Friedhof entsprechende Ruhe gesichert, die mit Durchgangsverkehr nicht vereinbar ist. Die innere Erschließung der Friedhofserweiterung erfolgt über diesen vorhandenen Weg.

Außerhalb der Friedhofserweiterung soll der bestehende Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft, die Freizeitgartenbenutzer, die Friedhofsbesucher und die Spaziergänger erhalten bleiben. Breite und Befestigungsart orientieren sich am Bestand, wodurch Bodenversiegelungen vermieden werden.

Die Felder die hinter dem Friedhof liegen sind über den südlich des Friedhofes verlaufenden Wirtschaftsweg und die Grorother Straße erschlossen.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Die Friedhofserweiterung umfaßt eine Fläche von ca 15.500 m², die Freizeitgärten weisen eine Fläche von ca 4.800 m² mit etwa 15 Gärten auf.

Daraus ergeben sich für den Friedhof 8 notwendige Kfz-Stellplätze und für die vorhandenen 15 Freizeitgärten 5 notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden vom 18.05.1995.

Die Stellplätze werden im südlichen Teil der Freizeitgärten als öffentliche Parkplätze für die Friedhofserweiterung und Gemeinschaftsstellplätze für die Freizeitgärten festgesetzt.

4.6 Altlasten

Über Altflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder unmittelbar angrenzend liegen keine Erkenntnisse vor.

4.7 Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Trinkwassereinsparung und der Grundwasseranreicherung.

Im Bereich des Friedhofes ist von einer Versickerung abzusehen, da zum einen die Bestattungsfähigkeit, zum anderen die Grundwassernutzung gefährdet werden kann. Um den sparsamen Umgang mit Trinkwasser dennoch zu gewährleisten, ist eine Regenwasserrückhaltung für Bewässerungszwecke vorzusehen.

Einer dezentralen Versickerung kann erlaubnisfrei zugestimmt werden, da laut Landschaftsplan das Grundwasser im Untersuchungsgebiet erst in Tiefen von 10 - 15 m unter dem Gelände ansteht.

4.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Landschaftsplan zu diesem Bebauungsplan wurde die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Da die für den Friedhof und die Freizeitgärten notwendigen Stellplätze dabei noch nicht berücksichtigt waren, ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend ergänzt worden.

Der dadurch zusätzlich entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch eine Änderung der unter Ziffer 4.1 getroffenen textlichen Festsetzungen der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" kompensiert. Hierzu wurde der Anteil der zu pflanzenden standortgerechten Bäume und Sträucher von 80% auf 85% erhöht.

Die detaillierte Gegenüberstellung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

5. Landschaftsschutz

Nach der "Dritten Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 27.02.1995" liegen die Flurstücke im Erweiterungsteil des Friedhofs nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

6. Immissionsschutz

Das Freizeitgartengelände unterliegt in seinem mittleren Bereich - primär bedingt durch die Eisenbahnstrecke - einer Lärmbelastung von ca. 57 dB (A) Tagesmittelpegel. (Messung des Umweltamtes vom 13.09.1995). Der Richtwert für Kleingärten liegt nach der DIN 18005 bei 55 dB (A) tags.

Die Ergreifung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden/Wällen, die über die ca. 50 m Kante der nördlichen Freizeitgärten nach Osten und Westen hinausgezogen werden müßten, erscheint im Hinblick auf die Zahl der Betroffenen (ca. 5 Gärten), des hohen Aufwandes (Flächenbeanspruchung, Wegeverlegung) und der nicht als gravierend anzusehenden Richtwertüberschreitung nicht erforderlich.

Position	Beschreibung	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.)	Beseitigung der Scheune ----- 180 m ²	pauschal	40 000,00
2.)	Abräumen von Zäun- nen, Hütten, Unrat, Vegetation, etc. Abtransport ----- 14 730 m ²	5,00	73 650,00
3.)	Anlage der Umpflan- zung für die Fried- hofserweiterung ----- 2 100 m ²	20,00	42 000,00
4.)	Anpflanzen von Bäu- men in der Fried- hofserweiterung ----- 12 360 m ² /250 m ² = 50 Stück	2 500,00	125 000,00
5.)	Herstellung der Grabfelder als Wie- se ----- 9 430 m ²	5,00	47 150,00
6.)	Herstellung von wassergebundenen Wegen mit 25 cm Tragschicht und Randeinfassung ----- 3 200 m ²	80,00	256 000,00
7.)	Ansaat einer Wiese für die Anlage einer Streuobstwie- se ----- 6 160 m ²	5,00	30 800,00
8.)	Obstbaumpflanzung für die Anlage einer Streuobstwie- se ----- 6 160 m ² /64 m ² = 96 Stück	70,00	6 720,00
	Zusammen		621 320,00

9. Textteil zum Bebauungsplan

Durch die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und optimaler Begrünung der Freiflächen andererseits entsteht.

10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1991 sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag



Ehling
Vermessungsobererrat

Anlage

Bilanzierung

Friedhof Schierstein

Bestand			Planung			Biotopwert vorher Sp.2 * Sp 2a ist	Biotopwert nachher Sp4 * Sp 4a soll	Differenz soll-ist
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwerteliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungs- typ vor Maßnahme	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwerteliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungs- typ nach Maßnahme			
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 2a	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 4a	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Brachfläche	1,8	3330	Brachfläche	1,8	3330	5994,00	5994,00	
Mischgärten	1,5	14190	Freizeitgärten	1,4	4630	21285,00	6482,00	
Ziergarten	1,25	2500	Gehölze	1,55	2130	3125,00	3301,50	
Nutzgärten	1,3	1500	Gras-Kraut-Saum	1,25	120	1950,00	150,00	
Gras-Kraut-Saum	1,25	250	Grabfelder	1,2	9430	312,50	11316,00	
Rasen	1	1180	Weg(wassergebunden)	0,5	3840	1180,00	1920,00	
Schotterweg	0,5	520	Stellplätze(wassergebunden)	0,5	170	260,00	85,00	
Gebäude	0,3	180				54,00		
Ausgleichsflächen (Flur 22 Flurstücke 28, 237/29 und 238/29; Flur 17 Flurstück 77)								
Acker	1	6160	Streuobst	1,8	6160	8160,00	11088,00	
Summen:		29810			29810	40320,50	40336,50	16,00