



Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
für den Planbereich „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“
im Ortsbezirk Breckenheim
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand: 02.11.2016

1		
I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan Südhessen	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	6
3.1	Freiflächenplanung	6
3.2	Baugrunderkundung und Gründungsberatung	6
3.3	Prognose der Geräuschimmissionen	7
3.4	Oberflächenentwässerung	7
3.5	Umweltbericht / Grünordnungsplan	7
3.6	Geomagnetische Prospektion	7
3.7	Brandschutzberatung	7
3.8	Klimagutachten	7
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	7
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	8
3	Bauweise	8
4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	8
5	Führung von Versorgungsleitungen	9
6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	9
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9
9	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	10
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2	Grundstücksfreiflächen	11
3	Verwertung von Niederschlagswasser	11
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	11
	Denkmäler nach Landesrecht	11
D	HINWEIS	12

III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	12
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	12
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	12
3	Statistische Angaben	12
	UMWELTBERICHT	13
1	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	14
1.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
1.4	Planerische Ziele und Vorgaben	17
2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	20
2.1	Menschen	20
2.2	Tiere	21
2.3	Pflanzen	21
2.4	Boden/Wasser	24
2.5	Klima/Luft	24
2.6	Landschaftsbild/Erholungsnutzung	24
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.8	Wechselwirkungen	25
2.9	Biologische Vielfalt	25
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
3.1	Menschen	26
3.2	Tiere und Pflanzen	26
3.3	Boden	26
3.4	Wasser	26
3.5	Klima, Luft	27
3.6	Landschaftsbild, Erholung	28
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
3.8	Wechselwirkungen	28
3.9	Biologische Vielfalt	28
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
5.1	Zielvorstellungen zum Bebauungsplan	29
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	30
6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	33
7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	33
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
8.1	Beschreibung des Vorhabens	33

8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	33
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
8.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	37
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	37

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung in Gebieten, in denen zu kleine und damit unrentabel gewordene Märkte geschlossen wurden, bemüht sich die REWE-Gruppe um neue Standorte. Auf dem benachbarten südlichen Areal wurde 2006 das Baurecht für einen Nahversorger geschaffen. Dieser Markt als Vollversorger ist inzwischen zu klein. Durch das Pfandgesetz sind die Läden zur Rücknahme verpflichtet. An Tankstellen, Kiosken etc. werden Getränke verkauft, die Pfandflaschen und Dosen werden jedoch in den Lebensmittelläden abgegeben, die Belastung ist somit größer geworden. Für verschiedene Pfandsysteme müssen Geräte und Lagerflächen vorgehalten werden, die die Ladenflächen einschränken.

Hinzu kommt das gestiegene Gesundheitsbewusstsein der Verbraucher, das ein größeres Angebot an Produkten erfordert. Zum Beispiel wird heute aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche, eine wesentlich größere Vielfalt von Wasser angeboten, als früher.

Es soll daher auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstück ein Getränkemarkt entstehen zur Entlastung des bisherigen Marktes. Der Getränkemarkt wird über die Zufahrt des Nahversorgers erschlossen (Sicherung privatrechtlich). Im Norden grenzt ein Landwirtschaftsweg an, der im Rahmen der Anlage der Friedhofserweiterungsfläche geschaffen wurde. Zwischen Wirtschaftsweg und Grundstück Getränkemarkt soll ein intensiv begrünter Pflanzstreifen von ca. 4,50 - 5,00 m Breite für eine Abschirmung des Marktes gegenüber dem Friedhof angelegt werden.

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsende von Wiesbaden-Breckenheim direkt an der L 3017. Die neue südliche Umgehungsstraße wird an die L 3017 angebunden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,4 ha liegt in der Flur 31 und wird begrenzt durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt im Süden, den Wirtschaftsweg im Norden sowie die daran angrenzende Friedhofserweiterungsfläche, intensiv genutzte Ackerflächen im Osten und die Zufahrt des vorhandenen Lebensmittelmarktes, diese soll gemeinschaftlich auch dem geplanten Getränkemarkt dienen.

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

2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

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.

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) und liegen damit im Rahmen der regionalplanerischen Zielvorgaben.

Die Verkaufsfläche des geplanten Getränkemarktes wird auf maximal 650 m² begrenzt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Grünfläche Friedhof, Bestand“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das beschriebene Gebiet, Flurstück 147 in der Flur 31 in der Gemarkung Breckenheim, liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „1994/01“ vor. In diesem Bebauungsplan wird der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

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.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Freiflächenplanung

der Landschaftsarchitekten Scholtissek, Eltville vom 23.11.2015.

3.2 Baugrunderkundung und Gründungsberatung

Der Planung liegt die Baugrunduntersuchung des Baugrundbüros Simon vom 22.11.2004 für die Nachbargrundstücke 144, 145 und 146 zugrunde. Demnach ist der Untergrund für die Versickerung von Oberflächenwasser noch als geeignet anzuse-

hen. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist mit geeigneten Systemen in eingeschränktem Maße möglich.

3.3 Prognose der Geräuschemissionen

Gutachterliche Stellungnahme / Prognose der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft der ITA, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH vom 21. Januar 2011 und ergänzender Stellungnahmen vom 28.02.2011 und vom 26.03.2012 (Entfall des 2 m Walls zum Friedhof, Überprüfung zus. Spitzenschallquellen). Die Geräuschemissionen der Autobahn A3 liegen höher als die des bestehenden Marktes und Immissionsprognosen für den geplanten Markt. Diese werden von den Verkehrsimmissionen überdeckt. Pegelmindernde Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Der Pflanzstreifen dient der optischen Abschirmung.

3.4 Oberflächenentwässerung

Erläuterungsbericht zum Antrag auf Versickerung von Oberflächenwasser, erstellt von KH Planwerk GmbH vom 23.10.2015 mit Anlagen 2, 4.1 und 4.2.

3.5 Umweltbericht / Grünordnungsplan

erstellt von Frasch + Böhm, im November 2015.

3.6 Geomagnetische Prospektion

erstellt am 19.10.2015 durch Patrick Mertl

3.7 Brandschutzberatung

Die Planung wurde beratend begleitet von dem Büro bs2 | Ingenieurleistungen für Bauwesen GmbH. Darauf aufbauend wird ein Brandschutzkonzept erarbeitet, das Gegenstand des Bauantrages wird.

3.8 Klimagutachten

Erstellt von OEKOPLANA, Dipl. Ing. Achim Burst, Mannheim, im September 2016.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines Getränkemarktes als Ergänzung des bestehenden, benachbarten Vollversorgers. Mit Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird die geplante bauliche Nutzung des Sondergebietes näher bestimmt. Als Verkaufsfläche sind insgesamt maximal 650 m² zulässig.

Zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden die zulässigen Sortimente einzeln aufgeführt, andere Warenangebote sind nicht zulässig.

Randsortimente sind gemäß dem Hess. Einzelhandelserlass vom 02.05.2005 bis

10 % der Verkaufsfläche allgemein zulässig. Innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente und ergänzende Angebote wie Annahmestellen für Post/Lotto, Reinigung und Schuhreparaturen sollen nur bei Bedarf eingerichtet werden. Um die kleingewerblichen Betriebe in Nordost nicht zu gefährden, dürfen diese Angebote nur innerhalb des allgemein zulässigen Baukörpers eingerichtet werden.

Mit der Festlegung des Baufensters ist der Markt in seiner Größe begrenzt, um negative Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehrsanlagen zu vermeiden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch maximal eingeschossige Bebauung mit Flachdach (Höhenentwicklung siehe zeichnerischer Teil des B-Plan-Entwurfes); Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Dies ist zur Herstellung der für das Vorhaben erforderlichen Zufahrten und Stellplätze einschließlich untergeordneter Bauteile erforderlich und wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen kompensiert.

Auf eine Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Volumen des Bauvorhabens nur eine Vollgeschossebene umfasst. Die Höhenentwicklung wird über die zulässige Bauhöhe geregelt.

3 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die Zusammenführung des geplanten und des bestehenden Marktes zukünftig zu ermöglichen. Durch diese Maßnahme wird sich eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ergeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt, damit ist die Lage des Marktes auf dem Grundstück klar definiert. Am südwestlichen Rand des Baugrundstückes verlaufende Leitungen der Ruhrgas AG und der Infraserb GmbH & Co. Höchst KG, Frankfurt am Main wurden in der Planung berücksichtigt und liegen im Bereich von Anpflanzflächen.

Um den benachbarten Vollversorger und den Getränkemarkt zu einem späteren Zeitpunkt zusammenschließen zu können, verläuft die festgesetzte Baugrenze auf der südlichen Grundstücksgrenze. Die Grenzbebauung kann nur im Falle des Zusammenschlusses der Märkte in Anspruch genommen werden. Ansonsten sind die Abstandsflächen nach § 6 HBO anzuwenden.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind die Flächen für Nebenanlagen, wie z. B. Werbeanlagen und für Stellplätze in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

5 Führung von Versorgungsleitungen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der geplanten oberirdischen Bebauung ist die Führung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser versiegelter und teilversiegelter Flächen soll versickern. Die hierfür notwendigen Versickerungseinrichtungen (Rigolen) liegen teilweise auf dem benachbarten Gelände. Die Nutzung ist privatrechtlich gesichert.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll der Eingriff möglichst gering gehalten werden. Niederschlagswasser soll deshalb wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden. Für die zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen wie Beleuchtung werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Es wurde im Rahmen der benachbarten Baumaßnahme eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung des Baugrundbüros Simon aufgestellt, um die Versickerung von Oberflächenwasser und die allgemeine Bebaubarkeit festzustellen. Hierfür wurden Sondierbohrungen vorgenommen. Demnach ist der Untergrund für die Versickerung von Oberflächenwasser als noch geeignet anzusehen. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist mit geeigneten Systemen in eingeschränktem Maß möglich. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Sachverhalt auf die projektierte Maßnahme zu übertragen ist.

Da auf dem Grundstück des Getränkemarktes zu wenig Versickerungsflächen verbleiben, wurde in einer privatrechtlichen Vereinbarung Nutzung von bereits existierenden bzw. noch zu errichtenden Rigolen auf dem benachbarten Grundstück Flst.145/2 gesichert.

8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts am südwestlichen Rand des Baugrundstückes dient der Sicherung dort verlaufender Leitungen der Höchst AG sowie der Ruhrgas AG. Sie wurden in der Planung berücksichtigt und liegen im Bereich von Anpflanzflächen.

Der Markt wird über die im Rahmen der Baumaßnahme des Vollversorgers hergestellte Privatstraße an die Landesstraße L 3017 angeschlossen. Die Erschließung über die Privatstraße und das benachbarte Grundstück des Vollversorgers ist privatrechtlich gesichert. Die öffentlich rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der geplanten Maßnahme so gering wie möglich zu halten, müssen sowohl in den zeichnerischen, als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genaue Festlegungen hinsichtlich Art, Maß der Nutzung und Bauweise der baulichen Nutzung getroffen werden.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Begrünungsmaßnahmen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft, sowie dem Ausgleich der durch das Baugebiet herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Gestaltung ebenso wie der Verbesserung der stadtoökologischen Verhältnisse (Kleinklima, lufthygienische Verhältnisse, Lebensraum etc.). Vorrangig zu verwendende Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in den Grünflächen sind der Liste zu verwendender Bäume und Sträucher (s. textl. Festsetzungen) zu entnehmen.

Die extensive Begrünung der Dachflächen mit trockenheitsverträglichen Pflanzen trägt zum Ausgleich des Eingriffs bei.

Gegenüber der Friedhofserweiterungsfläche, die an die nördliche Grundstücksgrenze anschließt, ist ein 4,50-5,00 m breiter, intensiv begrünter Pflanzstreifen, der die Einsehbarkeit des Marktes und seiner Freiflächen zum Schutz der Friedhofsruhe verhindern soll, anzuordnen.

Die Geräuschimmissionen der Autobahn A3 liegen höher als die des bestehenden Marktes und Immissionsprognosen für den geplanten Markt. Diese werden von den Verkehrsimmissionen überdeckt. Pegelmindernde Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Der Pflanzstreifen dient der optischen Abschirmung.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer den Verkehrsflächen und den Flächen für das Parken von Fahrzeugen werden begrünt. Sie sind gemäß den Regelungen der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Für je 5 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm) zu setzen. Aufgrund der erheblichen Einschränkung der Nutzung der Freiflächen durch die 14 m breite Gastrasse und die damit einhergehenden Einschränkungen der Anzahl der Stellplätze, können die 6 Laubbäume für 28 Stellplätze auch seitlich der Stellplätze angeordnet werden.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist auszurichten an der Konzeption, die den Abstimmungsgesprächen mit den Fachämtern zugrunde lag. Die Proportion und Gestalt soll sich orientieren an dem bestehenden Vollversorger, bzw. sich diesem Unterordnen. Abmessungen und Höhenentwicklung der Maßnahme, sowie die Gestaltung der Außenbereiche sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgelegt. Es ist vorgesehen großflächige Fassadenflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung soll dazu beitragen, dass sich das Gebäude aus höher gelegener Position in das Landschaftsbild einfügt.

Werbeanlagen sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Materialien nicht zulässig.

2 Grundstücksfreiflächen

Die Abgrenzung der Anlage zum Friedhof hin erfolgt durch einen intensiv begrünten Pflanzstreifen als Sichtschutz (Norden). Nach Westen, Osten und Süden stellen sich ebenfalls abgrenzende Grünflächen dar. Es ist ansonsten, wie auch bei dem bestehenden Markt, keine Einfriedung geplant.

Im Bereich der Baumstandorte ist zur Verbesserung des Baumumfeldes eine Vegetationstragschicht auf einer Fläche von 4 x 4 m herzustellen.

Im Bereich der Andienung ist ein Müllstandort vorgesehen, der eingehaust und begrünt wird.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

Mit der Festsetzung, dass Anlagen für die Verwertung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, wird den fachgesetzlichen Vorgaben, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll, entsprochen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Denkmäler nach Landesrecht

Die Flur „Wallauer Hohl“ in Wiesbaden-Breckenheim stellt ein in vor- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedeltes Areal dar. Zahlreiche Grab- und Siedlungsfunde kamen beim Bau der Autobahn, der Eisenbahntrasse und verschiedener Baumaßnahmen im Umfeld zu Tage. Entsprechend wurden auch 2006 im Rahmen der archäologischen Baubegleitung des unmittelbar benachbarten REWE-Marktes Siedlungsfunde der Jungsteinzeit und späteren Bronzezeit angetroffen. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß §18 HDSchG durchzuführen.

D HINWEIS

Klimaschutz / erneuerbare Energien

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Umweltschutzbelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger hat das Grundstück notariell optioniert und wird es nach Baurechtsschaffung erwerben.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind Stellplätze festgesetzt mit vom Bauordnungsrecht abweichender Abstandsfläche. In einer privatrechtlichen Vereinbarung hat sich der Eigentümer des Flurstücks 145/2 verpflichtet eine Abstandsflächenbaulast entlang der Grundstücksgrenze zu übernehmen.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Der Gemeinde entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Kosten für die Planungsleistungen, die Herstellung der Zufahrten und Begrünungsmaßnahmen vom Vorhabenträger übernommen werden.

3 Statistische Angaben

Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes beträgt ca. 600 m², der Shop ca. 50 m². Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird ermittelt nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden von 2008, 3. Verkaufsstätten (3.1), wobei mehr Stellplätze als erforderlich nachgewiesen werden, die Flächen für die Stellplätze sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden insgesamt 2-3 neue Arbeitsplätze für 4-6 Mitarbeiter geschaffen.

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Als wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zählt die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Ortsbezirk Breckenheim wohnenden Menschen. Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung für die Bewohner von Breckenheim sicherzustellen, soll zum vorhandenen Lebensmittelmarkt im Bereich östlich des Kreisels an der Karl-Albert-Straße, ergänzend ein Getränkemarkt realisiert werden.

Hierfür ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Derzeit befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „1994/01 Am Friedhof - 1. Änderung“. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche „Friedhof“ (Bestand) dar und ist im weiteren Verfahren entsprechend zu ändern.

Der vorhandene Einkaufsmarkt südlich des geplanten Geltungsbereichs ist als Vollversorger zu klein. Die gesetzlich geregelte Verpflichtung zur Rücknahme von Pfandflaschen und -dosen erstreckt sich auch auf anderweitig gekaufte Getränke. Aufgrund verschiedener Pfandsysteme müssen Geräte und Lagerflächen vorgehalten werden, die die Ladenfläche einschränken. Hinzu kommt, dass aufgrund der Bedürfnisse der Käufer eine größere Vielfalt an Getränken vorgehalten werden soll. Daher soll auf dem direkt nördlich angrenzenden Grundstück ein Getränkemarkt zur Entlastung des REWE-Marktes errichtet werden. Die Erschließung soll privatrechtlich gesichert über die Zufahrt des Nahversorgers erfolgen.

Die Karl Fleischmann GmbH & Co.KG plant die Errichtung und den Betrieb des Getränkemarktes. Zur Realisierung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt 4.230 m² (Flurstücke 147 und 148 teilweise, Flur Nr. 30, Gemarkung Breckenheim) und schließt einen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg an der nördlichen Grenze zum Friedhof hin ein.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage zum Baugesetzbuch anzuwenden. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die Umweltprüfung gemäß BauGB integriert. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

nen.

Der bereits vorhandene Feldweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Weiterhin werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von überwiegend heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie deren dauerhafte Unterhaltung festgesetzt. Für die Stellplätze besteht ein Pflanzgebot von einem Hochstamm je fünf Stellplätze. Zur Verbesserung des Baumumfeldes ist eine Vegetationstragschicht auf einer Fläche von 4 x 4 m im Bereich der Stellplätze herzustellen.

Die Flächen für das Parken sind durchgehend mit einem Pflasterbelag (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster) herzustellen. Die Zufahrten sind mit fassenlosem Verbundpflaster auszuführen. Es sind helle Materialien zu verwenden, der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Die Nutzung von bereits existierenden bzw. noch zu errichtenden Rigolen auf dem benachbarten Grundstück Flst.145/2 ist privatrechtlich zu sichern. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern.

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind Leuchten zu verwenden, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten).

In den textlichen Festsetzungen sind Pflanzlisten mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten enthalten, die vornehmlich zu pflanzen sind. Insgesamt sind 19 Bäume anzupflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist privatrechtlich gesichert und erfolgt über die Privatstraße, die zur Erschließung des benachbarten Nahversorgers errichtet wurde.

Fluoreszierende Farben und reflektierende Materialien an den Fassaden sind nicht zulässig. Putzfassaden sind in heller Farbigkeit auszuführen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und sind genehmigungspflichtig. Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf oder an Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen. Es sind insgesamt 5 Fahnenmasten an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig (Höhe max. 7,50 m).

Ein beleuchtetes Flachtransparent mit der Abmessung 4,50 m x 1,60 m x 0,18 m ist über dem Kundeneingang des Marktes an der West-Fassade zulässig.

Ein beleuchtetes Flachtransparent mit der Abmessung 3,00 m x 1,50 m x 0,18 m ist auf der Wandfläche neben der Glasfassade des Ladens zulässig.

Die Oberkanten aller Werbeanlagen dürfen die Attika der Gebäude nicht überschreiten.

Der im Bebauungsplan dargestellte Grundstückstreifen an der westlichen Grenze des Flurstücks 147 ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ruhrgas AG, der Hoechst AG und der Gas LINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, belegt.

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Aspekte der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wiedergegeben, die Grundlage der Auswirkungsprognose in Kapitel 4 sind. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung der Festsetzungen sind der Planzeichnung bzw. der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zu entnehmen.

Die folgende Tabelle gibt die Flächenbilanz des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wieder.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Sondergebiet (GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,8 möglich)	2.667
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	435
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.128
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs	4.230

Zurzeit ist die in Anspruch zu nehmende Fläche intensiv ackerbaulich genutzt und hat eine Größe von ca. 3.702 m². Der geplante Wirtschaftsweg ist bereits jetzt in der Größe von 528 m² vorhanden.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin zu folgenden Umweltbelangen Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser: Versickerung im Mulden-/Rigolensystem
- Maßnahmen zu Dachbegrünungen (Wasserhaushalt, Kleinklima)
- Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote für Bäume (Sichtschutz, Landschaftsbild, Lebensraum für Tiere und Pflanzen)
- Festsetzungen zu Leuchten, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (Artenschutz)

1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Es bestehen keine sinnvollen Alternativen zur Lage des derzeitigen Geltungsbereichs, da das geplante Vorhaben im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt zu sehen ist (Ergänzung/Erweiterung des Angebotes) und die in Anspruch genommene Fläche eine Art Restfläche zwischen dem Friedhof, der Landesstraßen L 3017 und L 3039 und dem Lebensmittelmarkt ist.

1.4 Planerische Ziele und Vorgaben

In Fachgesetzen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (EG, national, regional) und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Luftreinhaltung und Klimaschutz, Gesundheitsschutz, Schonung natürlicher Ressourcen

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen*	Verwendung versickerungsfähiger Beläge einschließlich abgestimmten Unterbau, alternativ: Entwässerung über belebte Bodenschicht/Rigolen. Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Gemeinsame Nutzung einer vorhandenen privaten Zufahrt (vertraglich gesichert)
Integrierte Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden *	Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen *	Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität*	Hinweise zu schadstoffarmen Heizanlagen
Verbesserung der Luftqualität dort, wo sie nicht den Qualitätsmaßstäben entspricht*	Keine Messwerte bekannt
CO ₂ -Minderung, Energieeinsparung und Ressourcenschonung durch energiesparende Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energien, *	Dachbegrünung
Vermeidung von überflüssigem Verkehr, *	Vermeidung von überflüssigem Verkehr durch Ausbildung einer Sackgasse. Synergien durch gemeinsame Zufahrt mit benachbartem Lebensmittelmarkt.
Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr*	Anschluss an das Rad- und Fußgängernetz.
Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas (BNatschG §2 Nr. 6)	Erstellung eines Klimagutachtens zur Ermittlung potenziell nachhaltiger erheblicher Beeinträchtigungen sowie ggf. Vermeidung entsprechender Beeinträchtigungen. Extensive Dachbegrünung auf dem Gebäude. Beschränkung der versiegelten Flächen. Intensive

	Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen, Kletterpflanzen.
--	---

*Bundesimmissionsschutzgesetz §1, §50, 22. BImSchV, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005, EU-Rahmenrichtlinie Luftqualität u. Tochterrichtlinien, Energieeinspargesetz und –Verordnung, Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25.06.2002 (Umgebungslärmrichtlinie), Geruchsmissionsrichtlinie(GIRL).

Landschaftsschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Zum Zweck der Erholung sind in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zugänglich zu machen (§1 BNatSchG)</p>	<p>Verlust von Ackerfläche durch Versiegelung, Befestigung und Überbauung.</p> <p>Eingrünung des Ortsrandes, Steigerung der Diversität, durch Anpflanzung von heimischen Strauch- und Baumarten, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Weiterhin Minimierung klimaökologisch negativer Effekte durch Begrünung, versickerungsfähigem Pflaster, helle Pflasteroberflächen.</p> <p>Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zur Gewährleistung des Zugangs zur freien Landschaft.</p>

Verkehr

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
	<p>Vorhandene öffentliche Straße sowie gemeinsame Nutzung einer privaten Zufahrt.</p>
<p>Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (Wiesbadener Stellplatzsatzung, in Kraft seit dem 31.05.2008)</p>	<p>Stellplatzsatzung Wiesbaden findet Anwendung.</p>

Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
<p>Abwasserbeseitigung nach neuesten Anforderungen</p>	<p>Geordnete Abwasserbeseitigung /Standards</p>
<p>Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- u. Niederschlagswasser (Hessisches Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz §18a, HWG § 51 Abs.3 , § 55)</p>	<p>Extensive Dachbegrünung. Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser über Mulden-/Rigolensystem des Nachbargrundstücks.</p>

Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Förderung und Sicherung von Abfallvermeidung, umweltverträglicher Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Schonung der natürlichen Ressourcen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz §1,4)	Zeitgemäßer Umgang mit Abfällen, Trennsysteme.

2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.

2.1 Menschen

Das Plangebiet ist ca. 100 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Dazwischen liegt der Friedhof des Stadtteils Wiesbaden-Breckenheim, welcher dann direkt an den Geltungsbereich im Norden angrenzt. Östlich des Geltungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an (Ackerbau), südlich der Lebensmittelmarkt. Im Westen grenzen die Landesstraßen L 3017 und L 3039 sowie die BAB 3 mit dazwischen befindlichen Straßenbegleitgrünflächen und südwestlich die ICE-Trasse an. Das Gebiet ist hinsichtlich der Geräuschemissionen von der Autobahn, den Landstraßen, der ICE-Trasse sowie dem Betrieb des Lebensmittelmarktes vorbelastet.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb des Getränkemarktes wurde 2011 eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt, die die Geräuschemissionen prognostiziert und beurteilt (ITA 2011, P416/10). Die Betrachtung bezieht sich auf die vorabgestimmten Immissionspunkte im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Bergwiesenstraße 5 und 6) sowie einem Immissionspunkt im Friedhofsgelände. Unter der Berücksichtigung eines Erdwalls als pegelmindernde Maßnahme sowie Festlegung von vermindernenden Maßnahmen für die raumlufttechnischen Anlagen, welche im Zuge der Baugenehmigung definiert werden, wurde für die Immissionspunkte im allgemeinen Wohngebiet eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt. Der Orientierungswert, der für den Immissionsort im Friedhofsgelände herangezogen wurde, wird tags um weniger als 1 dB überschritten. Da jedoch die für diesen Immissionspegel bestimmenden Verladegeräusche im Sinne einer Maximalwertbetrachtung untersucht wurden, die Impulshaltigkeitszuschläge in vollem Umfang beaufschlagt wurden und die Emissionsansätze in der Regel auf der sicheren Seite liegen, sind wahrscheinlich 1 dB bis 2 dB geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Aufgrund der Messergebnisse wird zudem erwartet, dass die Geräuschemissionen des Getränkemarktes am Immissionsort im Friedhofsgelände durch die Geräuschemissionen der Autobahn überdeckt werden.

Zwischenzeitliche Änderungen bezüglich der zu verwendenden Beläge (geplant ist fassenloses Pflaster, im Gutachten zugrunde gelegt war Asphalt) sowie des Wegfalls eines Erdhügels wurden durch das Gutachterbüro (ITA GmbH, 2011) bewertet. Der Wegfall des Erdhügels bedeutet für die Immissionspunkte im allgemeinen Wohngebiet lediglich eine Erhöhung von 0,1 dB. Die Immissionsrichtwerte würden nach wie vor unterschritten. Am Immissionspunkt im Friedhofsgelände ergäbe sich eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,6 dB. Der resultierende (mathematisch gerunde-

te) Beurteilungspegel beträgt dort immer noch 56 dB(A) (Orientierungswert 55 dB). Die Aussage des Fachgutachters bezüglich der wahrscheinlichen Überlagerung durch die Geräusche der Autobahn bleibt weiterhin bestehen. Es wurde noch einmal bestätigt, dass die im Gutachten getroffenen Spitzenpegelansätze auch unter Berücksichtigung von beispielsweise Glasflaschenklappern im Einkaufswagen absolute Maximalwertbetrachtungen darstellen und die Immissionsrichtwerte im allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

2.2 Tiere

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Beeinträchtigungen durch den Einkaufsmarkt bzw. die Friedhofsnutzung sowie der Immissionen der westlich gelegenen regionalen und überregionalen Verkehrsstrassen (A 3, L 3017, ICE-Trasse) ist das Artenspektrum der vorkommenden Tiere und Pflanzen auf Ubiquisten eingeschränkt. Bei einer Begehung am frühen Vormittag des 23. September 2014 (warm und bewölkt) wurde im Bereich des REWE-Marktes ein Hausrotschwanz, im Bereich des Friedhofes Kohlmeisen, 1 Amsel sowie eine Bachstelze gesichtet. Die Auswertung der Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene „Die Tier- und Pflanzenwelt im Außenbereich“ ergab, dass von den im Bereich der Teilfläche Nr. 24 (Abstand zum Plangebiet ca. 125 m) kartierten geschützten Tier- und Pflanzenarten die Feldlerche einen potenziellen Lebensraum im Plangebiet besitzt. Das gezielte Absuchen des Plangebietes nach Bodenmulden mit Nestern der Feldlerche ergab keine Hinweise auf ein konkretes Vorkommen im Plangebiet. Auch Zauneidechsen konnten im Plangebiet nicht gesichtet werden. Die Ausstattung des Plangebietes an Strukturen, die für Zauneidechsen neben lockeren, grabbaren Böden typischerweise optimal sind, wie Baumstümpfe oder Steinhaufen als Besonnungsplätze, fehlen gänzlich im Plangebiet. Andere geschützte Arten, die im Bereich der Teilfläche Nr. 24 kartiert wurden, wie Grünspecht, Steinkauz, Turmfalke, Esparsetten-Widderchen, Goldene Acht, Kurzschwänziger Bläuling, Rotbraunes Ochsenauge, Große Goldschrecke, Wiesen-Grashüpfer, Zweifarbiges Beißschrecke, Blauflügel-Prachtlibelle, Südlicher Blaupfeil sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes (ausgeräumte Ackerlandschaft) nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der relativen Artenarmut und den Vorbelastungen, hier insbesondere Lärm, eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Das Plangebiet als Lebensraum für an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen angepasste Tier- und Pflanzenarten besitzt nur nach Osten hin Anbindung an ähnliche Lebensräume. Nach Westen und Süden hin überwiegt die starke anthropogene Überformung und Immissionsvorbelastungen bzw. ist die Altersstruktur der Vegetationsbestände noch sehr jung um für die meisten Tierarten einen guten Lebensraum darzustellen.

2.3 Pflanzen

Die weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als Pflanzenlebensraum von insgesamt geringer Bedeutung. Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfasst.

Der weitaus größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit von einer intensiv genutzten Ackerfläche (Getreide) mit randlich eingestreuten Ackerwildkräutern eingenommen. Zum Zeitpunkt der Begehung im September 2014 wurden im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten gesichtet.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein geschotterter Wirtschaftsweg, der im Grun-

de auch nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin unverändert bleiben soll. Randlich hat sich auf dem Schotter Vogel-Knöterich ausgebreitet. Nördlich grenzt an den Wirtschaftsweg der Friedhof an, dessen Begrünung (randlich: Hainbuchenhecke, dahinter Rasenflächen mit Lindenreihe) ebenfalls noch recht jung ist.

Nach Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt die noch relativ junge Eingrünung des REWE Lebensmittelmarktes mit in der Regel standortgerechten Sträuchern und Bäumen (*Cornus sanguinea*, *Viburnum lantana*, *Rosa spec.*, *Acer spec.*) an.

Im Westen schließt sich an den Geltungsbereich ein gesplitteter Fußweg und jenseits hiervon eine ebenfalls noch junge Grünfläche mit Rasenfläche, Einzelbäumen und einreihiger, lockerer Strauchpflanzung an.



Bild Nr. 1: Intensiv genutzte Ackerfläche mit randlich eingestreuten Ackerwildkräutern



Bild Nr. 2: Geschotterter Feldweg



Bild Nr. 3: Gesplittete Wegeflächen und Grünfläche (westlich außerhalb des Geltungsbe-
reichs)



Bild Nr. 4: Friedhof (nördlich außerhalb des Geltungsbereichs)

2.4 Boden/Wasser

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 naturnahe oder kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden.

Alllasten sind derzeit nicht im Planungsgebiet bekannt bzw. werden nicht vermutet.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasserabstand sind derzeit nicht bekannt. Bei Bohrungen auf dem südlich angrenzenden Grundstück wurde bei Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von 2 m u GOK kein Grundwasser festgestellt. Jahreszeitlich und witterungsbedingt kann aber in unterschiedlicher Tiefe und mit unterschiedlicher Ergiebigkeit Grundwasser angetroffen werden.

Das Plangebiet entwässert zum nur wenige 100 m entfernten Klingenbach hin. Dieser gilt in diesem Gewässerabschnitt als mäßig belastet (Gewässergüte II).

2.5 Klima/Luft

Im Zuge des globalen Klimawandels wird die sommerliche Wärmebelastung in Zukunft noch deutlich zunehmen und die bioklimatische Belastungssituation sich entsprechend weiter verschärfen.

Gemäß dem Umweltatlas Hessen wies das Plangebiet in der Vergangenheit eine erhebliche bioklimatische Belastung auf. Dies gilt sowohl für den Ortsteil von Breckenheim, wie auch für das benachbarte Gebiet von Hofheim-Wallau, das im Zustrombereich der Luftleitbahn Klingenbachtal liegt.

Mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ hat die Landeshauptstadt Wiesbaden festgelegt, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgeabschätzung genutzt werden.

Für das Klima wurde im September 2016 ein Klimagutachten (ÖKOPLANA, 2016) erstellt, da eine Veränderung der örtlichen Flächennutzung nur unter Beachtung klimaökologischer Vorgaben zu realisieren ist. (ÖKOPLANA, 2016)

In dem vorgenannten Gutachten wird die Ist-Situation von Klima und Luft wie folgt beschrieben.

„Das Planungsgebiet wird mit seinen Vegetationsflächen in der Klimafunktionskarte Wiesbaden aktuell als stadtklimatisch bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft. Zudem ist es Bestandteil des Kaltlufteinzugs- und Kaltluftabflussgebietes Klingenbachtal, das trotz der Barrierewirkung von Verkehrsstrassen zwischen Breckenheim und Wallau von siedlungsklimatischer Bedeutung ist. Abgeleitet aus der Flächennutzung, dem Relief und dem örtlichen Windfeld wird dem Planungsgebiet zudem eine bedeutsame Funktion als Belüftungsfläche in Richtung Breckenheim zugewiesen. (ÖKOPLANA 2016)

2.6 Landschaftsbild/Erholungsnutzung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage und ist nur noch gegen Osten zur freien Landschaft, die dort durch den Klingenbach mit seinem begleitenden Auwald und den angrenzenden Ackerflächen bestimmt wird, offen. Östlich des Klingenbach liegen ebenfalls Acker- und Wiesenflächen sowie ausgedehnte Streuobstwiesen. Die an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen sind auch Bestandteil des Landschafts-

schutzgebietes (LSG) „Stadt Wiesbaden“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des LSGs. Das Plangebiet fällt leicht nach Süden und am östlichen Rand stärker nach Osten in Richtung Klingebach ab.

Der Geltungsbereich liegt in der Landschaftsbildzone „Oberes Main-Taunus-Vorland“ und gehört zum Igstädter Feld. Die Landschaftsbildeinheit 2.2 beschreibt die Einheit als „Höhenrücken zwischen Talflanken asymmetrischer Täler im oberen Main-Taunus-Vorland“. Durch den Bau des Kreisels, der Friedhoferweiterungsfläche sowie den vorhandenen REWE Einkaufsmarkt dominiert mittlerweile eine urbane Prägung des Geländes, womit die in Anspruch genommene Fläche nurmehr Restflächencharakter besitzt. Blickbeziehungen zur freien Landschaft im Osten sind noch vorhanden. Dadurch ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes von Osten her höher.

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

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler bekannt. Wertgebende Sachgüter im Sinne von Ver- und Entsorgungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung befinden sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs und werden als Leitungsrecht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Bei Bauarbeiten im Umfeld des Geltungsbereichs traten zahlreiche Grabungs- und Siedlungsfunde zu Tage, so dass eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben ist, auch im Geltungsbereich auf entsprechende Hinterlassenschaften zu treffen. Potenziell hat der Geltungsbereich für das kulturelle Erbe eine hohe Bedeutung.

2.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Folgenden auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untersucht.

Die ackerbauliche intensive Nutzung der Fläche südlich des Schotterweges bedingt zum einen eine relative Artenarmut in Bezug auf die Ausstattung der Tier- und Pflanzenlebensräume. Die ackerbauliche Nutzung bedingt jedoch zum anderen eine Bedeutung der Fläche hinsichtlich der Kaltluftproduktion. Die produzierte Kaltluft fließt in Richtung Klingebach ab und unterstützt damit die regional bedeutsame Kaltluftabflussbahn. Weiterhin entlastet die Flächennutzung einen thermisch hoch empfindlichen Raum in dessen Nähe sich Flächen Überwärmungsgebiete (bebaute Ortstage von Breckenheim und A3 sowie Landesstraßen) befinden.

2.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert. Durch eine große Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften ist es der Natur möglich, sich an wandelnde Umweltbedingungen anzupassen.

Die Realisierung des Bebauungsplans vollzieht sich auf einer als ackerbaulich intensiv genutzten Fläche. Streng geschützte Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG konnten im Plangebiet nicht erfasst werden.

In Bezug auf die genetische und ökosystemare Vielfalt ist für das Plangebiet, bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung insgesamt eine untergeordnete Bedeutung abzuleiten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

3.1 Menschen

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einer geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche am südlichen Ortsrand von Wiesbaden-Breckenheim. Diese vollzieht sich im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen, die aufgrund der angrenzenden Friedhofsnutzung und dem Lebensmittelmarkt sowie den Straßenverkehrsflächen im Westen als Restfläche eingestuft werden kann.

Das Gutachten zu Geräuschemissionsprognose im ca. 100 m nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte an der Bergwiesenstraße 5 und 6 auch mit Berücksichtigung von faserlosen Pflasterbelägen und ohne die Ausbildung einer Erdwalle unterschritten werden. Es ist jedoch anzumerken, dass eine genaue Berechnung im Rahmen des Bauantragsverfahrens besonders hinsichtlich der raumlufttechnischen Anlagen vorzulegen ist. Hier bestehen insbesondere Möglichkeiten zur Durchführung von pegelmindernden Maßnahmen.

An dem Immissionspunkt im Friedhofsgelände wird in Ermangelung eines Immissionsrichtwertes ein Orientierungswert angesetzt, der tags um 1 dB überschritten wird. Es wird anhand der Messwerte jedoch angenommen, dass die Geräusche der Autobahn die Geräusche des Getränkemarktes überdeckt werden.

3.2 Tiere und Pflanzen

Im Bereich der intensiv ackerbaulich genutzten Fläche kommt es zu einem Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum im Umfang von ca. 3.900 m². Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Tiere bzw. von Pflanzen dar. Betroffen sind jedoch lediglich Allerweltsarten. Seltene oder streng geschützte Arten sind nicht betroffen.

3.3 Boden

Die Realisierung des Bebauungsplans führt maximal zu einer (Neu-) Inanspruchnahme von Böden durch Versiegelung bzw. Überbauung auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.464 m². Hier kommt es zu einem 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.

3.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist von einer Neu-Versiegelung, Befestigung und Überbauung von Böden (verglichen mit dem Status Quo) in einem Umfang von ca. 2.667 m² auszugehen und somit von einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück auf dem es anfällt versickert oder verwertet werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit ist überprüft worden und bis zu einem gewissen Umfang möglich. Weiterhin wäre zu prüfen, ob die gemeinschaftliche Nutzung vorhandener Mulden/Rigolen auf dem Grundstück des benachbarten Lebensmittelmarktes möglich ist. Minimierend wirkt sich die Festsetzung von extensiv dachbegrünter Flächen und Fugenpflaster im Stellplatzbereich auf die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes aus.

3.5 Klima, Luft

Da bereits jetzt schon Flächen befestigt sind (Wirtschaftsweg Bestand), werden zukünftig zusätzlich ca. 2667 m² Ackerböden überbaut bzw. befestigt und verlieren damit ihre wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsfläche.

Hinsichtlich der Beurteilung von Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Schutzgute Klima/Luft wurden im Klimagutachten (ÖKOPLANA, 2016) dem aktuellen Ist-Zustand neben dem Plan-Zustand mit baulicher Ergänzung (Getränkemarkt) auch der Nullfall ohne REWE-Markt gegenübergestellt, um die Summationswirkung der gewerblichen Bebauung (REWE-Markt / Getränkemarkt) und deren klimaökologische Erheblichkeit für die lokalen klimaökologischen Funktionsabläufe herausarbeiten zu können.

„Die Ergebnisse mesoskaliger Kaltluftsimulationen dokumentieren, dass durch die weitere bauliche Inanspruchnahme der Freifläche zwischen bestehendem REWE-Markt und Friedhof Breckenheim zwar zusätzliches örtliches Kaltluftentstehungspotenzial und eine raugkeitsarme Ventilationsfläche verloren gehen, dies allerdings zu keiner gravierenden Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms entlang des Klingebachtals in Richtung Wallau südlich der Autobahn A3 führt. Der nach Realisierung des geplanten Getränkemarktes über das Bewertungsprofil zwischen L3039 im Westen und der L 3368 im Osten (Lage siehe Abbildung 8.3) verbleibende Kaltluftvolumenstrom wird 2 Stunden nach einsetzender Kaltluftbildung gegenüber dem Nullfall um ca. 3,2% geschwächt. Gegenüber dem Ist-Zustand ergibt sich eine zusätzliche Abschwächung um ca. 0.8%. Der Wert von 3.2% liegt noch unter der 5%-Marke, die laut VDI-Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003) als Grenzwert in klimaökologisch hoch sensiblen Stadtteilbereichen eingestuft wird. 4 Stunden nach einsetzender Kaltluftbildung beläuft sich die Abnahme des Kaltluftvolumenstroms gegenüber dem Nullfall nur noch auf ca. 1.9%. Die Ergebnisse der durchgeführten Kaltluftsimulationen belegen somit, dass die vorgeschlagene Planung die lokalen Kaltluftbewegungen entlang des Klingebachtals nicht nachhaltig schwächt. Anhand der durchgeführten Modellrechnungen zu strömungsdynamischen Aspekten der Planung wird zudem ersichtlich, dass die angestrebte Bebauung in der ca. 100 m nördlich beginnenden Randbebauung von Breckenheim keine nachhaltige Schwächung der bodennahen Belüftung bewirkt. Erfolgt die Realisierung des geplanten Getränkemarktes zwischen REWE-Einkaufsmarkt und Friedhof Breckenheim, so tritt eine großflächige Abnahme der örtlichen Belüftungsintensität nicht ein. Der Friedhof Breckenheim bildet einen wirksamen Puffer zwischen Gewerbestandort und Wohnbebauung. (ÖKOPLANA, 2016)

Mit der geplanten Realisierung eines Getränkemarktes im Bereich Wallauer Hohl nimmt die Flächengröße versiegelter Flächen südlich des Friedhofs Breckenheim weiter zu. Die Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen belegen, dass damit in warmen Sommernächten bis in den Bereich Bergwiesenstraße zwar eine leichte thermische Zusatzbelastung einhergeht (+0.3 - +0.6K), die daraus resultierende Wärmebelastung jedoch noch dem ortsspezifischen Niveau entspricht. Eine spürbare thermische Zusatzbelastung ist durch die Kleinräumigkeit der Veränderung nicht gegeben.

3.6 Landschaftsbild, Erholung

Mit der Arrondierung der bestehenden Bebauung am Südrand des Stadtteils Wiesbaden-Breckenheim kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereiches wird der Geltungsbereich sowie der Ortsrand (Osten) eingegrünt und die Überleitung in die offene Landschaft ist gegeben. Eine Verbreiterung der östlichen Abpflanzung (derzeit 3 m bis 5 m breit) wäre zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung jedoch sinnvoll.

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung unterstützen die Eingrünung des Getränkemarktes. Verbote von grellen Fassadenfarben verhindern eine stärkere Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung, die im Bereich des Plangebietes aufgrund der Vorbelastungen durch die Geräuschkulisse der Autobahn eine nur untergeordnete Rolle spielt, wird durch die Festsetzung der Wegeverbindung zur freien Landschaft nach Osten hin vermieden.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler bekannt. Wertgebende Sachgüter im Sinne von Ver- und Entsorgungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung werden durch Leitungsrechte gesichert und sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Potenziell wertvolle archäologische Funde und Befunde sind in Form einer baubegleitenden Untersuchung durch eine archäologische Fachfirma gemäß § 18 HDSchG zu sichern. 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.

3.8 Wechselwirkungen

Die Realisierung des Bebauungsplans führt bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser und Erholungsnutzung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung bestehender Wechselwirkungen. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sowie des Landschaftsbildes können aufgrund der Bebauung einer thermisch hoch empfindlichen Fläche und einer zum Teil schmalen Abpflanzung (stellenweise 3 bis 4 m breit) an der östlichen Grundstücksgrenze nicht ausgeschlossen werden.

3.9 Biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Sinne von Arten- und Ökosystemvielfalt sind durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht abzuleiten, da dieser eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche beplant und durch umfangreiche Bepflanzungen sowie extensive Dachbegrünungen die biologische Vielfalt im Geltungsbereich erhöht wird.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die „Status Quo Prognose“ beschreibt die zu erwartende Entwicklung eines Raumes,

angesichts seines gegenwärtigen Zustandes und der bestehenden Nutzung unter Vorgabe, dass keine Nutzungsänderung erfolgt.

Menschen, Landschaft

Das Plangebiet bleibt weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bebauung.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird das Plangebiet auch weiterhin hinsichtlich Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Rolle spielen.

Boden, Wasser, Klima/Luft

Die Böden im Plangebiet bleiben unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein für Ackerflächen typisches Bodenleben bleibt erhalten. Gegebenenfalls bleiben auch negative Einträge von Dünger und Pestiziden in den Boden sowie ins Grundwasser erhalten. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist weiterhin gewährleistet. Die klimaökologische Ausgleichswirkung bleibt erhalten.

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

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

5.1 Zielvorstellungen zum Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurden die im Folgenden genannten umweltfachlichen Zielvorstellungen abgeleitet.

Tiere und Pflanzen

Zur Steigerung des Lebensraumangebotes für Tiere und Pflanzen sollen Großteile der nicht überbaubaren und nicht zu befestigenden Flächen mit überwiegend heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Fassadenbegrünungen bepflanzt und langfristig erhalten werden.

Boden und Wasser

Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Pkw-Stellplätze.

Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch extensive Dachbegrünung.

Klima, Luft

Staubbindung und Verbesserung des Mikroklimas durch Anpflanzung von Kletterpflanzen und von Bäumen und Sträuchern wie auch Beschattung der Stellplatzflächen und Dachbegrünung.

Verwendung von hellen Pflasterfarben, die einen Albedowert (Grad der Reflexion) von

0,3 nicht unterschreiten.

Landschaftsbild, Erholung

Schaffung einer randlichen Eingrünung durch die Anpflanzung von überwiegend heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern. In dem Bereich, in dem die randliche Begrünungsfläche schmaler ist (Grenze zum Wirtschaftsweg bzw. Friedhof), wird dem Sichtschutz Vorrang vor dem heimischen Artenspektrum gegeben. Hier sollen aufgrund der Nutzung des Feldweges durch landwirtschaftliche Maschinen Bäume mit einem schmalen, dichtlaubigen Habitus (Säulen-Hainbuchen) gepflanzt werden, die nicht zu den heimischen Arten zählen. Alle sonstigen Pflanzen sollen jedoch heimisch und standortgerecht gewählt werden.

Besondere Wichtigkeit besitzt dies am nördlichen Rand (Sichtschutz Friedhof) sowie am östlichen Rand (Übergang zur freien Landschaft). Aufrechterhaltung der bestehenden nördlichen Wegeverbindung in die freie Landschaft.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umgesetzt:

- V1 Verbot fluoreszierender Farben und reflektierender Materialien (Fassade) bzw. Verbot von Werbeanlagen mit grellen Farben, leuchtende Transparente mit wechselndem Licht**
- M1 Zuführung des Niederschlagswassers zu dem angrenzenden Mulden-/Rigolensystem (Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort)**
- M2 Extensive Dachbegrünung (Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser)**
- M3 Fassadenbegrünung (zur Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild)**
- M4 Randliche Eingrünung als Sichtschutzmaßnahme und Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild**
- M5 Gemeinsame Nutzung der vorhandenen Zufahrt zum Lebensmittelmarkt (sparsamer Umgang mit Flächen)**
- M6 Verwendung von hellen Materialien (Pflaster) mit einem Albedo-Wert $\geq 0,3$ (Minimierung der negativen klimaökologischen Effekte)**
- M7 Verwendung von Leuchten für die Außen- und Straßenbeleuchtung, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten) (Maßnahmen zum Artenschutz)**

- A1 Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen**
- A2 Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen (6 St. großkronige Hochstämme, 13 St. Säulen-Hainbuchen) siehe textliche Festsetzung Nr. 10: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie „E Pflanzliste“**
- A3 Extensive Begrünung der Dachflächen**

Mit Realisierung der Maßnahme werden folgende umweltfachliche Ziele erreicht:

- Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen
- Steigerung der Biodiversität
- Begrünung des Ortsrandes, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durch Strukturelemente

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Da durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein bereits rechtsgültiger Bebauungsplan („Am Friedhof 1. Änderung“) überplant wird, sind die Festsetzungen des überplanten Bebauungsplans als Ausgangszustand für die Bilanzierung zu betrachten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst 4.230 m². In dem Geltungsbereich sind derzeit folgende Flächennutzungen („Am Friedhof 1. Änderung“) festgesetzt.

Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof:	2.273 m ²
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:	656 m ²
Streuobstwiese:	495 m ²
Wirtschaftsweg:	806 m ² .
Anpflanzung von 3 Bäumen (3 St á 5 m ²)	15 m ^{2*}

Zukünftig („Getränkemarkt Wallauer Hohl“) werden die Flächen folgende Nutzungen haben:

Hecken-/Gebüschpflanzung:	1.128 m ²
Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, 6 St:	30 m ^{2*}
Baumgruppe, nicht heimisch, 13 St.:	39 m ^{2*}
sehr stark bzw. völlig versiegelte Flächen:	755 m ²
wasserdurchlässig befestigte Flächen (Stellplätze)	816 m ²
Dachflächen, extensiv begrünt:	1.531 m ²
Fassadenbegrünung (80,4 m lang, 0,5 m breit)	40 m ^{2*} .

Hinweis: kursive Flächen sind „überstandene Flächen“. Die m² fließen somit nicht in die Gesamtfläche (4.230 m²) mit ein.

Die Berechnung gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung (siehe folgende Seite) ergibt sich im Bestand (Bebauungsplan „Am Friedhof 1. Änderung“) eine Summe von

65.754 Wertpunkten

in der Planung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Getränkemarkt Wallauer Hohl“ eine Summe von

60.083 Wertpunkte.

Hieraus ergibt sich ein Defizit von 5.671 Wertpunkten. Das Defizit von 5.671 Wertpunkten soll in entsprechender Höhe aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben werden und konkrete Ökokonto-Maßnahmen dem Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet werden.

Blatt Nr. 1 von 1													
Ermittlung der Abgabe nach der Kompensationsverordnung (KV)													
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Getränkemarkt Wallauer Hohl, Wiesbaden-Breckenheim													
Flur 31: Flurstück Nr. 147 und Flurstück Nr. 148, teilweise													
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm						Biotopwert		Differenz Sp. 8 - Sp. 10	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher			nachher			vorher			nachher
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	1. Bestand vor Eingriff												
	11.232	Friedhof	16	2273				36368		0		36368	
	10.530	Schotterweg (Abschlag aus klimatischen Gründen: -3WP)	3	806				2418		0		2418	
	02.500	Hecken- und Gebüschpflanzung	23	656				15088		0		15088	
	03.120	Streuobstwiese, neu angelegt	23	495				11385		0		11385	
	04.210	Baumgruppe, heimisch, standortger., 3 St. à 5 m ²	33	15				495		0		495	
		Korrektur		-15									
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
	02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung	23			1128		0		25944		-25944	
	04.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, 6 St. à 5 m ²	33			30		0		990		-990	
		Korrektur				-30							
	04.220	Baumgruppe, nicht heimisch, 13 St. à 3 m ²	28			39		0		1092		-1092	
		Korrektur				-39							
	10.510	sehr stark bzw. völlig versiegelte Flächen (Abschlag aus klimatischen Gründen: -3WP)	0			755		0		0		0	
	10.530	wasserdurchlässig bef. Flächen (Stellplätze), Schotterweg, (Abschlag aus klimatischen Gründen: -3WP)	3			816		0		2448		-2448	
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19			1531		0		29089		-29089	
	10.740	Fassadenbegrünung (30,30m+50,10m)	13			40		0		520		-520	
		Korrektur				-40							
	Gesamt			4230		4230		65754		60083		5671	
	Summe											5671	
											x Kostenindex	0,35 EUR	

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen geplant.

7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das vorhandene Angebot zur Nahversorgung der Bevölkerung von Wiesbaden-Breckenheim um einen Getränkemarkt erweitert werden. Die direkte Benachbarung zu dem bestehenden Lebensmittelmarkt ist hierbei wünschenswert und für die Bevölkerung von Vorteil. Neben dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzgebote für Bäume, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung festgesetzt. Weiterhin wird ein vorhandener Feldweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist als Pflanzenlebensraum von insgesamt geringer Bedeutung. Im Plangebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope erfasst. Besondere Strukturen für struktur- oder habitatsanspruchsvolle Arten fehlen. Das Gebiet bietet Lebensraum für die allgemeinen und häufigen Vogelarten der Siedlungen und Gebüsche. Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten gefunden.

Es ist davon auszugehen, dass der Boden aufgrund intensiver Landwirtschaft durch Eintrag von Dünger und Pestiziden entsprechende Beeinträchtigungen, wie ggf. hoher Nitratgehalt etc. aufweist.

Oberflächenwasser finden sich keine im Plangebiet. Bei Bohrungen auf dem südlich angrenzenden Grundstück wurde bis in eine Tiefe von 2 m u GOK kein Grundwasser festgestellt. Jahreszeitlich und witterungsbedingt kann aber die unterschiedliche Tiefe und mit unterschiedlicher Ergiebigkeit Grundwasser angetroffen werden. Das Plangebiet entwässert zum nur ca. 125 m entfernten Klingebach hin. Dieser gilt in diesem Gewässerabschnitt als mäßig belastet (Gewässergüte II). Der Klingebach und sein Bachauenwald sind gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich hoher thermischer Empfindlichkeit und ist, was die derzeitige

Ackernutzung angeht eine für die Kaltluftentstehung bedeutsame Fläche. Vorherrschende Windrichtung ist West.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage und ist nur noch gegen Osten zur freien Landschaft geöffnet. Das Gelände neigt sich auch gegen Osten. Es grenzen Ackerflächen, der Klingenbach und Streuobstwiesenflächen an. Die an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen sind auch Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Wiesbaden“. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb des LSGs.

Die Flächen des Geltungsbereichs spielen für die Erholungsnutzung aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn sowie die Landesstraßen eine nur untergeordnete Rolle.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch den Betrieb des Getränkemarktes wird es zu im nahe gelegenen allgemeinen Wohngebiet zu einer Erhöhung der Geräuschimmissionen kommen, die Immissionsrichtwerte werden jedoch sowohl tags als auch nachts unterschritten. Im direkt angrenzenden Bereich des Friedhofs wird der durch den schalltechnischen Gutachter angesetzte Orientierungswert um 1 dB tags überschritten. Aufgrund der vorliegenden Messwerte ist es jedoch sehr wahrscheinlich, dass die Geräusche des Getränkemarktes von den Geräuschen der Autobahn überdeckt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einer geringfügigen Erweiterung der Siedlungsfläche am südlichen Ortsrand von Wiesbaden-Breckenheim. Diese vollzieht sich im Bereich einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit angrenzendem Feldweg.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt maximal zu einer Inanspruchnahme von Böden durch Versiegelung und Überbauung auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.100 m² (einschließlich Wirtschaftsweg). Hier kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Gleichzeitig bedeutet dies einen Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum im Bereich intensiver Landwirtschaft. Aufgrund der intensiven Landwirtschaft und großflächig vorhandenen Ausweichlebensräumen ist keine erhebliche Beeinträchtigung für die Tier- und Pflanzenwelt abzuleiten. Auf ca. 1.130 m² sind innerhalb des Geltungsbereichs Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und ca. 1.500 m² Flachdachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Hinsichtlich der Biodiversität dürfte hierdurch eine Verbesserung eintreten.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist von einer Versiegelung von Böden in einem Umfang von ca. 3.100 m² auszugehen und somit von einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Dies wird durch die extensive Dachbegrünung minimiert. Zwecks Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort wird eine gemeinsame Nutzung der auf dem angrenzenden Grundstück (Lebensmittelmarkt) befindlichen Mulden-/Rigolen angestrebt und soll vertraglich gesichert werden. Weiterhin soll die Verwendung von Fugenpflaster die Versickerung vor Ort fördern.

Wie in Kapitel 3.5 ausgeführt, wird durch weitere bauliche Inanspruchnahme der Freifläche zwischen bestehendem REWE-Markt und Friedhof Breckenheim zwar zusätzliches örtliches Kaltluftentstehungspotenzial und eine raugkeitsarme Ventilationsfläche verloren gehen, dies allerdings zu keiner gravierenden Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms entlang des Klingenbachtals in Richtung Wallau südlich der Autobahn A3 führen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Kaltluftsimulationen belegen, dass die

vorgeschlagene Planung die lokalen Kaltluftbewegungen entlang des Klingenbachtals nicht nachhaltig schwächt. Anhand der durchgeführten Modellrechnungen zu strömungsdynamischen Aspekten der Planung wird zudem ersichtlich, dass die angestrebte Bebauung in der ca. 100 m nördlich beginnenden Randbebauung von Breckenheim keine nachhaltige Schwächung der bodennahen Belüftung bewirkt. Erfolgt die Realisierung des geplanten Getränkemarktes zwischen REWE-Einkaufsmarkt und Friedhof Breckenheim, so tritt eine großflächige Abnahme der örtlichen Belüftungsintensität nicht ein. Der Friedhof Breckenheim bildet einen wirksamen Puffer zwischen Gewerbestandort und Wohnbebauung. Die Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen belegen, dass in warmen Sommernächten bis in den Bereich Bergwiesenstraße zwar eine leichte thermischen Zusatzbelastung einhergeht (+0.3 - +0.6K), die daraus resultierende Wärmebelastung jedoch noch dem ortsspezifischen Niveau entspricht. Eine spürbare thermische Zusatzbelastung ist durch die Kleinräumigkeit der Veränderung nicht gegeben. (ÖKOPLANA, 2016)

Durch Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Verwendung von Fugenpflaster mit einem Albedowert (Grad der Reflexion) von $\geq 0,3$ sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wurden umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen umgesetzt. Der klimaökologisch bedeutsame Raum wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung mit einem Abschlag von 3 Wertpunkten für die befestigten Flächen berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden die seitens des Umweltamtes vorgeschlagenen Verkleinerungen der überbaubaren Fläche im Osten zur Schaffung eines größeren Abstandes zur freien Landschaft und nach Süden zur Förderung der Belüftung, da damit die Gesamtkonzeption der Planung eines Getränkemarktes mit einem den heutigen Ansprüchen genügendem Sortiment in Frage gestellt würde.

Mit der Arrondierung der bestehenden Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Pflanzung Bäumen und Sträuchern im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereiches wird das Gelände eingegrünt, wenngleich die Eingrünung im Osten (3m bis 5m) teilweise gering dimensioniert ist. Unterstützt wird die Eingrünung des Geländes durch Fassadenbegrünungen.

Mit der Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Funktionen Erholung und Freizeit verbunden.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet bleibt weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Wohnbebauung. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird das Plangebiet auch weiterhin hinsichtlich Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Böden im Plangebiet bleiben unversiegelt und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist weiterhin gewährleistet. Die klimaökologische Ausgleichswirkung bleibt erhalten.

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

Für das Plangebiet wurden u. a. folgende umweltfachliche Maßnahmen entwickelt:

V1 Verbot fluoreszierender Farben und reflektierender Materialien (Fassade) bzw.

Verbot von Werbeanlagen mit grellen Farben, leuchtende Transparente mit wechselndem Licht

- M1 Zuführung des Niederschlagswassers zu dem angrenzenden Mulden-/Rigolen-system (Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort)
- M2 Extensive Dachbegrünung
- M3 Fassadenbegrünung
- M4 Randliche Eingrünung als Sichtschutzmaßnahme und Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild
- M5 Gemeinsame Nutzung der vorhandene Zufahrt zum Lebensmittelmarkt
- M6 Verwendung von hellen Materialien (Pflaster) mit einem Albedo-Wert > 0,3
- M7 Verwendung von Leuchten für die Außen- und Straßenbeleuchtung, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten)

Die genannten Maßnahmen wurden zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild und zum sparsamen Umgang mit Flächen, zur Minimierung negativer klimaökologische Auswirkungen sowie zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf den Artenschutz konzipiert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die nachfolgend genannten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

- A1 Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bäumen und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste E (siehe textliche Festsetzungen)
- A2 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen (Säulen-Hainbuchen), gemäß Pflanzliste E (siehe textliche Festsetzungen)
- A3 Extensive Begrünung der Dachflächen

Mit Realisierung der Maßnahme wird die Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die Aufwertung der Bodenfunktionen/Regeneration des Bodens durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen, die Begrünung des Ortsrandes, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durch Strukturelemente (Hecken und Bäume, Kletterpflanzen) und die Steigerung der Biodiversität erzielt.

Trotz intensiver Begrünungsmaßnahmen konnte eine vollständige Kompensation auf dem eigentlichen Gelände nicht erreicht werden. Limitierend wirkten sich hierbei die im Westen befindlichen Versorgungsleitungen, die erforderlichen Stellplätze und Zufahrtsmöglichkeiten für Zulieferer, der erforderliche Wirtschaftsweg im Norden an der Grenze des Geltungsbereichs sowie ein an heutige Ansprüche angepasstes Warenkonzept mit entsprechendem Raumbedarf aus. Weiterhin wurden die befestigten Flächen aus klimaökologischen Gründen mit einem Abschlag von 3 Wertpunkten belegt. Das Defizit von 5.671 Wertpunkten soll in entsprechender Höhe aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden erworben werden und konkrete Ökokonto-Maßnahmen dem Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet werden. Hierbei sollte die Maßnahme möglichst einen räumlichen und klimaökologisch wirksamen Bezug haben.

8.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen geplant.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Ausgenommen hiervon ist die Angabe des Grundwasserflurabstandes, der im Analogieschluss aufgrund Sondierbohrungen auf dem Nachbargelände beschrieben wurde. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.