

**Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -**

B E G R Ü N D U N G

**GEMÄß § 9 (8) BAUGB ZUM BEBAUUNGS-PLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN „ÖSTLICHE BRUCHSTRASSE (SCA)“ – Teil I,
IN WIESBADEN, STADTTEIL MAINZ-KOSTHEIM**



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Verfahren
- 3.0 Übergeordnete Planungen
- 4.0 Plangeltungsbereich
- 5.0 Bestand und städtebauliche Situation
- 6.0 Planungsanlaß und Planungsziel
- 7.0 Immissionen
 - 7.1 Lärm
 - 7.2 Luftverunreinigungen
- 8.0 Klima
- 9.0 Verkehrserschließung
- 10.0 Technische Infrastruktur
- 11.0 Nutzung und Bebauung
 - 11.1 Fläche für die Wasserwirtschaft - Hochwasserschutzanlagen
 - 11.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
 - 11.3 Gewerbe- und Industriegebiet
- 12.0 Landschaftsplanung
- 13.0 Eingriff / Ausgleich
- 14.0 Kosten
- 15.0 Planungsstatistik

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998.

2.0 Verfahren

Der Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Östliche Bruchstraße“ ist bereits am 20. Oktober 1988 gefaßt worden. Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.1998 ist der Geltungsbereich geteilt worden. Für das im o.g. Aufstellungsbeschuß formulierte Planungsziel, die Schließung des schienengleichen Bahnüberganges „Hauptstraße“ / „Steinernen – Kreuz – Weg“, ist ein eigenständiges Verfahren mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verbindungsstraße Hauptstraße – B 40,“ durchgeführt worden.

Für das im Aufstellungsbeschuß formulierte Planungsziel, die planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Erweiterungen der Firma SCA Hygiene Products GmbH zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.02.1999 den v.g. Beschluß bestätigt. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Östliche Bruchstraße (SCA)“.

Mit der Bestätigung des Aufstellungsbeschlusses sind die im Grundsatzbeschuß vom 20. Oktober 1988 formulierten Planungsziele nicht geändert worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sind drei BürgerInnenversammlungen durchgeführt worden.

In der 1. BürgerInnenversammlung am 26.01.1999 sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Konflikte aufgezeigt worden.

In der 2. Veranstaltung am 23.03.1999 sind Lösungsansätze hinsichtlich der Konflikte erörtert worden.

Auf der 3. BürgerInnenversammlung am 14.09.1999 sind die Planungsergebnisse ausgestellt worden. Mit der Präsentation hatten die BürgerInnen Gelegenheit sich über den Planungsstand umfassend zu informieren sowie mit den ReferentInnen zu diskutieren. Die frühzeitige BürgerInnenbeteiligung ist mit den anschließenden Vorträgen sowie einer lebhaften Diskussion abgeschlossen worden.

Die intensive Bürgerbeteiligung ist mit dem Ziel durchgeführt worden, Planungsüberlegungen frühzeitig den AnwohnerInnen vorzustellen, um zu informieren und darüber hinaus Anregungen zu sammeln, die im weiteren Planverfahren eingeflossen sind.

Das Planverfahren erfordert eine weitere Teilung des Bebauungsplangeltungsbereiches „Östliche Bruchstraße (SCA)“. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Östliche Bruchstraße (SCA)“ wird in 2 Geltungsbereiche geteilt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Östliche Bruchstraße (SCA)“ -Teil I beinhaltet folgende Flurstücke in der Flur 12: 301/3, 301/4, 301/5, 425/2 teilweise, 256/5 und in der Flur 2: 107/20 teilweise, 107/25, 107/26, 107/27, 148/2, 148/3, 149, 294/4, 385/3 teilweise, 416/1 teilweise, 620 – 628, 629 teilweise, 633 – 640.

Der Geltungsbereich „Östliche Bruchstraße (SCA)“ – Teil II beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 2: 128/1, 128/4, 128/5, 142/2, 146/1, 147/1, 148/1, 416/1 teilweise.

Die Teilung des Geltungsbereiches ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Im Südwesten des Geltungsbereiches ist zur Arrondierung der Ortslage ein Mischgebiet festgesetzt. Des weiteren sind Verkehrsflächen geplant, die die vorhandenen Sackgassen „Hintere Steinchenstraße“, „Mittlere Steinchenstraße“ und „Vordere Steinchenstraße“ miteinander verbinden. In der 3. BürgerInnenversammlung ist diese geplante Verkehrsverbindungen von einigen Anwohnern erheblich kritisiert worden. Nach Aussagen der Anwesenden ist die „Sackgassenschließung“ nicht mit den Interessen der BewohnerInnen zu vereinbaren. Bevor dieser Planbereich in das Offenlageverfahren geleitet wird, sollten die Interessen der Betroffenen genauer untersucht werden.
- Ein weiterer Konflikt besteht zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem südlich angrenzenden holzverarbeitenden Betrieb. Aktuelle Lärmessungen haben ergeben, daß die in der DIN 18005 genannten Richtwerte für ein Mischgebiet überschritten werden. Der hier durch die heranrückende geplante Bebauung entstehende Konflikt muß im Rahmen der Bauleitplanung einer Lösung zugeführt werden. Die mit der Konfliktlösung verbundenen erforderlichen Maßnahmen würden das Bebauungsplanverfahren jedoch insgesamt verzögern.
- Die Standortsicherung der Firma SCA-Hygiene Products GmbH erfordert die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Entwicklungsmaßnahmen – Erweiterung Hochregallager und Papierverarbeitung – bis zum 1. Quartal des Jahres 2000.

Das Verfahren für den Geltungsbereich „Östliche Bruchstraße (SCA)“ – Teil II wird fortgeführt, wenn die damit verbundenen Probleme gelöst sind.

3.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen (RROPS) als Siedlungsfläche – Bestand, Gewerbe- und Industriefläche – Bestand sowie Gewerbe- und Industriefläche – Zuwachs, Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer, Gebiet für den Biotop- und Artenschutz und Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche und Grünfläche – Spielplatz - dargestellt.

Geringfügige Diskrepanzen zwischen dem Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan bestehen im Osten bezüglich der Fläche für Hochwasserrückhaltung und im Westen hinsichtlich der Grünfläche.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Hochwasserschutzanlagen ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach der gültigen Rechtsprechung darf ein Bebauungsplan der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Unproblematisch sind Differenzen von Darstellungen des FNPs dann, wenn die abweichende Festsetzung funktional der Hauptnutzung zuzuordnen ist. In dem hier vorliegenden Fall ist die abweichende Fläche für Hochwasserschutzanlagen eindeutig der angrenzenden gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Aufgrund der Lage des Werksgeländes innerhalb der in der Arbeitskarte der Wasserwirtschaftsverwaltung ausgewiesenen 100-jährigen Überschwemmungsgebiete des Mains ist für die weitere gewerbliche Entwicklung die Bereitstellung von Retentionsraum erforderlich. Die Festsetzung von Grünflächen innerhalb der im FNP dargestellten Baugebiete gemäß § 1 (1) BauNVO ist grundsätzlich zulässig (vgl. Anlage 1, Protokoll vom 27.01.1999).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB erfüllt.

4.0 Plangeltungsbereich

Das überplante Gebiet liegt in der Gemarkung Mainz-Kostheim, südlich der Eisenbahnstrecke Wiesbaden – Frankfurt a.M., östlich der bebauten Ortslage, nördlich des Mains bzw. der Wegparzelle Flur 2, Flurst.Nr. 397 und westlich der Wegparzelle Flur 12 Flurst. Nr.415/1.

5.0 Bestand und städtebauliche Situation

Der westliche Teil des Plangebietes wird überwiegend durch die Firma SCA-Hygiene Products GmbH gewerblich genutzt. Die Apura GmbH, die 1955 aus der bereits 1885 gegründeten Cellulosefabrik entstand, ist seit 1997 Teil des schwedischen SCA-Konzerns. Am Standort Mainz-Kostheim wird Hygienepapier aus 100% Altpapier hergestellt.

Die direkte Lage des Werkes am Main bietet ideale Voraussetzungen für ein Unternehmen der Papierbranche, für das die Nutzung von Wasser eine unabdingbare Voraussetzung zur Produktion darstellt. Der Kühl- und Produktionswasserbedarf wird zu 100% aus dem Main gedeckt.

Direkt westlich an das Werksgelände grenzt die kleinteilige, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung von „Alt-Kostheim“. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt das Baugebiet „Siebenmorgenweg“, das überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Trasse der Bundesbahn und die Zufahrt zum Werksgelände (Hauptstraße) trennen das Wohngebiet von der gewerblichen Nutzung.

Die Fläche nordöstlich des Plangebietes wird für den Weinanbau genutzt. Mit dem Bebauungsplan „Verbindungsstraße Hauptstraße – B 40“ ist in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage für die Querung der Bundesbahntrasse und damit die Anbindung der „B-40“ an die „Hauptstraße“ geschaffen worden.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Reiterhof. Durch Grünland geprägte Auengebietsflächen sowie ein teilweise versandeter Hafen begrenzen das zu beplanende Gebiet im Süden.

6.0 Planungsanlaß und Planungsziele

Auf dem Werksgelände der Firma SCA Hygiene Products GmbH in Mainz-Kostheim sind umfangreiche Erweiterungen der Produktion und Logistik geplant. Das vorhandene Hochregallager soll erweitert werden. Damit einhergehend soll die Be- und Endladung der LKW in einen 24-Stundenbetrieb möglich sein.

Außerdem soll die Papierverarbeitung ausgebaut und eine weitere Papiermaschine errichtet werden. Im Zuge der Expansionsmaßnahmen ist die Verlegung der Kläranlage auf den östlichen Teil des Werksgeländes geplant.

Mit der Eindeichung des Werksgeländes im Osten soll die 50-jährliche Hochwassersicherheit für die Firma SCA erreicht werden. Ziel ist, daß zukünftige Bauvorhaben innerhalb des eingedeichten Werksgeländes unabhängig von wasserrechtlichen Genehmigungen errichtet werden können.

Das Werksgelände liegt nahezu vollständig in dem in den Arbeitskarten der Wasserwirtschaft ausgewiesenen 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet des Mains. Nach § 70 HWG ist die Bebauung von Flächen in gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten unzulässig. Nach § 71 HWG kann eine Befreiung erteilt werden, wenn:

- a) die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
- b) die Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden,
- c) ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht oder nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

In dem hier vorliegenden Fall kann eine Befreiung nur nach c) erteilt werden, a) und b) sind nicht anwendbar.

Eine Befreiung wird nur erteilt, wenn keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Die Hochwasserfreilegung des bebauten Werksgeländes erfordert einen angemessenen Retentionsraumausgleich, der voraussichtlich als gesteuerter Polder im Osten des Werkes geschaffen werden soll.

Für die wasserbaulichen Maßnahmen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren mit der erforderlichen Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Die Standortsicherung der Firma SCA-Hygiene Products GmbH erfordert die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Entwicklungsmaßnahmen – Erweiterung Hochregallager und Papierverarbeitung – bis zum 1. Quartal des Jahres 2000. Folglich sind die v.g. notwendigen Verfahren parallel abzuwickeln.

Des weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Planungsrecht für die Realisierung eines Grünzuges zwischen dem Gewerbebetrieb und der Wohnbebauung im Westen geschaffen werden, so daß positive Auswirkungen auf die Wohnqualität des westlich angrenzenden Mischgebietes zu erwarten sind. Die zur Zeit bestehenden baulichen Anlagen sollen sukzessive beseitigt werden. Der genaue zeitliche Ablauf hinsichtlich der Umsetzung der festgesetzten Parkanlage wird in einem städtebaulichen Vertrag - zwischen der Stadt Wiesbaden und der Firma SCA Hygiene Products GmbH – geregelt.

7.0 Immissionen

7.1 Lärm

Im Norden und Westen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebietes grenzt jeweils eine Wohnbebauung an. Die im Westen direkt anschließende Wohnbebauung ist in den letzten 100 Jahren mit dem Ausbau des Betriebes gewachsen, so daß es sich hier um eine Gemengelagensituation handelt. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes formulierte Ziel, für den ansässigen Betrieb eine Standortsicherung und für die Wohnbevölkerung einen möglichst umfassenden Immissionsschutz zu erwirken, ist nur bei Beachtung des in der Bauleitplanung geltenden Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich. Dabei müssen beide Seiten – Emittent und Betroffene – Maximalpositionen aufgeben. Der Emittent muß seine Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik soweit wie möglich vermindern und die Betroffenen müssen die danach verbleibenden Immissionen hinnehmen, soweit die Grenzen der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden. Es ist jedoch auf jeden Fall keine Verschlechterung der vorhandenen Verhältnisse zulässig.

Das Verbesserungsgebot im westlichen Plangebiet basiert auf dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen sowie der Festsetzung von Emissionsgrenzwerten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche zwischen Wohn- und Industrie- bzw. Gewerbegebiet wird sich positiv auf die Immissionsbelastung und die damit verbundene Wohnqualität auswirken.

Das im Norden vorhandene Wohngebiet ist in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zur Bewältigung der Schallproblematik im Plangebiet sind im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die Ermittlung der Werte basiert auf die vorhandene Situation, die im anliegenden Gutachten dokumentiert ist. Geräusche durch zahlreiche Lüftungsanlagen und aus Werkhallen führen während der Nacht nördlich der Bahnlinie zu Meßwerten, die etwas höher als der Immissionsrichtwert sind.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die vorhandene Situation gesichert werden, damit im Zuge der Firmenentwicklung keine Steigerung der Lärmimmission zulässig ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Bundesbahntrasse zu beurteilen. Auch ohne die Anlagen der Firma SCA wird im Wohngebiet nördlich der Bahn der Richtwert von 40 dB(A) Nachts nicht eingehalten.

Detaillierte Angaben zum Thema Lärmbelastungen sind dem Akustischen Gutachten, das als Anlage zur Begründung beigefügt ist, zu entnehmen.

Die vom überplanten Gebiet emittierten Geräusche dürfen die im Akustischen Gutachten in Anlage 40 bzw. 39 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel grundsätzlich nicht überschreiten. Für die von einem baugenehmigungspflichtigen Einzelvorhaben berührten Teilflächen ist auf Verlangen der für Immissionsschutz zuständigen Behörde der Nachweis zu erbringen, daß der für die Teilfläche festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird oder mindestens durch Lärmreduzierung an einer anderen Teilfläche kompensiert wird.

7.2 Luftverunreinigungen

In der Hygienepapierproduktion können prozeßbedingt geruchsbelastete Abluftströme anfallen, die durch Altpapierinhaltsstoffe verursacht werden.

Eine weitere Geruchsquelle ist die im Westen vorhandene Kläranlage. Mit der Installation der Papiermaschine V wird die Kläranlage an den östlichen Rand des Industriegebietes verlegt, so daß der zur Zeit bestehende Konflikt in Bezug auf die direkt angrenzende Wohnbebauung gelöst wird. Da die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung kommen, sind zukünftig keine von der Kläranlage ausgehenden Geruchsbelastungen auf angrenzende Wohnbauflächen zu erwarten.

In den Einzelgenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Grenzwerte entsprechend der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geprüft. Auch die über den Schornstein des Kraftwerkes abzuleitenden Luftverunreinigungen können, insbesondere unter Berücksichtigung der die Gemeindegrenze überschreitenden Einwirkungen, nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Da die städtebauliche Planung flächenbezogen ist, können keine objektbezogenen Schutzanforderungen, insbesondere keine verbindlichen Grenzwerte, herangezogen werden.

8.0 Klima

Der Stadtteil Mainz-Kostheim wird innerhalb des Stadtgebietes von Wiesbaden den überwiegend verdichteten und durch Überwärmung geprägten Gemarkungsräumen an Rhein und Main zugerechnet. Die Konzentration der Überwärmungskomplexe am Flußufer wird als problematisch für die überregional wirksame Luftleitbahn des Maines eingestuft, da durch sie die Luftmassen abgebremst werden und relativ unbelastete Luftmassen mit Schadstoffen angereichert werden.

Kaltluftschneisen oder andere für das Klima bedeutende Eigenschaften des Naturraumes sind mit der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Somit sind mit der Realisierung der Planung, außer der mit jeglicher Bodenversiegelung einhergehende Aufheizung bei gleichzeitiger Abnahme der Luftfeuchte, keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

9.0 Verkehrserschließung

Die Hapterschließung erfolgt zur Zeit über die „B-40“, „Steinern-Kreuz-Weg“ und der „Hauptstraße“. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Verbindungsstraße Hauptstraße – B 40“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Erschließung des Werkes. Die „B 40“ wird durch eine Verkehrsstraße, die im Osten des Baugebietes „Siebenmorgenweg“ verläuft in Verbindung mit einem Brückenbauwerk über die Bahngleise mit der „Hauptstraße“ verbunden. Nach Fertigstellung dieser Maßnahme soll der Bahnübergang „Steinernen-Kreuz-Weg“ geschlossen werden.

Mit dem Bau der Straßenanbindung wird im Jahr 2000 begonnen. Die hierfür erforderlichen vertraglichen und finanziellen Voraussetzungen werden noch in diesem Jahr erstellt. Nach der derzeitigen Planung ist Ende 2002 mit der Fertigstellung zu rechnen. Die geplante Verbindungsstraße wird erheblich zur Entlastung des „Steinernen-Kreuz-Weges“ beitragen.

Außerdem ist geplant, in absehbarer Zeit einen neuen Gleisanschluß einzurichten, so daß der Gütertransport teilweise auf dem Schienenweg abgewickelt werden kann und damit zur Reduzierung des LKW-Aufkommens führen wird. **Das geplante Werksgleis wird auf dem Betriebsgelände, südlich der Hauptstraße verlaufen und westlich des Käsbachdurchlasses nach Norden zur Eisenbahntrasse geführt.**

Die Erschließung des im Osten vorhandenen Reiterhofes über den „Bruchweg“ bleibt erhalten.

Das Plangebiet ist ebenfalls mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Haltestelle „Kiefernstraße“ die sich in das Verkehrsnetz der Stadtwerke Mainz AG eingliedert.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen hinsichtlich der „B 40“ – Anbindung ist die zukünftige Erschließung des expandierenden Betriebes gesichert.

Zur Zeit wird ein werkseigener Parkplatz über die „Bruchstraße“ erschlossen. Die zukünftige Planung sieht vor, den ruhenden Verkehr überwiegend im Nordwesten des Betriebsgeländes anzuordnen. Somit sind auch in diesem Bereich Entlastungen hinsichtlich störender Verkehrsströme zu erwarten.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden sind für einen Industriebetrieb mit geringem Kundenverkehr je 3 Beschäftigte 1 PKW- und 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen, d.h. bei 460 MitarbeiterInnen sind jeweils 153 Stellplätze für PKW und für Fahrräder erforderlich.

Hiervon können ca. 110 KFZ-Stellplätze auf der im Plan festgesetzten „Fläche für Zufahrten und Stellplätze“ realisiert werden. Die übrigen Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen. Der Nachweis ist im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10.0 Technische Infrastruktur

Für die Herstellung von Hygienepapier werden zu Produktions- und Kühlzwecken erhebliche Wassermengen benötigt. Die Firma SCA Hygiene Products GmbH hat die Erlaubnis maximal 7.650.000 cbm/a aus dem Main zu entnehmen. In den Sommermonaten werden diese Grenzen ausgeschöpft.

Die Trinkwasserversorgung der Firma erfolgt durch die Stadtwerke Mainz. Mit den geplanten baulichen Maßnahmen, Hochregallager, Papiermaschine, ist eine Steigerung des Trinkwasserverbrauchs nicht zu erwarten.

Die durch die Produktion der Hygienepapiere belasteten Abwässer werden in einer mehrstufigen biologischen Kläranlage geklärt und mit dem Kühlwasser in den Main geleitet.

Mit der Errichtung einer weiteren Papiermaschine wird im Osten des Werksgeländes eine neue Kläranlage gebaut.

Weitere Aussagen zu den wasserwirtschaftlichen Belangen sind detailliert in einer Anlage zur Begründung dargestellt.

Zur Deckung des Dampf- und Strombedarfes betreibt die Firma SCA ein Kohlekraftwerk mit Kraftwärmekoppelung. Die Kapazität dieses Kraftwerkes ist am Dampfbedarf ausgerichtet. Es ist geplant, das Kraftwerk zukünftig auf Gas umzustellen. Der darüber hinaus bestehende Energiebedarf wird durch die Stadtwerke Mainz abgedeckt.

Die vorhandenen Mittelspannungs- und Fernmeldeleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Kosten für erforderliche Kabelverlegungen aufgrund von Baumaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

11.0 Nutzung und Bebauung

11.1 Fläche für die Wasserwirtschaft - Hochwasserschutzanlagen

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für Hochwasserschutzanlagen“ soll der für die Hochwasserfreilegung des Werksgeländes erforderliche Retentionsraum hergestellt werden. Die für den Bau eines Polders erforderliche planungsrechtliche Grundlage wird durch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren geschaffen. Der Bebauungsplan kann in diesem Fall nicht als Ersatz für die Fachplanung herangezogen werden.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist eine Sicherung dieser Fläche zum Zwecke der Hochwasserrückhaltung von besonderer Bedeutung, zumal dieser Bereich im RROPs und im wirksamen FNP als gewerblich zu nutzende Fläche dargestellt ist.

Aufgrund der Lage des Werkes in einem gesetzlich ausgewiesenen 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet ist die weitere bauliche Entwicklung nur zulässig, wenn angemessener Retentionsraum bereitgestellt wird.

Somit besteht eine enge Verknüpfung zwischen den im westlichen Bereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen hinsichtlich zulässiger baulicher Nutzungen mit der östlichen „Fläche für Hochwasserschutzanlagen“.

Die inhaltliche Ausgestaltung dieser Fläche kann nur im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens in Verbindung mit der dafür erforderlichen Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfolgen.

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Planfeststellungsverfahrens wird auch die Verlegung und Renaturierung des Käsbaches sein. Es ist geplant, den Bach südlich der Hauptstraße bis östlich des zukünftigen Werksdeiches und dann Richtung Süden zum Main zu führen.

11.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Im Bebauungsplan ist die Fläche für die Wasserwirtschaft – Hochwasserschutzanlagen im Sinne des § 9 (5) 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet. Für diesen Bereich existiert eine Umwelttechnische Untersuchung vom Dezember 1995. Die hiermit verbundenen Problematiken werden im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens einer Lösung zugeführt.

Aufgrund der intensiven und langjährigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang mit bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB wurde eine gezielte und detaillierte Recherche über Art und Ausmaß der umweltrelevanten Nutzungen im Planbereich durchgeführt (Historische Recherche vom 18.06.1999), um die Wahrscheinlichkeit und die Lage ggfs. vorhandener Kontaminationen zu überprüfen. Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor.

Demnach sind an mindestens 5 Stellen im Planbereich Verunreinigungen des Bodens nicht auszuschließen; es handelt sich dabei um Flächen, im Bereich von (ehemaligen) Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe. Diese Standorte sind dem Lageplan in Anhang 4 des o.g. Gutachtens zu entnehmen; sie befinden sich alle in den als „Industriegebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Bereichen. Eine erhebliche Belastung von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen ist nach den Ergebnissen der Historischen Recherche jedoch nicht zu erwarten. Daher wurden auch keine weiteren Maßnahmen (umwelttechnische Erkundungen) eingeleitet.

Im Planwerk ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht notwendig. Gegebenenfalls vorhandene Untergrundbelastungen sind bei einer beabsichtigten Umnutzung im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren entsprechend den geltenden Bestimmungen aus anderen Rechtsbereichen (Abfall- und / oder Wasserrecht) baubegleitend zu handhaben. Hierzu können entsprechende Auflagen in den Genehmigungsbescheiden erteilt werden.

Weitere Aussagen zu der Historischen Recherche sind detailliert in einer Anlage zur Begründung dargestellt.

11.3 Gewerbegebiet / Industriegebiet

Aufgrund der zur Zeit maßgebenden rechtlichen Grundlagen sind die Anlagen der Firma SCA, mit Ausnahme des Kraftwerkes, in einem Gewerbegebiet zulässig. Planungsrechtlich sind die Vorhaben bisher nach § 34 BauGB beurteilt worden. Die Baugenehmigungen sind nach der Hessischen Bauordnung erteilt worden.

Nach der Anlage zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage zur Herstellung von Papier und Pappe, soweit die Bahnenlänge des Papiers 75 m oder mehr beträgt. Diese Länge wird bei den vorhandenen Maschinen nicht erreicht.

Mit der zukünftigen rechtlichen Grundlage des Umweltgesetzbuches sind Papiermaschinen der vorhandenen Art nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen und planungsrechtlich nur noch in festgesetzten Industriegebieten zulässig. Hiervon betroffen sind jedoch nicht die Anlagen zur Papierverarbeitung, die weiterhin im Gewerbegebiet zulässig sein werden.

Die Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen in Gewerbe- und Industriegebiet orientiert sich an den zu erwartenden gesetzlichen Vorgaben in Verbindung mit den betrieblichen Erfordernissen. Mit der als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche sind die vorhandenen und potentiellen Standorte der Papiermaschinen, Kläranlage und Kraftwerk begrenzt worden.

In dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind die in § 8 und 9 BauNVO aufgeführten Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen basieren auf die für das Plangebiet formulierten Ziele.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,8 festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind den Ausdehnungsmöglichkeiten der Firma enge Grenzen gesetzt. Eine weitere Flächenexpansion ist aufgrund des Grünzuges im Westen, der „Hauptstraße“ im Norden, des Werksdeiches im Osten sowie des südlich angrenzenden Maines auch zukünftig nicht möglich. Somit ist für die Firmenentwicklung eine optimale Flächennutzung innerhalb der engen Grenzen dringend erforderlich.

Der Bebauungsplan beinhaltet differenzierte Höhenfestsetzungen. Für die Realisierung eines Hochregallagers sowie einer weiteren Papiermaschine sind maximale Höhen von 31,00 m erforderlich. Dieses Maß entspricht der Höhengröße des vorhandenen Hochregallagers. Die geplante Papiermaschine wird nur in Teilbereichen die maximal zulässige Höhe ausnutzen.

Ausnahmsweise ist nur für die Errichtung von Abluftschornsteinen eine Höhe von 150,00 m zulässig.

Im Osten und Westen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäudehöhen von maximal 16,00 m zulässig.

Mit dieser Einschränkung soll ein harmonischer Übergang von der gewerblich genutzten Fläche zur im Westen angrenzenden geplanten Parkanlage sowie zum öffentlich zugänglichen Werksdeich geschaffen werden.

Da zur Zeit noch keine konkrete Hochbauplanung vorliegt, ist eine weitere Höhendifferenzierung nicht möglich.

12.0 Landschaftsplanung

Im April 1989 ist vom Umweltamt Wiesbaden erstmals ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erstellt worden. Im Rahmen des 1999 neu aufgenommenen Bebauungsplanverfahrens ist dieser Landschaftsplan fortgeschrieben worden.

Ziel der Planung ist es, soweit möglich Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu minimieren und an Ort und Stelle einen Ausgleich zu schaffen. Diesbezüglich ist im Westen des Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 3,0 ha festgesetzt, die als öffentlich nutzbarer Grünzug angelegt werden soll.

Die Realisierung des Grünzuges wird sich außerordentlich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Erholung, Biotope und Arten sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Von besonderer Bedeutung für die o.g. Schutzgüter ist die umfangreiche Bodenentsiegelung.

Profitieren von dieser Maßnahme wird vor allem das westlich angrenzende Wohngebiet. Zur Zeit sind in dem Wohngebiet erhebliche Geruchsbelastungen durch die angrenzende Kläranlage sowie Verkehrsbelastungen durch den über die Bruchstraße erschlossenen Werksparkplatz zu verzeichnen. Die bebauten Flächen werden in einem vertraglich sichergestellten Zeitrahmen abgebrochen entsiegelt und entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen als Parkanlage hergestellt.

Für das nördlich der Bahn gelegene Wohngebiet „Siebenmorgenweg“ wird, in Verbindung mit der geplanten Fußgängerüberführung, ein attraktiver Zugang zu den Mainauen geschaffen.

Des Weiteren sind im Norden und Süden des Geltungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die sich insbesondere positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden.

Verbindliche Pflanzlisten sichern die Auswahl standortgerechter Gehölze für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag empfohlenen Inhalte zur Übernahme in den Bebauungsplan sind überwiegend berücksichtigt worden. Folgende Empfehlungen sind nicht in die Planung eingeflossen:

- *Die Ausnutzung des Gewerbe- und Industriegebietes soll eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten*

Eine weitere Flächenexpansion ist aufgrund des Grünzuges im Westen, der Hauptstraße im Norden, des Werksdeiches im Osten sowie des südlich angrenzenden Maines auch zukünftig nicht möglich. Für die Firmenentwicklung ist eine optimale Flächennutzung innerhalb dieser engen Grenzen dringend erforderlich.

- *Die baulichen Anlagen sollen eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.*
Die für den betrieblichen Ablauf erforderliche Papiermaschine sowie das Hochregallager erfordern maximale Höhen von 31,00 m.
- *Lagerflächen für Altpapier und Baustoffe sollen mit großkronigen Bäumen überstellt werden.*
Bäume im Bereich der Altpapierlagerflächen würden zu erheblichen Verunreinigungen (Blätter, Äste) des Rohstoffes „Altpapier“ führen.
- *Eingriff / Ausgleich: das nach Realisierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen verbleibende Defizit von ca. 1.000.000 Punkten ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.*
(vgl. hierzu Ziffer 13.0 Eingriff / Ausgleich)

Empfehlungen für die östliche „Fläche für die Wasserwirtschaft“ sind nicht aufgenommen worden. Dieser Bereich wird detailliert im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens auf der Ebene des Landschaftsplanerischen Begleitplanes bearbeitet.

13.0 Eingriff / Ausgleich

Für die Eingriffs / Ausgleichsbilanzierungen existieren keine verbindlichen Verfahren, die im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden sind.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche erfolgt die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Bestand und in der Planung in Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach der Richtlinie „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ ermittelt worden. Nach Realisierung aller geplanter Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Defizit von ca. 1.000.000 Punkten.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine öffentlich nutzbare ca. 3,2 ha Grünanlage verbindlich festgesetzt. Die Fläche bleibt im Eigentum der Firma SCA.

Bei den v.g. Bilanzierungsverfahren werden folgende Aspekte nicht berücksichtigt, die jedoch im Rahmen der Abwägung von besonderer Bedeutung sind:

- Die Firma SCA verzichtet im Westen auf ca. 3,2 ha Gelände, das nach § 34 BauGB als gemischte Baufläche genutzt werden könnte und wird dort in 4 Abschnitten eine öffentlich nutzbare Parkanlage realisieren.
- Der Grünzug wird das erhebliche Gründefizit in dem ältesten Teil von Kostheim mindern und die Wohnqualität deutlich verbessern. Darüber hinaus wird eine attraktive Verbindung zwischen den nördlich der Bahn gelegenen Wohngebieten und dem Mainufer hergestellt.
- Die Schaffung des Grünzuges bedingt den Abriß mehrerer Gebäude, u.a. der Kläranlage. Die damit verbundene Geruchsbelastung für das angrenzende Wohngebiet wird somit zukünftig entfallen.
- Die Beseitigung des Parkplatzes an der Bruchstraße wird sich positiv auf die Lärmsituation des Wohngebietes und somit auch positiv auf die Wohnqualität auswirken.
- Für die Firma SCA entstehen mit der Realisierung der Grünanlage nach den ersten Schätzungen Kosten in Höhe von 4,0 – 6,0 Mio. DM. Der Grundstückswert von ca. 11,0 Mio. DM für die gemischte Baufläche, die zur Grünanlage wird und die Kosten für den Neubau der Gebäude die abgerissen werden müssen, sind nicht berücksichtigt.

Des weiteren ist anzumerken, daß auch eine neu angelegte Streuobstwiese den gesamten Ausgleichsbedarf decken kann. Diese Maßnahme ist für den Eingriffsverursacher mit Sicherheit kostengünstiger, hätte jedoch für den betroffenen Ortskern von Kostheim nicht annähernd die gleiche Wohlfahrtswirkung.

Die Umsetzung des Grünzuges in 4 Baustufen ist mit einem städtebaulichen Vertrag sicherzustellen. Unter den v.g. Gesichtspunkten kann auf weitere Ausgleichsmaßnahmen in der Höhe von ca. 1 Mio. Punkten (ca. 620.000 DM) verzichtet werden. Diese Vorgehensweise ist mit dem Umweltdezernat der Stadt Wiesbaden abgestimmt worden.

14.0 Kosten

Der Stadt Wiesbaden entstehen nur Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlich zu nutzenden Grünflächen. Der Kostenumfang wird in dem zwischen der Firma SCA Hygiene Products GmbH und der Stadt Wiesbaden abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

15.0 Planungsstatistik

– Fläche für die Wasserwirtschaft	94.980 qm
– Gewerbegebiet und Fläche für Stellplätze	60.255 qm
– Industriegebiet	112.130 qm
– Nicht überbaubare Fläche - Grünzug	29.555 qm
– Nicht überbaubare Fläche	11.040 qm
– Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.760 qm
– Öffentliche Verkehrsfläche (Hauptstraße)	6.920 qm
– Öffentliche Grünfläche – Grünzug	1.610 qm
– Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	3.720 qm
– Plangeltungsbereich	326.970 qm

Aufgestellt: Darmstadt, den 31.03.2000 BB3-PR-24

Anlage: Geplanter Käsbachverlauf
 Protokoll vom 27.01.1999.
 Protokolle der frühzeitigen BürgerInnenbeteiligungen
 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
 Historische Recherche und Gefährdungsabschätzung
 Wasserwirtschaftliche Stellungnahme
 Akustisches Gutachten

Wiesbaden, den 31.03.2000

im Auftrag

E h l i n g
 Vermessungsdirektor