

T a g e s o r d n u n g s p u n k t 3

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Biebrich am 17.06.2003

Städtebauliche Entwicklung zwischen dem Industriepark InfraServ und Biebrich Süd-Ost / Rheinufer

- > Rahmenplanung**
 - > Letter of Intend**
 - > Bauvorhaben Rheinufer**
-

- 1. Den Zielaussagen der Rahmenplanung im Grenzbereich zwischen dem Industriepark InfraServ und der angrenzenden Wohnbebauung wird zugestimmt. Die notwendigen Haushaltsmittel für weitere Planungsvorleistungen in Höhe von 50.000 € werden durch die Haushaltstelle 2.6150.987000.3.022 bereitgestellt.**
- 2. Dem „Letter of Intend“ (Zielvereinbarung) zwischen der InfraServ GmbH und der LH Wiesbaden wird zugestimmt.**
- 3. Den privat finanzierten Bauvorhaben, Wohn- und Bürogebäude am Rheinufer, sowie dem Parkhaus an der Rheingau- bzw. Kurfürstenstraße, wird zugestimmt.**
- 4. Alle in dieser Sitzungsvorlage und dem „Letter of intend“ genannten Einzelmaßnahmen werden in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung und Beschlussfassung den Körperschaften vorgelegt.**

Begründung:

Die in den Beschlussvorschlägen 1 bis 3 genannten Ziele und Planungen werden in dieser Vorlage gemeinsam behandelt, da es sich um einen Entwicklungsbereich handelt. Die Ziele der Neuordnung der Industriegrenze und des Rheinuferbereiches wurden in der Sitzungsvorlage und dem Beschluss zum Bund- Länder- Programm „Soziale Stadt“ Biebrich Süd-Ost (SV 99-V-69-0012) bereits genannt. Die oben genannten Einzelschritte dienen der Einleitung der Umsetzbarkeit der Planungen.

Zu Beschlussvorschlag 1.:

Im Zuge der Untersuchungen zur Umsetzbarkeit einer Trennung der sich berührenden Bereiche Industrie und Wohnen in Biebrich Süd-Ost wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt sowie der Projektleitung „Soziale Stadt“ eine Rahmenplanung entwickelt (s. Anlage 1). Diese Planung sieht eine Neuordnung und die Option einer hochwertigen Nutzung der Flächen im o.g. Zwischenbereich vor. Zu dem bewohnten Biebrich soll ein Grünzug entstehen. Der Grünzug soll die Wohnqualität und das Wohnumfeld aufwerten und verbessern. Diese Planungen stehen in engem Zusammenhang mit der Umsetzung der Kurfürstenstraße als Entlastungsstraße für den Ortskern und den Rheinuferbereich von Biebrich. Diese Straßenführung ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.

Zu der Umsetzung dieser Zielplanung sind vielschichtige Regelungen zu lösen:

- Ortsnahe Umsiedlung der Bewohner der Geno 50 Häuser im Bereich der neuen Straßenführung der Kurfürstenstraße sowie perspektivisch auch der Wohnbebauung „Am Rheinbahnhof“.
- Abschließende Klärung der Immissionsbelastungen für die Grenzbereiche.
- Flächentausch bzw. –ankauf zur sinnvollen Grundstücksneuordnung und Arrondierung der Randbebauung entlang der Wilhelm-Kalle-Straße und der Pfälzer Straße.

Zu den erwähnten Punkten sind Vorabstimmungen bereits erfolgt.

Unrentierliche Vorbereitungsleistungen, die zu einer nachhaltigen Umsetzung der Rahmenplanung notwendig sind (z.B. Beteiligung an weiterführenden Planungen, Beteiligung an Ordnungsmaßnahmen u.ä.), können aus den zur Verfügung stehenden Mitteln der „Sozialen Stadt“ (mit-) finanziert werden.

Für die notwendigen Planungsvorleistungen sind in den Mitteln der Sozialen Stadt Biebrich Süd Ost unter der Haushaltsstelle 2.6150.987000.3.022 die Kosten von 50.000€ berücksichtigt.

Zu der Umsiedlung der Bewohner der GENO 50 Häuser (70 Wohneinheiten) ist es notwendig, die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen der ehemaligen Rheinkaserne für eine ortsnahe Umsiedlung zu sichern. Die Flächen sind im Eigentum der SEG. Um auf diesen Flächen auch den Belangen der Grünabgrenzung in einer wirksamen Breite Rechnung zu tragen, ist es im Zusammenspiel mit den Grünergänzungen auf den Flächen der InfraServ GmbH & Co erforderlich, an der südöstlichen Grundstücksgrenze einen unbebauten Bereich von ca. 20m Breite einzuhalten. Diese Fläche wird im Verlauf der Entwicklungen eine Rad- und Fußwegeverbindung aufnehmen, die im Sinne der Route der Industriekultur (Talroute) eine Anbindung Richtung Innenstadt darstellt.

Um der Entwicklung und dem Bestand der industriellen Nutzungen auf den Flächen InfraServ Rechnung zu tragen und damit zur Standortsicherung beizutragen, wird die Umsetzung der Planungen nur in enger Zusammenarbeit aller Beteiligten gelingen.

Daher ist in dem vorliegenden „Letter of Intend“ (Zielvereinbarung) dieser Weg vorskizziert.

Zu Beschlussvorschlag 2.:

Mit dem „Letter of Intend“ zwischen der LH Wiesbaden und der InfraServ GmbH & Co. (s. Anlage 2) soll eine Grundlage für zukünftige Entwicklungen und Lösungsansätze geschaffen werden, die für beide Seiten eine Verpflichtung darstellt. Da sich die Planungen auch über die privaten Grundstücke von InfraServ erstrecken, ist der grundsätzliche Konsens zu den festgehaltenen Zielen unabdingbar. Die Zielvereinbarung stellt den Einstieg in die Umsetzung der in der Planung formulierten Ziele dar, eine zeitliche Festlegung der Abläufe und die Finanzierungsausgleiche müssen auf dieser Grundlage erarbeitet werden.

Zu Beschlussvorschlag 3.:

Die Zustimmung der Körperschaften zu den Bauvorhaben im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung nach §34 Baugesetzbuch ist erforderlich, da es sich um ein Projekt handelt, das einen Kostenrahmen von 1,5 Mio Euro überschreitet.

Die Planungen zu den Wohn- und Bürogebäuden, sowie zu dem Parkhaus (s. Anlage 3 - 6) stellen eine qualitätvolle und damit dem besonderen Standort angemessene Gestaltung dar. Die damit verbundene Adressbildung und bauliche Aufwertung dieses Bereiches, auch in Verbindung mit der Ausbauplanung der Rheingaustraße (Kreisel), werden sich auf das Stadtbild am Rhein positiv auswirken. Die in den Anlagen dargestellten Planungen sind in ihrer städtebaulichen Darstellung, Kubatur und der äußeren Gestaltung in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und hinsichtlich der bestehenden übrigen fachlichen Belange mit den entsprechenden Fachämtern entstanden und festgelegt worden.

Die Freiflächen, sowohl der privaten Grundstücke, als auch der öffentlichen Bereiche (Rheinuferweg und Anbindungen), werden in einem gesonderten Verfahren im Rahmen der „Sozialen Stadt“ mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung geplant.

Für den Bereich vom derzeitigen Zoll bis zu den Verwaltungsgebäuden von InfraServ am Rheinufer Biebrich ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur „Sozialen Stadt“ vom 03.02.2000 (Beschlussnr. 0032, Sitzungsvorlage Nr. 99-V-69-0012) die Durchführung eines Ideenwettbewerbes beschlossen worden. Darüber hinaus ist die Gestaltung des Grenzbereiches zwischen Industrie und dem bewohnten Biebrich Süd-Ost ein weiteres formuliertes und beschlossenes Ziel.

Für die Freiflächen am Rheinufer wird das Ziel verfolgt, zeitnah eine freiraumplanerische Mehrfachbeauftragung in die Wege zu leiten, um diese Flächen (privat und öffentlich) in einer übergreifenden Gestaltung zu bearbeiten. Dieser Prozess wird im Rahmen einer angemessenen Bürgerbeteiligung stattfinden. Die entstehenden Kosten der Mehrfachbeauftragung sind in der Finanzierungsplanung der „Sozialen Stadt“ enthalten.

Beurteilung der Fachämter zu den Bauvorhaben am Rheinufer:

a. Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes vom 08.10.02:

Vom Stadtplanungsamt wurde dem Bauaufsichtsamte das o. a. Bauvorhaben zur Abgabe einer Stellungnahme außerhalb eines Genehmigungsverfahrens zugeleitet.

Neben dem Anschreiben waren ein Satz Pläne der Architekten Kramm & Strigl mit Grundriss-, Schnitt-, Ansichtszeichnungen sowie Lagepläne beigelegt. Gewünschte Vermessungen der Zeichnungen wurden bislang durch die Architekten nicht vorgelegt.

Es ist vorbesprochen, dass die Bebauung des Grundstückes nach den Kriterien des § 34 BauGB erfolgen kann.

Die dargestellten Baukörper und deren Anordnung auf den Grundstücken, die Höhenentwicklung, die Baumassen und die Art der Nutzung sind ebenfalls abgestimmt und erfüllen diesbezüglich die Einfügungskriterien des § 34 BauGB.

Eine weitergehende Prüfung der Unterlagen durch das Bauaufsichtsamte muss einem Verfahren nach HBO vorbehalten bleiben. Einzelne offene Fragen wären gegebenenfalls durch eine Bauvoranfrage zu beantworten.

Soweit eine Magistratsvorlage zur Herstellung des Einvernehmens der Gemeinde im Sinne des § 36 BauGB dienen soll, weisen wir darauf hin, dass über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren entschieden wird.

Damit die Magistratsvorlage des Stadtplanungsamtes die gewünschte Wirkung der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens erreicht, ist in der Vorlage darauf hinzuweisen, dass mit dem entsprechenden Beschluss das förmliche Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB vorab eines bauaufsichtlichen Verfahrens zugestimmt wird und keine weitere Beteiligung im Sinne Ziffer 1.1 der Richtlinien über die Beteiligung der städtischen Körperschaften im bauaufsichtlichen Verfahren mehr erfolgt.

Nach diesen Richtlinien ist auch die Beteiligung des Ortsbeirates und der Stadtverordnetenversammlung erforderlich.

(Forts. Beschlussvorschlag 3)

b. Denkmalrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.10.02:

Die gemäß Vorsprache des planenden Architekten Prof. R. Kramm am 11.09.02 abgestimmte Planung basiert auf dem grundsätzlichen Einvernehmen zwischen dem Land Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden, hergestellt in diesbezüglichen Gesprächen zwischen Stadtrat

Prof. Dr. Ing. Pös und dem Präsidenten des Landesamtes für Denkmalpflege
Prof. Dr. Weiß)

Die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus §2 Abs. 1-3 in Verbindung mit §16 HDenkmalSchG. Insoweit sind die im Zusammenhang mit dem Kulturdenkmal „Rheinkaserne“ diskutierten Fragen der gestalterischen Zulässigkeit des Vorhabens gelöst.

Die Denkmalbehörde ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

c. Umweltrechtliche Beurteilungen:

Naturschutz

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 02.10.02

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplanten Vorhaben, Bürogebäude, Parkhaus und Stadtvillen keine grundsätzlichen Bedenken.

Fassadengestaltung

In den Vorgesprächen wurde seitens der UNB darauf hingewiesen, dass eine Spiegelglasfassade aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig ist, insbesondere auch unter dem Aspekt, dass der Rhein und die angrenzenden Bereiche Jagd-, Nahrungs- und Lebensraum für viele Tiere, insbesondere Vögel sind.

Der Investor wurde an die staatliche Vogelschutzwarte verwiesen.

Immissionsschutz

Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 02.10.02:

Aufgrund der dem Umweltamt vorgelegten Pläne und der dargestellten Nutzungen wird davon ausgegangen, dass der zu beplanende Bereich als gemischte Baufläche zu bewerten ist.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation sind in solchen Gebieten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete heranzuziehen.

Im Zuge der Modelluntersuchung des TÜV-Rheinland zur Beurteilung des Lärms nach § 47 a BImSchG wurden in diesem Teil der Rheingaustraße folgende Belastungen ermittelt:

Kfz-Verkehr tags: < 65 dB(A) nachts: < 60 dB(A)

Messwerte am 01.10.2002

Mitte des Grundstücks tags: 57 dB(A)

Gewerbe/Industrie tags: < 55 dB(A) nachts: < 50 dB(A).

Damit werden die Zielwerte der Lärminderungsplanung für ein Mischgebiet von

tags 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)

durch den Kfz-Verkehr am Tage erreicht und in der Nacht überschritten. Die Geräusche, ausgehend von den ortsansässigen gewerblichen und industriellen Einrichtungen, unterschreiten hingegen diese Werte.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Baugesetzbuch.

Die Formulierung "einander so zuzuordnen" soll verdeutlichen, dass die Vorschrift für die betroffenen Planungsträger unmittelbar gilt und zwar in der Form, schädliche Umwelteinwirkungen "soweit wie möglich" zu verhindern. Dabei eröffnet die Aussage "soweit wie möglich" dem Planungsträger einen Abwägungsspielraum, wobei sich die Belange des Immissionsschutzes im Abwägungsergebnis angemessen niederschlagen müssen.

Durch die Einhaltung entsprechender Schutzabstände zwischen der geplanten Wohnnutzung und der Rheingaustraße können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Mögliche Auswirkungen einer Strahlenbelastung durch die vorbeiführenden Hochspannungsleitungen sowie Auswirkungen von Störfällen auf dem Industriegelände InfraServ sollen einer gesonderten Betrachtung durch das RPU-Darmstadt unterzogen werden.

Wasserschutz

Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (UWB) vom 12.09. + 24.09.02

Am 6.09.02 wurden bei der UWB durch das Architekturbüro Kramm + Strigl Planunterlagen und Berechnungen zum o.g. Bauvorhaben eingereicht.

Hinsichtlich der Lage der geplanten Gebäude im Überschwemmungsgebiet des Rheines wurde gebeten, zu prüfen, ob seitens der UWB Bedenken gegen die Bauvorhaben bestehen.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass der Retentionsraumverlust, der durch die Gebäude und Aufschüttungen entsteht, durch Geländeabsenkungen und flutbare

Tiefgaragen ausgeglichen werden kann. Es entsteht ein Retentionsraumgewinn von 429,6 m³.

Daher kann das Einvernehmen durch die UWB gemäß § 71 (3) HWG in Aussicht gestellt werden.

Mit Schreiben vom 09.09.02 legt die InfraServ GmbH & Co KG ein umwelthygienisches Gutachten über zwei Freiflächen an der südwestlichen Peripherie des Industrieparks Kalle Albert vor. Auf diesen Flächen ist zum einen Wohnbebauung, zum anderen ein Parkhaus vorgesehen.

Das Gutachten wurde von der unteren Wasserbehörde ausschließlich im Hinblick auf die Lage der Gelände im Ufer- bzw. Überschwemmungsgebiet des Rheines und die damit verbundene potentielle Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser geprüft. Für eine abschließende Bewertung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gemäß der Zuständigkeit nach dem BBodSchG (Altablagerung) das RP Darmstadt, Staatliches Umweltamt Wiesbaden, zu beteiligen.

Auf beiden Flächen wurden relevante Gehalte an PAK und Blei lediglich in lokal begrenztem Umfang gefunden. Diese lassen sich auf eine heterogen zusammengesetzte Auffüllung aus Bodenaushub und Bauschutt zurückführen.

Eine Grundwassergefährdung ist nach Einschätzung der UWB aufgrund der geringen Gesamtschadstoffmenge und der geringen Wasserlöslichkeit der Schadstoffe nicht zu besorgen. Abfallrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.

Wiesbaden, 26.04.2003
2003

Wiesbaden,

Prof. Dr.-Ing. Joachim Pös
S t a d t r a t

Wolfgang Hessenauer
S t a d t r a t

(antragsgemäß)

Beschluss Nr. 0044

+

+

Verteiler:

Hahn
Ortsvorsteher