

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„BIOMASSE-HEIZKRAFTWERK“

IM ORTSBEZIRK BIEBRICH

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429) , dem Hess. Wassergesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 85) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Biomasse-Heizkraftwerk gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist die Erzeugung von Strom und Heizwärme durch die thermische Verwertung und Nutzung von Biomasse (erneuerbare Energien), insbesondere durch den Einsatz von Abfällen aus Holz und Altholz mit folgenden baulichen Anlagen:

- Kraftwerk mit Kesselanlage und Turbinenhaus einschließlich der zugehörigen/erforderlichen Anlagen für den Betrieb des Kraftwerkes wie z.B. Anlagen zur Abgasfassung und -reinigung und zur Ableitung der Abgase (Schornstein), Luftkondensationsanlagen und Siloanlagen
- Betriebsgebäude (Sozialbereiche, Verwaltung, Technik)
- Lagerhallen für die Annahme und Zwischenlagerung der Brennstoffe
- Verkehrsflächen und Stellflächen für Betriebs- und Anlieferfahrzeuge, Container und sonstige Lagerflächen
- dem Betrieb im übrigen dienende bauliche und technische Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO)

Die zulässige Grundfläche **GR** beträgt ca. 20.705 m².

2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 10.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

- Gebäudekomplex Kraftwerk (Kessel- und Turbinenhaus): max. 40 m über Geländeoberkante (GOK) auf einer Grundfläche von max. 1.200 m².
- Für die übrigen Gebäude und baulichen Anlagen wird die maximale Bauhöhe auf 25 m über GOK festgelegt.

Ausnahmen gelten für Abgas-/Abluftkamine. Deren zulässige Bauhöhe bestimmt sich nach den Regelungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft.

Die GOK ist mit 117.00 m üB. NN als Bezugspunkt definiert.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen begrenzt.

- 4. Regelung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 4.1 Es ist ein mindestens sechs Meter breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Planungsraums vorzusehen.
Zur südlichen Seite (Deponiestraße) darf der Pflanzstreifen auf einer Länge von 15 Meter für eine Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden.
- 4.2 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" ist eine geschlossene Gehölzpflanzung standortheimischer Gehölze gemäß Artenverwendungsliste 2 anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die nach 5.3 zusätzlich festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind in diese Pflanzung zu integrieren.
- 4.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" sind 27 Robusta-Pappeln und 13 Spitzahorn der Artenverwendungsliste 1 im Schema 2 Pappeln, 1 Spitzahorn mit einem Abstand von jeweils ca. 10 m anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ergibt ein Defizit von 77.520 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich von den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt auf einer von der LH Wiesbaden bereitgestellten Fläche durch die Ökokontomaßnahme ÖK_36W_001 „Kleine Fischzucht“ und anteilig die Ökokontomaßnahme ÖK_36W_002 „Wäschbach zwischen Heßloch und Kloppenheim“ (Teilfläche).

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 81 HBO

1. Fassaden

Die Gebäudefassaden sind mindestens ab einer Höhe von 7 m über GOK in grauen und blauen Farbtönen anzulegen. Spiegelnde oder metallische Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 Meter zulässig. Im Bereich der Randeingrünung sind diese innerhalb der Hecken zu errichten.

3. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen.
- Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.
- Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen, Böschungen und Schornsteinen sind unzulässig. Im Übrigen dürfen sie folgende Größen nicht überschreiten:

a) auf Grundstücksfreiflächen	1,5 m ²
b) an Einfriedungen	1,5 m ²
c) an Gebäuden und Stützmauern	3,0 m ²
- Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
- Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.
- Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.
- Werbeanlagen in grellen Farben, selbst leuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Für parallel zur Gebäudefront angebrachte Anlagen kann eine Überschreitung zugelassen werden, wenn dies angemessen erscheint.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

2. Energienutzung

Auf eine effiziente und ökologisch verträgliche Energienutzung ist zu achten.

3. Kampfmittel

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Vorgehensweise und Dokumentation ist mit der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen“

4. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Grünabfälle und Bioabfälle sind gemäß der hessischen Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1. Demnach sind bei Planung, Ausführung und Betrieb des Biomasse Heizkraftwerkes die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen zu beachten.

5. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Dachflächen erfolgt über das Regenwasser-Ableitsystem der Deponie Dyckerhoffbruch in Abstimmung mit der ELW, Abteilung Abfallwirtschaft. Sollte dies aus genehmigungsrechtlichen oder anderweitigen Gründen nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen über eine separate Rückhaltung in den Mischwasserkanal der Deponiestraße eingeleitet.

Niederschlagswasser ist soweit möglich für betriebliche Zwecke zu nutzen.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9, Abs. 5 (3) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden projektbezogene baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen geführt, da Verdacht auf Geländeauffüllungen und damit verbundener Schadstoffbelastungen bestand.

Die Untersuchungen bestätigten das Vorhandensein von Geländeauffüllungen bis in max. 35 m Tiefe (in ehemaligen Abbaugruben eines Steinbruchbetriebes) und erbrachten damit verbundene, ungünstige Baugrundverhältnisse.

Da, insgesamt betrachtet, keine erheblichen Schadstoffbelastungen der Auffüllungen festgestellt wurden, ist eine Flächenkennzeichnung nicht durchzuführen.

Aufgrund einer festgestellten Kontamination des Grundwassers in ca. 25-30 m Tiefe ist seitens des Vorhabensträgers das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden eingeschaltet worden.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

7. Satzungen der LH Wiesbaden

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

8. Immissionsschutz

Die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verwaltungsvorschriften, insbesondere der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der sonstigen einschlägigen Durchführungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz sind verbindlich zu beachten.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

D PFLANZENLISTEN / ARTVERWENDUNGSLISTEN

Artenverwendungsliste 1

Solitärbäume zur Integration in die Gehölzpflanzung

Mindestpflanzgröße 20/25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Populus canadensis 'Robusta'	Robusta-Pappel

Artenverwendungsliste 2

Standortheimische Gehölze für die Anlage der Gehölzpflanzung

Mindestqualität des Pflanzgutes: Sträucher, 2 x verschult, 100-150 cm Anpflanzungshöhe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche, Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia platyphyllos	Sommerlinde