

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den
Planbereich "Erweiterung Nahversorgung Breckenheim"
im Ortsbezirk Breckenheim

1	Allgemeines	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen	2
4	Anlass der Planung	3
5	Ziele der Planung	3
6	Änderungen	3
7	Flächenbilanz	4
8	Umweltbericht	4
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)	14
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	14
11	Abwägung	14

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 285 000 Einwohnern (31.12.2015) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 1,6 % - etwa 4500 Personen - bis zum Jahr 2030.

Als Folge dieser Prognose muss auch die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) eingeplant werden.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der ca. 0,4 ha große Planbereich liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebiets von Breckenheim. Er grenzt im Norden an den Friedhof und im Süden an den vorhandenen Lebensmittelmarkt. Im Osten und Westen wird er jeweils durch Wegeparzellen begrenzt. Die Zufahrt des Lebensmittelmarktes soll in Zukunft gemeinschaftlich genutzt werden und ist an die Karl-Albert-Straße und weiter an die L 3017 angeschlossen.

Der Getränkemarkt ist über die Bushaltestelle „Friedhof Breckenheim“ an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Er wird überlagert durch die Darstellungen der Umgehungsstraße Breckenheim, der ICE-Bahntrasse und durch die Rohrfernleitungen für Gas entlang der Umgehungsstraße.

In den vorangegangenen Bauleitplanverfahren zur „Nahversorgung Breckenheim“ wurden mehrere Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Vollversorgers untersucht. Nur der Standort südlich des Friedhofs hat sich im Rahmen der Auswertung der angesetzten städtebaulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen, sozialen sowie arten- und naturschutzrechtlichen Kriterien als umsetzbar erwiesen.

Diesem Standort wurde von der Regionalplanung zugestimmt.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann, entsprechend dem Regionalplan, für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Der Getränkemarkt ergänzt den benachbarten Vollversorger, der die Grundversorgung in Breckenheim deckt und den heutigen Anforderungen (Warenangebot Getränke und Leergutrücknahme) angepasst werden soll. Beide Märkte zusammen stellen zukünftig mit insgesamt 1.950 m² Verkaufsfläche die Nahversorgung (Bestand VK 1.300, Planung VK 650 m²) sicher und liegen im Rahmen der regionalplanerischen Zielvorgaben.

Die Verkaufsfläche des geplanten Getränkemarktes ist im nachgeordneten Bebauungsplan auf maximal 650 m² zu begrenzen.

4 Anlass der Planung

Der Lebensmittelmarkt in Breckenheim aus dem Jahr 2007 genügt den heutigen Anforderungen insbesondere im Hinblick auf das Warenangebot für Getränke und die damit verbundenen gesetzlichen Auflagen (Leergutrücknahme u. ä.) nicht mehr. Daher soll nördlich angrenzend an den Nahversorger auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Getränkemarkt errichtet werden.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gesonderten Getränkemarktes als Ergänzung zum vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarkt in Breckenheim geschaffen werden. Die dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung in Breckenheim soll weiterhin sichergestellt werden. Durch die Bündelung der Standorte wird zusätzlicher Verkehr vermieden.

Zur weiteren Konkretisierung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

6 Änderungen

Für die weitere Entwicklung des Friedhofs in Breckenheim wurden neue Prognosen und Schätzungen erarbeitet, die sich auf den zukünftig benötigten Flächenbedarf auswirken. Bei einem ressourcenschonenden Vorgehen im Umgang mit der vorhandenen Friedhofsfläche kann auf die geplante Friedhofserweiterung verzichtet werden.

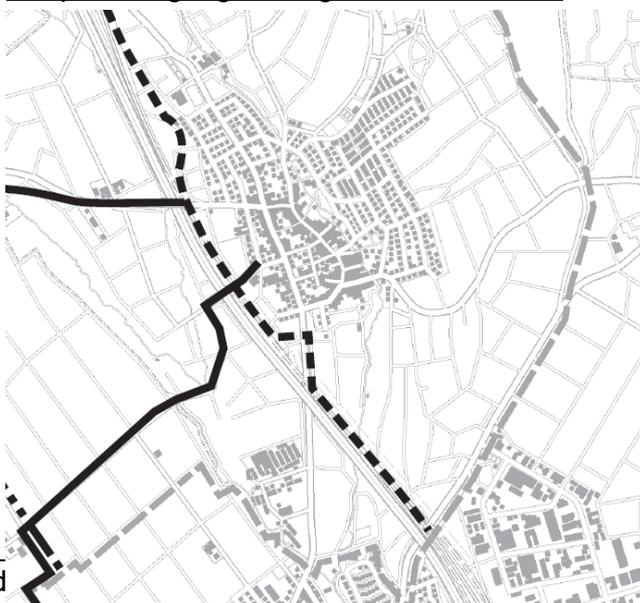
Die bisher für die geplante Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche wird überplant. Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der als „Grünfläche - Friedhof, Bestand“ dargestellte Planbereich, wird in ein „Sondergebiet - Handel, Planung“ geändert.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert (siehe Ziffer 5). Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff soll zum überwiegenden Teil im Planbereich kompensiert werden. Für den darüber hinaus gehenden Ausgleich, sollen Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet werden.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen:

Hauptversorgungsleitungen Gas - Bestand



Durch den westlichen Teil des Planbereiches verlaufen mehrere unterirdische Gasversorgungsleitungen und eine Kabelschutzrohranlage.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 2 Gasversorgung diese DN 600 Gashochdruckleitung nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt.

Grundsätzlich ist auf alle bestehenden Leitungen zu achten.

Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden (Erbenheim)

Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Wiesbaden (Erbenheim). Die maximale Gebäudehöhe beträgt in diesem Bereich 9,90 m über Grund (ca. 168,90 m über NN) einschließlich untergeordneter Gebäudeteile.

Auf Grund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Grünfläche - Friedhof, Bestand	ca. 0,4 ha	ca. 0,0 ha
Sondergebiet - Handel, Planung	ca. 0,0 ha	ca. 0,4 ha

8 Umweltbericht

Nachfolgende Angaben zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beruhen auf folgenden im Stadtplanungsamt vorliegenden Plänen, Unterlagen und Gutachten:

1. Freiflächenplanung von Landschaftsarchitekten Scholtissek, Eltville vom 23.11.2015
2. Baugrunderkundung und Gründungsberatung für die Nachbargrundstücke durch Baugrundbüro Simon, Wiesbaden vom 22.11.2004
3. Prognose der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, ITA Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden vom 21.01.2011 und ergänzende Stellungnahmen vom 28.02.2011 und vom 26.03.2012
4. Oberflächenentwässerung durch Planwerk GmbH, Fulda vom 23.10.2015
5. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden vom April 2002.
6. Umweltbericht/Grünordnungsplan von Böhm + Frasch GmbH, Mainz vom 30.11.2015.
7. Geomagnetische Prospektion von Patrick Mertl, Mainz vom 19.10.2015.
8. Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ von 2012.
9. Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von ÖKOPLANA, Mannheim vom 23.09.2016.

Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung:

siehe Nr. 4, 5 und 7 der Begründung

8.2 Fachgesetze und Fachpläne**8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, insbesondere**

- Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen

§ 1 (6) Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG): Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Schutz von Klima und Luft und dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

§ 2: Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen.

§ 15 Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

§ 19: Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen sind zu sanieren.

§ 39 und 44: Wild lebende Tier- und Pflanzenarten sind zu schützen und zu erhalten.

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1: Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 45: Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität

§ 47: Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.

§ 50: Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**
 - § 47 (1): Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten
 - § 50 (3) Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen sorgsamen Umgang mit Wasser hin.
 - § 55 (1): Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
 - § 55 (2): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden.
 - § 57 (1): Die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist.
 - **Umweltschadengesetz (USchadG)**
 - § 1ff: Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden bzw. Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Boden und Gewässern.
- 8.2.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**
- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010:**
Grundzüge der Planung (Seite 10) für die Planungsregion Südhessen sind u. a.:
 - Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes,
 - Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen,
 - Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.
 - **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**
Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung (Erläuterungsbericht S. 39 ff, Ziffer 3.0):
Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.
Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.
Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können.
Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.

Das in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan):**

Grundlegende Ziele betreffen u. a. die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die siedlungsnah freiraumgebundene Erholung.

8.2.3 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes

Der Planbereich wird zurzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Aufgrund des Detaillierungsgrads kann die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen.

8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden

Im Plangebiet hat sich der Bodentyp als Pararendzina auf kalkhaltigem Lockergestein ausgebildet. Der Boden ist bis in die Bearbeitungstiefe von ca. 40 bis 60 cm anthropogen überformt. In diesem Bereich befindet sich der Oberboden auf quartären Schluffen. Der Boden besitzt kein Standortpotenzial für spezialisierte Vegetation. Im Geltungsbereich befinden sich keine naturnahen Böden. (siehe Ziffer 8 Nr. 6)

Für den Geltungsbereich sind im Altflächenkataster des Umweltamtes keine Einträge vorhanden; umweltrelevante Vornutzungen der Fläche oder Altablagerungen sind nicht bekannt: Mit Schadstoffbelastungen des Bodens ist daher nicht zu rechnen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Es liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Daten zum Grundwasserabstand sind derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet entwässert zum nur wenigen 100 m entfernten Klingenbach hin. Dieser gilt in diesem Gewässerabschnitt als mäßig belastet (Gewässergüte II). (siehe Ziffer 8 Nr. 6)

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Themenkarte „Flächen mit stadtklimatischen Vorrangfunktionen“ (siehe Ziffer 8 Nr. 8) in einem Bereich mit erheblicher stadtklimatischer Bedeutung. Es handelt sich um eine Abkühlungsfläche, die auf die Kaltluftleitbahn des Klingenbachtals gerichtet ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Besondere Strukturen für struktur- oder habitatanspruchsvolle Arten fehlen. Bäume oder Sträucher sind nicht vorhanden. Das Gebiet bietet Lebensraum für die allgemeinen und häufigen Vogelarten der Siedlungen und Ackerflächen. Aufgrund der intensi-

ven Nutzung der Flächen im Geltungsbereich sowie der Beeinträchtigungen durch den Einkaufsmarkt bzw. die Friedhofsnutzung ist das Artenspektrum der vorkommenden Tiere auf Ubiquisten beschränkt.

Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten gefunden.

Die weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als Pflanzenlebensraum von insgesamt geringer Bedeutung. Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfasst. (siehe Ziffer 8 Nr. 6)

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Der Planbereich befindet sich in der Ortsrandlage, fällt leicht nach Süden ab und Blickbeziehungen zur freien Landschaft sind nur noch Richtung Osten vorhanden, die dort durch den Klingenbach mit seinem begleitenden Auwald und den angrenzenden Ackerflächen bestimmt wird.

Der Planbereich liegt in der Landschaftsbildzone „Oberes Main-Taunus-Vorland“ und gehört zum Igstädter Feld. Durch den Bau des Kreisels, der Friedhoferweiterungsfläche sowie den vorhandenen Einkaufsmarkt dominiert mittlerweile eine urbane Prägung des Geländes, womit die in Anspruch genommene Fläche lediglich Restflächencharakter besitzt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Autobahn, Landstraßen, Einkaufsmarkt) und den somit entstandenen „Restflächencharakter“ der Ackerfläche mit angrenzendem Feldweg wird die Empfindlichkeit und der Verlust der Eigenart des Schutzguts Landschaftsbild als mittel eingestuft. Infolge der oben beschriebenen Vorbelastungen hat das Gelände keine Funktion in Bezug auf die Erholungsnutzung. (siehe Ziffer 8 Nr. 6)

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bebauung.

Bei Umsetzung der derzeitigen Darstellung „Grünfläche, Friedhof“ könnten jetzt schon Flächen versiegelt werden, die Fläche würde eingezäunt, und dauerhaft bepflanzt. Somit wäre bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tieren und Pflanzen sowie Landschaftsbild sowohl mit negativen wie mit positiven Auswirkungen zu rechnen.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den Bau des Getränkemarktes und die dazugehörigen Verkehrs- und Stellflächen kommt es zu einer Veränderung der Bodengestaltung und zu Bodenversiegelungen.

Schutzgut Boden

Die Realisierung des Getränkemarktes mit Stellplätzen führt zu einer Inanspruchnahme von Böden durch Versiegelung bzw. Überbauung. Hier kommt es zu einem fast vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Schutzgut Wasser

Durch die Errichtung des Getränkemarktes mit Stellplätzen wird der Boden weitgehend versiegelt. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss gestört. Durch die extensiv begrünte Dachfläche wird die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vermindert.

Schutzgut Klima und Luft

Die Errichtung eines Getränkemarktes und die dazugehörigen Stellplätze schwächen die lokalen Kaltluftbewegungen nicht nachhaltig. Eine großflächige Abnahme der örtlichen Belüftungsintensität tritt nicht ein. Eine spürbare thermische Zusatzbelastung ist durch die Kleinräumigkeit der Veränderung nicht gegeben. Die Klimaanalyse (siehe Ziffer 8

Nr. 9) zeigt, dass bei Realisierung des Getränkemarkts keine klimaökologischen Negativwirkungen zu bilanzieren sind, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der intensiv ackerbaulich genutzten Fläche kommt es zu einem Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum im Umfang von ca. 0,4 ha. Dies stellt eine Beeinträchtigung für die vorhandenen Tiere bzw. von Pflanzen dar. Betroffen sind jedoch lediglich „Allerweltsarten“. Als Ausgleich für die neu versiegelten Flächen werden im nachgeordneten Bebauungsplan „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Minimierend wirkt sich auch die Festsetzung von extensiv begrünten Dachflächen aus.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Mit der Arrondierung der bestehenden Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen wodurch die Überleitung in die offene Landschaft gewährleistet wird. Dach- und Fassadenbegrünung unterstützen die Eingrünung des Getränkemarktes.

8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Planbereichs und des Darstellungsmaßstabs 1: 10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung können die verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden unter anderem Dach- und Fassadenbegrünung sowie „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Für den darüber hinaus gehenden Ausgleich, sollen Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet werden.

8.4 Schutzgutbereich "Mensch und seine Gesundheit"

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der Fläche des Planbereichs handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Der Planbereich ist aufgrund der Nähe zu Autobahn, Landstraßen, Bahnstrecke und Einkaufsmarkt bereits lärmbelastet.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Die auf dem Gebiet entstehende Kaltluft folgt dem Geländeverlauf, der nach Osten hin allmählich zum Klingenbach abfällt. Eine Funktion als bedeutsame Kaltluftabflussbahn ist jedoch nicht gegeben.

Schutzgut Mensch Erholung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Autobahn, Landstraßen, Bahnstrecke, Einkaufsmarkt) hat das Gelände eine nur untergeordnete Rolle für die Erholungsnutzung.

8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bebauung.

Bei Umsetzung der derzeitigen Darstellung „Grünfläche - Friedhof“ könnten jetzt schon Flächen versiegelt werden, die Fläche würde eingezäunt, dauerhaft bepflanzt und der stillen Erholung dienen. Somit wäre bei den Schutzgütern Mensch - Gesundheit (Lärm sowie Klima, Lufthygiene) und Mensch Erholung mit geringfügigen Auswirkungen zu rechnen.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb des Getränkemarktes wurde eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt. Es wird anhand der Messwerte angenommen, dass die Geräusche des Getränkemarktes durch die Geräusche der Autobahn überdeckt werden. (siehe Ziffer 8 Nr. 3)

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Die Kalt- und Frischluftentstehung wird sich durch die Bodenversiegelung geringfügig verringern. Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Fassaden- und Dachbegrünung wird der Eingriff minimiert. (siehe Ziffer 8 Nr. 1 und 6)

Schutzgut Mensch - Erholung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen s. 8.4.1 erfolgt keine negative Auswirkung auf das Schutzgut Erholung.

8.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entstehen durch die Umsetzung der beabsichtigten Änderung geringfügige nachteilige Wirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

8.5 Schutzgutbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Planbereich sind Siedlungsspuren der Jungsteinzeit und späten Bronzezeit als archäologische Bodendenkmale bekannt.

8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

Bei Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Nutzung sind Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssten bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden.

8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung ist die weitgehende Zerstörung der vorgeschichtlichen Siedlungsreste als archäologische Bodendenkmale im Bereich von Bodeneingriffen zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Planverfahren beteiligt.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

8.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind.

Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, einzuholen hat.

8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan führt die Umsetzung der beabsichtigten Änderung überwiegend zu geringen negativen Wirkungen die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Natur und Landschaft auswirken.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellungen, Verzicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung tabellarisch zusammengefasst. Die Tabelle steht unter Ziffer 8.10 Zusammenfassung.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen

Ziel der Planung ist die dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung für den Ortsbezirk Breckenheim auch weiterhin sicherzustellen. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll den heutigen Anforderungen - insbesondere im Hinblick auf das Warenangebot für Getränke und den damit verbundenen gesetzlichen Auflagen angepasst werden indem er um einen Getränkemarkt ergänzt wird. Eine andere verfügbare Fläche, angrenzend an den Nahversorger, ist nicht vorhanden

8.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

8.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der zugrunde liegenden Untersuchungen, Gutachten, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

Die im Textteil genannten DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.

8.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass alle im Planbereich vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können.

8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4c in Verbindung mit § 4 (3) BauGB, die mit einer Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sein können, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- und Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

8.10 Zusammenfassung

Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Ortsbezirk Breckenheim wohnenden Menschen ist ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der bestehende Lebensmittelmarkt aus dem Jahr 2007 im Stadtteil Breckenheim genügt den Anforderungen - insbesondere im Hinblick auf das Warenangebot für Getränke und den damit verbundenen gesetzliche Auflagen (Leergutrücknahme u. ä.) - nicht mehr. Daher soll nördlich angrenzend an den Nahversorger ein Getränkemarkt errichtet werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich Grünfläche - Friedhof, Bestand dar. Die bisher für die Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche wird nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: bestehende Nutzung, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellungen (ohne Bewertung), Verzicht auf planerische Maßnahmen, Umsetzung der Darstellungen der Änderung

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
-	=	negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+	=	positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.3	Boden	Ackerbaulich genutzte Flächen, Agrarlandschaft.	Versiegelungen und Bepflanzungen durch Anlegen eines Friedhofes.	Ackerbaulich genutzte Flächen, Agrarlandschaft.	Versiegelung und Bebauung von ca. 0,4 ha. Fast vollständiger Verlust der Bodenfunktionen.
				+/-	--
8.3	Wasser	Keine Schutz- und Überschwemmungsgebiete oder Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Keine Hinweise auf Grundwasserbelastungen.	Keine Auswirkungen zu erwarten	Keine Auswirkungen zu erwarten	Verringerung von Sickerwasser.
				+/-	-
8.3	Klima und Luft	Ackerfläche, Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet.	Leicht verringertes Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet	Ackerfläche, Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet.	Verringerung der Kaltluft. Geringe Beeinträchtigung des Klimas.
				+/-	-

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.3	Tiere und Pflanzen	Vorhandensein für Ackerbauflächen typische Tier- und Pflanzenarten.	Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten der Agrarlandschaft. Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf dem Friedhof.	Vorhandensein für Ackerbauflächen typische Tier- und Pflanzenarten.	Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten. Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
				+/-	+/-
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Durch Friedhofserweiterung, Nahversorger und Kreisel, dominierende urbane Prägung.	Verdrängung der Ackerbauflächen durch Friedhofserweiterung. Schaffung von neuen Grünstrukturen.	Strukturarme Kulturlandschaft.	Arrondierung der Bebauung. Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ausgleich durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
				+/-	+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Lärm	Vorbelastung Lärm durch Autobahn, Landesstraße und Nahversorger.	Geringfügige Erhöhung von Zielverkehr.	Immissionseinträge durch bestehenden Kfz-Verkehr über die Autobahn, Landesstraße und den Nahversorger.	Die Geräusche des Getränkemarktes werden durch die Geräusche der Autobahn überdeckt.
				+/-	+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet.	Leicht verringertes Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet	Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet.	Verringerung der Kaltluft. Geringe Beeinträchtigung des Klimas
				+/-	-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen keine Funktion für die Erholungsnutzung	Aufwertung der stillen Erholungsfunktion durch Schaffung von Grünflächen.	Keine Veränderungen der bestehenden Nutzung zu erwarten.	Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen keine negativen Auswirkungen.
				+/-	+/-
8.5	Kultur- und Sachgüter	Intensive landwirtschaftliche Nutzung. Archäologische Bodendenkmäler bekannt.	Weitgehende Zerstörung der archäologischen Bodendenkmäler.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Weitgehende Zerstörung der archäologischen Bodendenkmäler.
				+/-	-

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.6	Wechselwirkungen		Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung behandelt.	Ohne Schaffung des Getränkemarktes werden einzelne Schutzgüter, insbesondere Boden, Klima, Stadtbild, Tiere und Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter nicht verändert.	Die Umsetzung der Planung führt zu geringfügigen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter.
				+/-	-
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung				Durch die Umsetzung der Planung entstehen geringfügig nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

Von der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind keine über den Planbereich hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Deshalb umfasst der Umweltbericht nur den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung.

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

Die Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden abschließend ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt.

11 Abwägung

Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Ortsbezirk Breckenheim wohnenden Menschen ist ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung auch weiterhin sicherzustellen, soll zum vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarkt im Bereich östlich des Kreisels an der Karl-Albert-Straße ein gesonderter Getränkemarkt realisiert werden.

Am 26.06.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. Die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 08.07.2016 bis 08.08.2016 statt. Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zu der Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 20.08.2015 an der Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, erfolgte nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016. Es wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
Planbereich als Sondergebiet mit hohem Grünanteil darstellen	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Wird nicht gefolgt, weil der Versiegelungsgrad größer als 0,35 GRZ ist.
Ergänzungen zu Stadtklima Beschreibung der klimatischen Situation des Planbereichs	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung wurde unter Ziffer 8 Umweltbericht angepasst.
Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Es wird um einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Mit der Darstellung Friedhof ist die Fläche bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Eine Erweiterung des Nahversorgers ist nur an dieser Stelle möglich. Diese Fläche wird zur Sicherung der Nahversorgung benötigt.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den
6102 6474/wi

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor