

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
für den Planbereich „Autohaus Äppelallee“
im Ortsbezirk Biebrich

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	5
2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplan Südhessen	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden	6
3.3	Bebauungspläne	7
4	Weitere Fachplanungen und Gutachten	8
4.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	8
4.2	Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (2015)	9
4.3	Fachgutachten	10
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	11
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
1	Art der baulichen Nutzung	11
2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.1	Grundfläche (GR)	12
2.2	Höhe baulicher Anlagen (GH)	13
3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	14
4.1	Nebenanlagen	14
4.2	Tiefgaragen und Stellplätze	14
5	Ver- und Entsorgungsleitungen	14
6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	18
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	18
2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
	Werbeanlagen	18
3	Einfriedungen	19
4	Grundstücksfreiflächen	19
5	Verwertung von Niederschlagswasser	19

C	HINWEISE	20
D	PFLANZLISTEN	21
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	22
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	22
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	22
3	Statistische Angaben	23
IV	UMWELTPLANUNG	24
A	EINLEITUNG	24
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	24
2	Methodische Vorgehensweise	24
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	25
4	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	25
	4.1 Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben	25
	4.2 Schutzgebiete	26
	4.3 Immissionsschutz	26
	4.4 Bodenbelastungen	26
B	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN	27
1	Boden	27
	1.1 Analyse	27
	1.2 Bewertung	28
	1.3 Maßnahmen	28
2	Wasser	29
	2.1 Analyse	29
	2.2 Bewertung	29
	2.3 Maßnahmen	30
3	Klima / Lufthygiene	31
	3.1 Analyse	31
	3.2 Bewertung	32
	3.3 Maßnahmen	33
4	Biotop- und Nutzungstypen	33
	4.1 Analyse	33

4.2	Bewertung	37
4.3	Maßnahmen	38
5	Tiere	38
5.1	Analyse	38
5.2	Bewertung	39
5.3	Maßnahmen	39
6	Ortsbild	41
6.1	Analyse	41
6.2	Bewertung	41
6.3	Maßnahmen	41
7	Mensch und seine Gesundheit	42
7.1	Analyse	42
7.2	Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)	42
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
9	Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen	46

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ in Wiesbaden - Biebrich soll das Planungsrecht für die Betriebserweiterung des Ford Autohauses am Standort Wiesbaden geschaffen werden. Die Betriebsstätte, ein Autohaus mit Werkstatt und Service existiert bereits seit mehr als 70 Jahren. Aufgrund der guten Lage ist beabsichtigt den Standort weiterzuentwickeln und zukunftsfähig aufzustellen. Der sogenannte „Ford Store“, welcher exklusiv die Marke Ford präsentiert, ist nur an besonderen Standorten, wie dem in Biebrich, möglich. Dem Kunden soll eine exklusive Markenwelt mit neuen Produkten, wie dem Ford Mustang, präsentiert werden.

Der Vorhabenträger möchte das bestehende Gebäude abreißen und einen Neubau errichten. Das Autohaus soll auf das südlich angrenzende Flurstück erweitert werden. Die Stadt hat am 27.10.2016 einen Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, um so eine flächenmäßige Erweiterung des Autohauses zu ermöglichen. Neben dem Neubau des Hauptgebäudes sollen im südlichen Bereich ein Werkstattkomplex, sowie ein zusätzliches Gebäude zur Ausstellung und zum Verkauf entstehen. Die Zahl der Stellplätze für Kunden und Beschäftigte, sowie die Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen, sollen ebenso erweitert und damit den heutigen Anforderungen an ein modernes Autohaus angepasst werden.

Da das Vorhaben nicht im Rahmen des bestehenden Baurechts aus den 80er bzw. 60er Jahren realisierbar ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Insgesamt sollen die rechtskräftigen planerischen Festsetzungen aufgegriffen, aktualisiert und an die neuen städtebaulichen Erfordernisse und Rahmenbedingungen angepasst werden.

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insgesamt wird eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von unter 20.000 Quadratmetern festgesetzt, womit die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im Gewerbegebiet an der Äppelallee in Biebrich, einem Stadtteil der Landeshauptstadt Wiesbaden. Begrenzt wird das Plangebiet:

- Im Norden durch die Äppelallee,
- im Osten durch die westlich der Zaberner Straße liegenden Hausgrundstücke,
- im Süden durch das an die Otto-Wallach-Straße nördlich angrenzende Grundstück und
- im Westen durch die Friedrich-Bergius-Straße.

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die LH Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Plangebiets liegt zum Teil im Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe und zum Teil im Vorranggebiet Siedlung. Unmittelbar südlich dient ein Bereich der Abfall- und Abwasserentsorgung und ist als Kläranlage gekennzeichnet. Weitere nennenswerte Gebiete des Regionalplans von Südhessen sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Die Planung stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden

Rechtsgrundlage

Nach § 13a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich hat zum Ziel, das Planungsrecht für die Betriebserweiterung eines bestehenden Autohauses zu schaffen. Hierfür wird ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen FNP der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser das Gebiet des Autohauses, sowie die südlich angrenzende Erweiterungsfläche als „Gemischte Baufläche - Planung“ darstellt. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Westen „Gewerbliche Baufläche - Bestand“, im Süden „Gemischte Baufläche - Planung, im Osten „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil - Bestand“ sowie im Norden die Äppelallee, als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße - Bestand“ an. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von circa 8.000 Quadratmetern. Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirks Biebrich und der im FNP dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dargestellt und damit an die westlich angrenzende Flächendarstellung angeschlossen.

Ein im Jahr 2010 eingeleitetes Verfahren zur Änderung des FNPs in diesem Bereich mit dem Ziel, die planerische Grundlage für Gewerbe- und Handelsbetriebe zu schaffen, wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) nicht weitergeführt. Die grundsätzliche Beschlussfassung zu dieser Änderung des FNPs wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

3.3 Bebauungspläne

Dem Plangebiet liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde. Der Bebauungsplan „1984 / 01 Äppelallee - 1. Änderung in Wiesbaden - Biebrich“ ist seit dem 10.03.1984 rechtsverbindlich. Das Bestandsgrundstück des Autohauses ist als Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (Kfz-Werkstatt u. Tankstelle) mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Die damals bereits festgesetzte Abstandsfläche zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung wird in der neuen Planung aufgegriffen und soll auch zukünftig gesichert sein. Die damals bereits in den angrenzenden Bereichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden ebenfalls in die neue Planung integriert, da sie einen wichtigen Beitrag für das lokale Klima leisten und zudem den Straßenraum abgrenzen. Südlich des Bestandsgrundstücks ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, unter der sich ein Hauptsammler der Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden (ELW) befindet. Die Zugänglichkeit dieser Leitung muss auch zukünftig gesichert sein.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Rheinfeld“ in Wiesbaden - Biebrich vom 6. Mai 1968. Dieser setzt den Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Weitere Regelungen werden nicht getroffen. Da die Festsetzung der Grünfläche der geplanten Nutzung entgegensteht, ist die Änderung des Baurechts erforderlich.

Die bestehenden Festsetzungen beider Bebauungspläne werden im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Autohaus Äppelallee“ ersetzt.

Am 11. Februar 2010 wurde parallel zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des Bebauungsplans „Friedrich-Bergius-Straße, Bereich südl. Äppelallee“ im Ortsbezirk Biebrich beschlossen, welcher sich überwiegend auf die heutigen Flurstücke 269/15 und 271/11 erstreckt und das Ziel verfolgte, die planerische Grundlage für Gewerbe- und Handelsbetriebe zu schaffen, die keine oder nur geringe Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente aufweisen. Das Bebauungsplanverfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Ein Bebauungsplanentwurf wurde nicht öffentlich ausgelegt und es wurde kein Satzungsbeschluss gefasst. Die grundsätzliche Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Friedrich-Bergius-Straße, Bereich südl. Äppelallee“ Beschluss Nr. 0044 der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Februar 2010 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Autohaus Äppelallee“ aufgehoben.

4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der genehmigte Landschaftsplan stellt das Plangebiet in den Zeithorizonten „Realnutzung“, „Planung“ und „Leitbild-Vision“ dar. Zudem stellt dieser zwei Klimakarten dar.

Im „Landschaftsplan-Realnutzung“ von Wiesbaden ist das Areal als Siedlungsfläche, sowie zu einem kleinen Teil als Gehölzfläche gekennzeichnet.

Der „Landschaftsplan-Planung“ kennzeichnet das Gebiet zum einen als „Wohn- und sonstige Bauflächen“ im Bestand, zum anderen als „Sonstige Grünfläche“ im Bestand. Umgeben ist der Standort mit „Lockere Bauweise / Starke Durchgrünung“ sowie weiteren „Wohn- und Bauflächen“ im Bestand und einem Teil „Wohn- und Bauflächen“ in Planung mit „Naturschutzrechtlichem Ausgleich innerhalb des Baugebietes“.

Im „Landschaftsplan Leitbild-Vision“ ist die Fläche für „Erhalt und Entwicklung innerstädtischer Grünzüge und Grünflächen“ sowie „Aufwertung von schlecht durchgrüntem Siedlungsbereichen“ gekennzeichnet.

Die synthetische Klimafunktionskarte betrachtet den Raum als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ sowie als „Potentiell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet Typ Grünland“. Die das Gebiet im Norden begrenzende Äppelallee sowie der gesamte im Westen angrenzende Bereich sind als „Intensives Innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränkten Luftaustausch“ dargestellt.

In der Klimabewertungskarte ist der nördliche Bereich des Plangebiets mit dem Bestandsgebäude als „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“ und der südliche Bereich, mit dem zu erwerbenden Grundstück der Stadt als „Fläche durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“ gekennzeichnet.

Die südliche Teilfläche des Plangebiets ist in der Karte „Flächen mit stadtklimatischen Vorrangfunktionen“ als Fläche mit erheblicher Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens dargestellt. Inwieweit diese Funktion durch den Bebauungsplan beeinträchtigt wird, wurde unter anderem im Rahmen des Klimagutachtens erörtert.

4.2 Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Wiesbaden (2015)

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde von der LH Wiesbaden mit der Fortschreibung des bereits bestehenden Einzelhandelskonzepts für das Stadtgebiet beauftragt¹. Zu diesem Zweck erfolgten unter anderem eine Onlinebefragung zum Einkaufsverhalten der Wiesbadener Bürger, sowie eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes. Aufgrund der positiven Einzelhandelsentwicklung, welche mit neuen Investitionen und Veränderungen einhergeht, sind die Fortschreibung des Konzepts sowie die Anpassung des Zentren- und Standortkonzepts erforderlich.

Das Autohaus Ford liegt im Bereich des Sonderstandortes Äppelallee / Hagenauer Straße (Ortsbezirk Biebrich). Der Standort ist als größter Sonderstandort im Stadtgebiet zu klassifizieren und umfasst mit ca. 147.760 m² Verkaufsfläche nahezu die Flächengröße der Innenstadt. Der Verkaufsschwerpunkt liegt standortangepasst im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente Möbel, Bau- und Gartenbedarf. Darüber hinaus nehmen jedoch auch Nahrungs- und Genussmittel sowie die als zentrenrelevant eingestuften Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport größere Flächenanteile ein.

Als Ziel für den Sonderstandort ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich auszuschließen. Vor dem Hintergrund der bereits sehr hohen Ausstattung sowie der Verkehrsbelastung des Gesamtstandortes, wird empfohlen, den Standort nicht weiter im Einzelhandelssegment auszubauen.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Februar 2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Wiesbaden, Köln.

4.3 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt. Die bereits vorliegenden Ergebnisse können im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingesehen werden. Im Kapitel Umweltplanung werden die zentralen Ergebnisse wiedergegeben.

Klimagutachten

Um mögliche negative klimaökologische Auswirkungen der zukünftig angestrebten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und zu minimieren, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans durch das Büro ÖKOPLANA ein Klimagutachten erstellt².

Bodengutachten

Im September 2015 sind vom Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH im Plangebiet umwelt- und geotechnische Untersuchungen durchgeführt worden³. Im Rahmen dieser Untersuchungen sind im Plangebiet sechs Rammkernsondierungen und vier Sondierungen mit einer schweren Rammsonde bis zu einer Tiefe von 5 Metern unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt worden. Aus den Bohrsonden wurden vier Bodenproben zur chemischen Analyse entnommen.

Artenschutzgutachten

Zur Überprüfung der Frage, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)⁴ durch das Vorhaben erfüllt sein könnten, wurde durch das Büro Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BGNATUR) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet⁵.

² ÖKOPLANA (April 2016): Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich, Mannheim, und: ÖKOPLANA (Dezember 2016): Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich, Mannheim.

³ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (7. September 2015 (am 9. September 2015 ergänzt)): Umwelttechnische Erkundung sowie geotechnische Untersuchungen zur Klärung der Frage der generellen Bebaubarkeit und der Möglichkeit zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser. Erweiterung des Ford-Autohauses an der Äppelallee 94 / Friedrich-Bergius-Straße - Gutachten im Auftrag von Herrn Bayer, 18 Seiten + Anlagen, Wiesbaden-Delkenheim.

⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

⁵ Beratungsgesellschaft NATUR (BG Natur): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Reptilien, Bilche, und Quartierspotenzial für Fledermäuse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ in Wiesbaden-Biebrich, Nackenheim, Februar 2017.

Entwässerungskonzept

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Böden mit einer geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist nur eine begrenzte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Um mit dieser Problemlage bereits im Bebauungsplanverfahren gezielt umgehen zu können, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Im Anschluss werden die zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB erläutert:

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

Das Plangebiet wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, da die nähere Umgebung, mit Ausnahme der östlich angrenzenden Wohnbebauung, von gewerblicher Nutzung geprägt wird. Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, um eben jene Anwohner vor erhöhten Lärmbelastungen zu schützen.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden für das Plangebiet nicht zugelassen. Hierzu zählen nach Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 4a/RN 22.2) im Wesentlichen: „Nachtlokale jeglicher Art, Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen“. Vergnügungsstätten können als gesellschaftliches Faktum nicht geleugnet und städtebaulich verdrängt werden, sie sind jedoch nicht mit dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter vereinbar. In vielen Fällen führt ihre Ansiedlung zu einem trading-down-Effekt städtischer Quartiere, was der Intention der Planung an der Äppelallee diametral entgegensteht. Die Äppelallee nimmt mit Ihrer Fachmarkttagglomeration für die Stadt und die Region eine wichtige Rolle ein, welche zukünftig erhalten bleiben soll. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht dieser Zielsetzung entgegen. Nicht zuletzt würde die 24-stündige Frequentierung von Vergnügungsstätten einen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung darstellen, welchen es zu vermeiden gilt.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Anforderungen des Immissionsschutzes erfüllen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet wird.

Schließlich werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten der Wiesbadener Sortimentsliste 2015⁶ gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten soll verhindert werden. Zudem ist es ein wichtiges Ziel der Stadt, das GE-Gebiet aufgrund des Flächenbedarfs klassischen Gewerbebetrieben vorzubehalten. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelsstandortkonzepts sind von dem Ausschluss nicht erfasst; sie sind im GE-Gebiet zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundfläche (GR), und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe (GH max)) bestimmt. Die festgesetzten Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche wird festgesetzt, um eine genauere Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung zu erreichen, als mit einer Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzten Grundflächen bringen zum Ausdruck, dass die Baufenster nahezu vollständig ausgenutzt werden können. Damit wird gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudepositionierung eingeräumt, gleichzeitig werden jedoch negative Effekte durch überdimensionierte Baukörper ausgeschlossen.

Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,8 ist notwendig, um die für ein modernes Autohaus notwendigen Flächen für Stellplätze und Ausstellungsflächen zu erzeugen. Die Versiegelung entspricht der Eigenart der gewerblich genutzten Umgebung und wird durch Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und durch eine extensive Dachbegrünung insoweit kompensiert, dass negative klimatische Veränderungen bis auf ein Minimum reduziert werden.

⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Februar 2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Wiesbaden, Köln, Seite 80.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (GH)

(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist durch ein nahezu ebenes Gelände gekennzeichnet. Die Höhendifferenz von der westlich gelegenen Friedrich-Bergius-Straße bis zur im Osten liegenden Grenze zur Wohnbebauung beträgt auf einer Länge von ca. 85 Metern lediglich knapp einen Meter, woraus eine durchschnittliche Neigung des Geländes von 1,2 % resultiert. In Nord-Süd-Richtung gibt es einen Geländesprung von ca. 1,1 m zwischen dem Bestandsgrundstück des Autohauses und dem angrenzenden Grundstück 270/7. Das Gelände wird bei Realisierung des Vorhabens nivelliert.

Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Ebene Normalhöhennull (NHN)⁷.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m werden negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft, welche in Form unzumutbarer Verschattung oder dem Einsehen von privaten Freibereichen durch hochliegende Fenster- oder Terrassenbereiche zum Ausdruck kommen könnten, ausgeschlossen.

Um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2 Meter überschritten werden.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen müssen die betreffenden Bauteile allseitig einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens ihrer tatsächlichen Höhe entspricht.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus zusammenhängenden, mit Baugrenzen umschlossenen Baufenstern. Da die Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung unberührt bleiben, ist von privaten Nachbargrenzen immer ein Abstand von mindestens 3 Metern einzuhalten. Durch die festgesetzten Baufenster beträgt der Abstand der Gebäude zur östlich angrenzenden Bebauung in der Regel mindestens 5 m, wodurch die Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Lediglich in einem kleinen Teilbereich (auf 12 m bzw. 15 % der gesamten östlichen Fassadenlänge) ist er auf mindestens 3 m reduziert.

⁷ Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Unterbringung von Abfallsammelanlagen innerhalb von baulichen Anlagen trägt dazu bei, die Aufenthaltsqualität zu sichern und das Erscheinungsbild zu verbessern.

4.2 Tiefgaragen und Stellplätze

Bereits heute ist eine Tiefgarage unterhalb des Bestandsgebäudes eingerichtet, welche aufgrund des geringen oberirdischen Flächenangebots erhalten wird. Neuwagen können hier außer Reichweite von Niederschlägen, Pollenflug und Vandalismus sicher abgestellt werden. Durch die festgesetzte Tiefgarage sind oberirdische Garagen nicht erforderlich. Entsprechend werden Garagen im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ansprechende Gestaltung der Freianlagen zu gewährleisten. Um die Tiefgarage jedoch nicht über ein vertretbares Maß hinaus ausdehnen zu können, wird deren Lage im Bebauungsplan begrenzt. Die Begrenzung auf zwei Ein- und Ausfahrten trägt dazu bei, die Zahl der Ein- und Ausfahrten von den privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Weitere Stellplätze für Beschäftigte und Besucher, sowie Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen erstrecken sich über einen Großteil des Plangebiets. Die seitlichen Grundstücksflächen entlang der Friedrich-Bergius-Straße, sowie die Grundstücksflächen entlang der süd- und südöstlichen Grundstücksgrenze bleiben jedoch frei von jeglicher Bebauung, wodurch der Gesamtversiegelungsgrad begrenzt wird.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entsorgungsleitungen, Schutzstreifen

Im Zentrum des Plangebiets verläuft ein unterirdischer Hauptabwasserkanal von der Friedrich-Bergius-Straße im Westen zur Grundstücksgrenze im Osten innerhalb des Flurstücks 271/10, welcher zukünftig durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Versorger gesichert wird. Die ehemalige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist alleine schon aufgrund der Charakteristik des Plangebiets nicht mehr zielführend. Das Autohaus wird zukünftig zum Schutz der Fahrzeuge mit Zäunen eingefriedet, wodurch die Verkehrsfläche nicht mehr direkt vom öffentlichen Raum aus zugänglich wäre. Um die Gefahr des Eindringens von Wurzeln und die damit einhergehende Beschädigung des Abwasserkanals zu minimieren, und um die Zugänglichkeit für die städtischen Ver- und Entsorgungsbetriebe zu sichern, ist die Festsetzung eines drei Meter breiten Schutzstreifens beiderseits der Kanalachse

erforderlich. Durch den Schutzstreifen wird sichergestellt, dass entlang des Abwasserkanals mit Ausnahme von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und tiefwurzelnde Sträucher generell unzulässig sind. Gleichzeitig gewährleistet der Schutzstreifen einen ausreichenden Manövriere- und Arbeitsraum im Fall von Wartungs- und Reparaturarbeiten.

Die Überbauung des Kanals im östlichen Grundstücksbereich ist mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Die notwendigen Rahmenbedingungen zur Sicherung und Zugänglichkeit der Kanaltrasse wurden sowohl im Kaufvertrag mit der Stadt, als auch in Dienstbarkeiten verbindlich festgelegt.

Im westlichen Teil verläuft der Hauptsammler unterhalb der Friedrich-Bergius-Straße.

Insgesamt wird durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ein ebenso breiter Schutzstreifen für den Kanal sichergestellt. Den Erfordernissen des Betriebs und des Schutzes der Hauptabwasserleitung wird soweit wie möglich Rechnung getragen.

Sonstige leitungsgebundene Infrastruktur

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung mit allen nicht zuvor genannten Medien (z. B. Telekommunikation) problemlos gewährleistet werden kann.

Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

Während des Aufstellungsverfahrens brachte die Deutsche Telekom Technik GmbH Anregungen zur Planung vor. Nach Rücksprache mit der Telekom stellte sich allerdings heraus, dass deren Anlagen von der Baumaßnahme nicht betroffen sein werden, und deshalb Änderungen des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

- 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)

Ziele und Rahmenbedingungen der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf den Schutz und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (Festsetzungen von Einzelbäumen und Baumreihen) sowie auf eine intensive Durchgrünung des Gebiets ab, insbesondere hinsichtlich des Stadtbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion des Plangebiets.

Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen getroffen. Damit werden die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölzgruppen den verbleibenden Bestand ergänzen. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherstellung des Grünvolumens werden die Anzahl und die Qualität der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus stadtgestalterischer Sicht wird eine Baumreihe in der Pflanzfläche P1 festgesetzt, die Bäume und Sträucher der Pflanzfläche P3 erfüllen ökologische Anforderungen.

Oberirdische Stellplätze sind durch großkronige Laubbäume einzufassen, wobei für je fünf Stellplätze ein Baum anzusetzen ist (entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der LHW). Die Gliederung der Stellplatzflächen wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, auf den privaten Grundstücksflächen insgesamt mindestens 33 Bäume anzupflanzen, unterstützen maßgeblich die gestalterischen und klimaökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen gehen deutlich über die Maßgaben der Stellplatzsatzung hinaus, nach der in dem gesamten Gebiet lediglich 19 Bäume anzupflanzen wären. Die Vorgabe, bei der Pflanzung von Baumreihen einen Mindestabstand von einem Kronendurchmesser zwischen zwei Baumstandorten einzuhalten, ist aus stadtklimatischen Gründen erforderlich. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern wird insgesamt eine Durchgrünung des Gebiets erreicht, die deutlich über dem Durchgrünungsgrad der Gewerbebetriebe in der Umgebung liegt.

Erhalten von Bäumen, Ersatzpflanzungen

Im Südosten des Plangebiets wird ein Teilbereich der bestehenden durchgewachsenen Hainbuchenhecke aus grünordnerischen Gründen und aufgrund von Belangen des Artenschutzes zum Erhalt festgesetzt.

Um dauerhaft eine ausreichende Qualität der Grünstrukturen zu gewährleisten, definiert der Bebauungsplan Mindeststandards für Ersatzpflanzungen von festgesetzten Bäumen. Generell sind über die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume hinaus alle übrigen Laubbäume und Nadelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, die einen Stammumfang von 80 Zentimetern bei Laubbäumen und 100 Zentimetern bei Nadelbäumen aufweisen. Dies wird bereits durch die bestehende Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden sichergestellt und bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung. Auf die Beachtung der für das Plangebiet gültigen städtischen Satzungen wird unter den Hinweisen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans nochmals explizit verwiesen.

Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind neu zu errichtende Dachflächen von Gebäuden mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus. Ausnahmen bestehen nur für notwendige Aufbauten, z. B. eine Aufzugsüberfahrt. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit Dachbegrünung zu errichten.

Fassadenbegrünung

Geschlossene und fensterlose Wände, die weniger als 5 m von der Grenze des Plangebiets entfernt liegen, sind zu begrünen, um einer Überwärmung des Gebiets und den damit verbundenen, bioklimatisch ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Insbesondere trägt die flächige Fassadenbegrünung als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Daher ist je angefangenen 2. Meter horizontaler Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Vögeln und Kleintieren bieten begrünte Wände Rückzugs- und Nahrungsangebote.

Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung vor allem positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige, unstrukturierte Fassadenflächen im Nahbereich zu den Gärten der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten

Die Festsetzung, dass Stellplätze und deren Zufahrten als graue Beläge auszubilden sind, stellt sicher, dass die Wärmeabstrahlung von befestigten Flächen reduziert wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Vorgabe das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrten zu versickern, liefert einen Beitrag zur Verminderung der Beeinträchtigung des Naturhaushalts, insbesondere fördert die Versickerung die lokale Grundwasserneubildung. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, das bestehende Kanal- und Gewässersystem zu entlasten.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung; Nisthilfen

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Baumfällungen entfallen potenzielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse, europäische Vogelarten und Kleinsäuger. Mit der Schaffung von Nistkästen und Versteckplätzen für Kleinsäuger im Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind. Die im Bebauungsplan festgelegten Nistkästen sind aus dem Artenschutzgutachten abgeleitet und nach Vogel- und Fledermauskästen sowie nach Quartieren für Kleinsäuger differenziert.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachgestaltung

Für Neubauten werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad vorgeschrieben, um das einheitliche Erscheinungsbild der Neubebauung zu unterstützen.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen

Um nachteilige Auswirkungen auf den angrenzenden Verkehr sowie die Nachbarschaft zu unterbinden, und um eine in der Gesamtwahrnehmung ansprechende, gestalterische Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowohl im Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag in eindeutiger Form geregelt.

Die Festsetzungen betreffen im Einzelnen die Höhe und die Art der Beleuchtung bzw. der selbst leuchtenden Werbeanlagen. Sie dienen der Sicherstellung eines positiven gestalterischen Gesamtbildes. Werbeanlagen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen.

Lage, Größe und weitere äußere Gestaltungsmerkmale der Werbeanlagen werden in der zeichnerischen Anlage des Durchführungsvertrages festgelegt.

3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Da Autohäuser häufig mit Vandalismus konfrontiert sind, werden Einfriedungen in einem für das Autohaus angemessenen Maß zugelassen; in der Regel sind dies Zäune, welche ohne weiteres nicht überstiegen werden können. Um den Außenraum dennoch ansprechend zu gestalten, sind Einfriedungen im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Pflanzfläche P1 transparent als Stabgitterzaun auszuführen, unterliegen einer Höhenbeschränkung und sind zu hinterpflanzen.

4 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Straßenbildes sind Abfallbehälter in Vorgärten entweder in die Gebäude zu integrieren oder, sofern sie außerhalb aufgestellt werden sollen, mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Nach § 37 Abs. 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 entsprochen, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll.

C HINWEISE

Brandschutz

Ergänzend zu den in den Hinweisen dargestellten Belangen der Feuerwehr werden an dieser Stelle, entsprechend dem Ergebnisprotokoll zum Termin am 06.07.2016 „Bauleitplanung - Festsetzungsmöglichkeiten und Grenzen des § 9 BauGB“ zwischen Amt 61 (Stadtplanungsamt), Amt 37 (Feuerwehr) und ESWE-Versorgung, die folgenden weiteren Anforderungen genannt:

- Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 Metern errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen, sofern bei dem betreffenden Objekt der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs nicht in Betracht kommt (siehe § 13 Abs. 3 HBO). Soll der Rettungsweg über Leitern sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden sicherzustellen (Sonderfall je nach Gebäude, im Krankenhaus i. d. R. nicht möglich/zulässig). Es müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorhanden sein, die jederzeit erreichbar und erkennbar sind. Eventuell vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen.
- Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.
- Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet sein.
- Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Es wird auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen.

Denkmalschutz

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich an hessenARCHÄOLOGIE oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittel

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet, ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten, Abbrucharbeiten und Baugrunduntersuchungen eine systematische Überprüfung auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind, zielen jedoch auch auf einen behutsamen Umgang mit geschützten Tierarten während der Bauarbeiten ab.

Sonstige Hinweise

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

D PFLANZLISTEN

Die detaillierten Pflanzlisten verfolgen das Ziel, abgestimmt für die verschiedenen Pflanzflächen des Bebauungsplans standortgerechte, überwiegend heimische Arten zu etablieren.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse für das Plangebiet stellen sich wie folgt zusammen: Ca. 22 % der Flächen lagen vor Aufstellung des Bebauungsplans im Besitz des Vorhabenträgers. Im Zuge dessen wurden weitere 29 % des Plangebiets (Flurstück 271/11) von der LH Wiesbaden an den Vorhabenträger verkauft, da dieser die Verfügungsgewalt über das Gebiet haben muss. Für das im Zentrum des Gebiets liegende Flurstück 271/10 (3 % der Fläche) wird der Zugriff auf die Leitung weiterhin mittels der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe gesichert. Es werden bestimmte Anforderungen an bauliche Anlagen im Bereich der Leitung gestellt.

Im Zuge der Planung und dem Umbau des Verkehrsknotens Äppelallee - Friedrich-Bergius-Straße kam es zu Grundstücksverschiebungen zwischen der LH Wiesbaden und dem Vorhabenträger, da die Arrondierung der Kreuzung einen neuen Grundstückszuschnitt erforderlich gemacht hat.

Die restlichen Flächen, die nur öffentliche Verkehrsflächen umfassen, liegen ausschließlich im Besitz der LH Wiesbaden.

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

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der, durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden, Kosten. Darin werden zudem Vereinbarungen über die weiteren, unmittelbar mit der Vorbereitung des Baugebiets verbundenen sowie als Folge des Baugebiets entstehenden Kosten getroffen.

3 Statistische Angaben

Flächenkategorie	Fläche		Flächenanteil	
	m ²		%	
... Hauptgebäude	1.022		7,5	
... Werkstätten/Waschhallen	563		4,1	
... Gebrauchtwagenbewertung	121		0,9	
Summe aller Grundflächen		1.706		12,5
Sonstige versiegelte Flächen		4.329		31,8
Flächen zum Anpflanzen		1.589		11,7
Bruttobauland (BBL)		7.624		56,0
Öffentliche Verkehrsflächen		5.982		44,0
gesamt		13.606		100,0

© Stadt.Quartier, 2017-07-06

IV UMWELTPLANUNG

A EINLEITUNG

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Hier wird auf die Ausführungen im Teil I der vorliegenden Begründung verwiesen. Anlass und Ziele der Planung werden dort in Abschnitt 1 erläutert.

2 Methodische Vorgehensweise

Inhalt und Ablauf der Prüfmethoden

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Boden,
- Wasser,
- Luft / Klima,
- Biotop- und Nutzungstypen,
- Tiere,
- Ortsbild,
- Mensch und seine Gesundheit,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Betroffenheit und Schutzwürdigkeit der Schutzgüter werden mittels verschiedener Untersuchungskriterien dargestellt und bewertet. Aus den Ergebnissen werden, soweit erforderlich, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet und in die Planung integriert.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Grundlage für die Bestandserfassung und -bewertung sind insbesondere Erhebungen im Untersuchungsgebiet, der Landschaftsplan der LH Wiesbaden, sowie verschiedene Fachgutachten, deren Ergebnisse in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben werden.

Kenntnislücken

Nach derzeitigem Planungsstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in die Untersuchung eingestellt.

Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die geplante Grundfläche beträgt max. 2500 m². Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 14.000 m², sodass die oben erwähnte Grenze, ab der die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht wird.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Teil II der Begründung verwiesen. Dort werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ausführlich erläutert.

4 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt. Zudem wird darauf eingegangen, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

4.1 Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben

Flächennutzungsplan

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Punkt I 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden verwiesen.

Baumschutzsatzung

Bestandsbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden in der Fassung vom 8. Februar 2007.

Klimaschutz

Zusätzlich zu den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 der Magistrat der LH Wiesbaden aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Klimagutachten erstellt.

4.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete und keine geschützten Biotope.

Der Planbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4, rechtskräftig seit dem 13. September 2016. Aus der Lage in der Schutzzone B 4 ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund⁸ und auf Eingriffe im Untergrund unterhalb von 200 Metern unter der Geländeoberkante beziehen.

4.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage und Abschirmung der Schallquellen waren nur geringe Auswirkungen auf die Immissionsschutzbelange zu erwarten. Allerdings wurden Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Aufstellungsverfahren zum Anlass genommen, die zu erwartende Geräuschbelastung fachgutachterlich ermitteln und beurteilen zu lassen.

Die schalltechnische Stellungnahme ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die für Gewerbebetriebe maßgebenden Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Legt man die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte bauliche Struktur zu Grunde, die durch eine riegelförmige Bebauung entlang der östlichen Gebietsgrenze gekennzeichnet ist, wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für das Kleinsiedlungsgebiet (WS) an der Zaberner Straße um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Selbst bei theoretisch freier Schallausbreitung - ohne die riegelförmige Bebauung - würde die vorgenannte Grenze noch um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Damit belegen die gutachterlichen Ergebnisse, dass der vorsorgende städtebauliche Schallschutz wirksam ist, indem er das Geräuschniveau über die gesetzlichen Anforderungen hinaus absenkt.

4.4 Bodenbelastungen

Die gesetzlichen Anforderungen an das Projekt sind, in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen, durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung begründet.

⁸ Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ in Wiesbaden-Biebrich - schalltechnische Stellungnahme. Ludwigshafen: 26.06.2017.

B BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

1 Boden

1.1 Analyse

Die südlichen Stadtteile Wiesbadens (darunter auch der Ortsteil Biebrich) gehören regionalgeologisch zum Nordrand des Mainzer Beckens. Dies ist ein tertiäres Senkungsfeld, das durch eine in Ostwestrichtung verlaufende Verwerfung (Hunsrück-Taunus-Störung) vom Rheinischen Schiefergebirge getrennt ist. Das Senkungsfeld wurde im Laufe des Tertiärs und Quartärs mit marinen und brackischen Sedimenten aus verschiedenen Meerestransgressionen⁹ sowie mit fluviatilen Ablagerungen aus erodiertem Material der Grabenschultern aufgefüllt. Durch Kalt- und Warmzeitwechsel bildeten sich in den Fluss- und Bachtälern Terrassen aus Schlick, Schluff, Sand und Kies. Diese Sedimente werden häufig von Löß oder Flugsanden überdeckt.

Im September 2015 sind vom Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH aus Wiesbaden-Delkenheim im Bereich der unbebauten südlichen Teilfläche umwelt- und geotechnische Untersuchungen durchgeführt worden¹⁰. Im Rahmen dieser Untersuchungen sind im Plangebiet sechs Rammkernsondierungen und vier Sondierungen mit einer schweren Rammsonde bis zu einer Tiefe von 5 Metern unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt worden. Aus den Bohrsonden wurden sechs Bodenproben zur chemischen Analyse entnommen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass oberflächennah überwiegend gemischt-körniger Boden mit wenigen Bauschuttresten, untergeordnet Metallteilen sowie Schlacke vorzufinden sind. Diese Schicht ist zudem durchwurzelt. Unterhalb der aufgefüllten Bereiche folgt zunächst eine bindige Deckschicht quartären Ursprungs, welche ebenfalls z.T. noch durchwurzelt ist. Es handelt sich dabei nach den granulometrischen Kriterien um Schluff mit feinsandigen, sowie schwach tonigen bis bereichsweise tonigen Beimengungen. Die Konsistenz ist gemäß örtlicher Feststellung mindestens steif, überwiegend jedoch steif bis halbfest bzw. örtlich auch halbfest. Unterhalb der bindigen Deckschichten folgt quartärer Sand und mit zunehmender Tiefe dann Kiessand. Die Detailanalysen zum Bodenaufbau können aus den entsprechenden Gutachten entnommen werden¹¹.

Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Umweltamt der LH Wiesbaden waren sowohl sog. abfalltechnische Deklarationsanalysen durchzuführen, als auch analog die oberflächennahen Schichten auf den Wirkungspfad Boden-Mensch hin zu untersuchen.

⁹ Bei einer Meerestransgression handelt es sich um das großflächige Vordringen des Meeres über größere Gebiete des Festlandes.

¹⁰ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (7. September 2015 (am 9. September 2015 ergänzt): Umwelttechnische Erkundung sowie geotechnische Untersuchungen zur Klärung der Frage der generellen Bebaubarkeit und der Möglichkeit zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser. Erweiterung des Ford-Autohauses an der Äppelallee 94 / Friedrich-Bergius-Straße - Gutachten im Auftrag von Herrn Bayer, 18 Seiten + Anlagen, Wiesbaden-Delkenheim.

¹¹ S. Fußnote 10.

1.2 Bewertung

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung steht im Projektareal oberflächennah aufgefülltes Material an. Darunter folgt dann bis in Tiefen von etwa 2,5 bis 3,5 Metern unter GOK bindiger Boden, bei dem es sich um Lösslehm über Löss handelt. Dieser ist nur bedingt tragfähig. Anders verhält es sich für die Sande und Kiessande unterhalb der bindigen Deckschichten, diese sind generell als gut tragfähig zu bezeichnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der zur Erweiterung des Autohauses vorgesehene Bereich umwelttechnisch untersucht, da aufgrund der Vornutzung (Lager- und Umschlagplatz für Bauschutt, Grünschnitt u. Erdmaterial) ein konkreter Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand (Berichte des Ing.-Büros Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner, Wiesbaden-Delkenheim vom 07.09. und 09.09.2015). Dabei wurden bereichsweise nur sehr geringe Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und PCB festgestellt. Diese unterschreiten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Nutzungskategorie „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ deutlich. Eine Flächenkennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB des Areals ist daher nicht erforderlich.

Bezüglich des Wirkungspfads Boden - Mensch ist festzuhalten, dass keine auffälligen Befunde vorliegen. Zusammenfassend wird deutlich, dass die im Projektareal oberflächennah anstehende Auffüllung nur ein sehr geringes, in altlastenrechtlicher Hinsicht nicht relevantes Kontaminationsniveau aufweist.

1.3 Maßnahmen

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

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2 Wasser

2.1 Analyse

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer. Es befindet sich gut 700 Meter nördlich des Rheins und liegt somit nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Es liegt ebenso wenig in einer Wasserschutzzone.

Der Planbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4, rechtskräftig seit dem 13. September 2016. Aus der Lage in der Schutzzone B 4 ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund und auf Eingriffe im Untergrund unterhalb von 50 Metern unter der Geländeoberkante beziehen.

Grundwasser wurde beim Bohren und Sondieren bei jeweils 4 Metern unter GOK festgestellt.

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit in situ wurden in Bohrlöchern temporäre Grundwasserpegel ausgebaut und über diese sogenannte Schluckversuche nach dem Verfahren „Earth Manual“ ausgeführt, nachdem der Untergrund zuvor mit Leitungswasser aufgesättigt wurde¹².

2.2 Bewertung

Der Grundwasserstand wird durch die Abflussverhältnisse im Bereich des südlich gelegenen Rheins geprägt. Vorbehaltlich der Vorlage langjähriger Messergebnisse wird empfohlen, von einem sogenannten Bauwasserstand bei etwa 3,25 Metern unter mittlerer GOK und einem Bemessungswasserstand bei etwa 2,75 Metern unter mittlerer GOK auszugehen. Der Bauwasserstand ist Grundlage aller statischen Nachweise im Bauzustand, der Bemessungswasserstand aller statischen Nachweise im Endzustand.

Die Standortvoraussetzungen für eine planmäßige / gezielte Versickerung sind grundsätzlich gegeben. Allerdings lässt die Wasserdurchlässigkeit der schluffigen Sande oberhalb des Grundwasserspiegels nur eine begrenzte Versickerungsmenge zu und der Grundwasserflurabstand begrenzt das mögliche Versickerungsvolumen zusätzlich.

¹² Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (7. September 2015 (am 9. September 2015 ergänzt)): Umwelttechnische Erkundung sowie geotechnische Untersuchungen zur Klärung der Frage der generellen Bebaubarkeit und der Möglichkeit zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser. Erweiterung des Ford-Autohauses an der Äppelallee 94 / Friedrich-Bergius-Straße - Gutachten im Auftrag von Herrn Bayer, 18 Seiten + Anlagen, Wiesbaden-Delkenheim.

2.3 Maßnahmen

Es wird empfohlen, eine Rigolenversickerung mit Rigolenkästen vorzusehen, weil diese ein vergleichsweise hohes Rückhalte- bzw. Speichervermögen aufweisen, sodass bei entsprechender Dimensionierung auch bei stärkeren Regenereignissen mittelfristig eine ausreichende Versickerung gewährleistet ist. Bei überdurchschnittlichen Starkregenereignissen und / oder Grundwasserhochstand kann es dazu kommen, dass das erforderliche Speicher- und Versickerungsvolumen temporär nicht ausreicht, um die zu versickernde Niederschlagsmenge rückstaufrei in den Untergrund abzugeben. Es wird deshalb empfohlen, die Versickerungsanlage für diese Fälle mit einem Notüberlauf zu versehen, der an eine rückstausichere Vorflut (hier Kanal) anzuschließen ist.

Auf Grundlage dieser Empfehlung ist ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet worden¹³. Dieses Konzept sieht vor, einen Großteil des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen auf dem Grundstück zurückzuhalten oder versickern zu lassen. Um Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in das Grundwasser versickern lassen zu können, muss es zunächst über belebte Bodenzonen gereinigt werden. Die im Bebauungsplan als Pflanzflächen P1 und P2 festgesetzten Bereiche an den Nord-, Süd- und Westrändern des Plangebiets, sowie die zentrale Pflanzfläche P4 eignen sich hierfür besonders. Um stetig versickern zu können, ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in Mulden zu sammeln.

Aus baulichen und/oder höhentechischen Gründen gibt es untergeordnete Teilbereiche der Verkehrsflächen, die nicht in eine der geplanten Vegetationsflächen entwässert werden können. Hier wird ein Anschluss an die bauseitige Grundleitung und somit an das öffentliche Kanalnetz nötig sein.

Die Dachflächen sollen entsprechend des Entwässerungskonzepts als extensive Dachbegrünung mit Speicherdachfunktion (Retentionsdach) hergestellt werden, wodurch der Abflussbeiwert der Dachflächen auf 0,3 bis 0,17 abgesenkt werden kann. Beinahe das gesamte Niederschlagswasser wird auf den Dachflächen zurückgehalten und den Pflanzen zur Verfügung gestellt. Dies fördert nicht nur die optimale Entwicklung der Pflanzen auf den Dachflächen, sondern verbessert zudem die kleinklimatischen Bedingungen auf dem Grundstück. Im Falle eines Starkregenereignisses besteht die Möglichkeit, das Dachwasser über einen Notüberlauf abzuleiten.

In ihrer Gesamtheit führen die dargestellten Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers dazu, dass dieses Wasser entweder für die Grünstrukturen innerhalb des Gebiets nutzbar ist oder dem örtlichen Grundwasser zugeführt wird, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Das Bestandsgrundstück ist derzeit an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen. Durch eine geringfügige Entsiegelung in diesem Bereich und eine neu entstehende Dachbegrünung wird der Abwasserkanal entlastet. Die Entwässerung soll zukünftig weiterhin über den Abwasserkanal erfolgen.

¹³ HKK Landschaftsarchitektur GmbH: Erweiterung Autohaus Bayer, Äppelallee 94, 65209 Wiesbaden, Entwässerungskonzept, Frankfurt, Februar 2017.

3 Klima / Lufthygiene

3.1 Analyse

Die Klimafunktions- und Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden (Stadt Wiesbaden - Umweltamt 2011) weist die zur Bebauung vorgesehenen Brachflächen zusammen mit der begrünten Freiflächen ost-südöstlich der Zaberner Straße als potenzielle Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Typ Grünland) aus. Zudem ist Ihnen eine relevante Funktion als Belüftungsbahn (u. a. in Richtung Siedlung Parkfeld) zugeordnet. Eine Bebauung soll daher nur unter Beachtung klimaökologischer Vorgaben ermöglicht werden.

Vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt zusätzlich ein Strukturkonzept „Leitbild Stadtklima - spezielle Leitziele“ für das weitere Planumfeld vor. Demnach soll am Planungsstandort insbesondere die Belüftungssituation Beachtung finden.

Es ist des Weiteren zu beachten, dass die LH Wiesbaden mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24. April 2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt hat, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgeabschätzung genutzt werden.

Mit diesen Zielvorstellungen soll den Forderungen des BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen werden. Zudem soll mit den Auflagen ein Gegensteuern bzgl. der zu erwartenden Zunahmehäufigkeit von Hitzetagen (Stichwort: „Globaler Klimawandel“) ermöglicht werden.

Um mögliche negative klimaökologische Auswirkungen der zukünftig angestrebten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und zu minimieren, hat das Büro ÖKOPLANA ein Klimagutachten erstellt¹⁴. Die darin begründeten stadtklimatologischen Anforderungen werden vollinhaltlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert. Die Kernergebnisse des Gutachtens sind im Kapitel „Bewertung“ dargestellt.

¹⁴ ÖKOPLANA (April 2016): Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich, Mannheim, und: ÖKOPLANA (Dezember 2016): ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich, Mannheim.

3.2 Bewertung

Im derzeit weitgehend brachliegenden südlichen Planbereich sind bei der geplanten Neuausrichtung der Geländedenutzung bodennahe Strömungsmodifikationen nicht zu vermeiden. Angesichts des Klimawandels mit vermehrter sommerlicher Wärmebelastung muss es aber Ziel sein, mit Hilfe der Sicherung ausreichend dimensionierter Freiräume und Gebäudeabstandsflächen, die auch an Erschließungsstraßen oder Parkierungsflächen geknüpft sein können, die gebietsinterne Be- und Durchlüftung derart zu gestalten, dass sich sowohl im Plangebiet selbst als auch in dessen Nachbarschaft keine großflächige Neigung zu Windstagnation ergibt. Diese könnten einen markanten Anstieg der bioklimatischen Belastung zur Folge haben.

Wie die durchgeführten Modellrechnungen belegen, nimmt die Be- und Durchlüftung des Plangebiets durch die vorgesehene Bebauung kleinräumig zwar ab, die entstehenden Bebauungs- und Freiflächenstrukturen im Plangebiet und in dessen Umfeld lassen jedoch keine großflächigen Windstagnationsbereiche (> 1 ha) entstehen. Die Abstandsflächen zur benachbarten Wohnbebauung bleiben noch ausreichend dimensioniert, um eine funktionsfähige Be- und Durchlüftung der Wohnbebauung zu gewährleisten.

Als vorteilhaft zeigt sich die Sicherung der Randbegrünung im Südosten bzw. Süden des Bebauungsplangebiets. Der Grünstreifen unterbindet eine großflächige markante Ausdehnung des „Wärmeinseleffekts“. Die resultierende Belüftungsintensität entspricht in der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung entlang der Zaberner Straße weiterhin dem günstigen Niveau in den weiter östlich gelegenen Wohnbauflächen. Durch die geplante Bebauung stellen sich keine großflächigen Windstagnationsbereiche ein. Luftschadstoffakkumulationen treten nicht in verstärktem Maße auf.

Neben der Sicherung einer günstigen Be- und Durchlüftung ist auch die Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse eine Forderung bei der baulichen Neuentwicklung des Plangebiets. Eine weitere großflächige Intensivierung des Wärmeinseleffektes im Planungsumfeld ist zu vermeiden.

Durch die zusätzliche Wärmeabstrahlung der Gebäudehalle, versiegelter Stellflächen, Zugangswege und Zufahrtsstraßen ist im Plangebiet mit einer Zunahme der mittleren Lufttemperatur (23:00 Uhr) von ca. 0,4 - 2,0°C zu rechnen. Durch die Sicherung der Hausgärten östlich des Autohauses und der Begrünung am Süd- und Südostrand des Bebauungsplangebiets wird eine großflächige markante Ausdehnung des „Wärmeinseleffekts“ allerdings unterbunden.

Wie die Ergebnisse für eine stadtklimatisch besonders relevante sommerliche Strahlungsnacht dokumentieren, ist die benachbarte Bebauung nur von geringen Lufttemperaturaufschlägen betroffen (max. 1,0°C). Die vergleichsweise günstigen thermischen Verhältnisse in den benachbarten Wohnbereichen an der Zaberner Straße bleiben gesichert.

3.3 Maßnahmen

Baumpflanzungen bzw. Erhaltung von Gehölzen schaffen günstige thermische Umgebungsbedingungen, da an heißen Sommertagen der Schattenwurf die Wärmebelastung für den Menschen effektiv reduziert. Baumstellungen in lockerer Anordnung sichern gleichzeitig die notwendigen Belüftungseffekte.

Zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung von befestigten Flächen sollten bei Pkw-Abstellplätzen möglichst Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine Verwendung finden. Stehen dem andere Belange entgegen, wie eine begrenzte Versickerungsfähigkeit, sollten hellgraue Pflasterbeläge Verwendung finden. Sie heizen sich an Sommertagen in deutlich geringerem Maße auf als schwarze Asphaltflächen.

Ein weiterer Baustein zur Begrenzung der Wärmebelastung sind Dachbegrünungen, welche bei Bedarf auch mit Photovoltaikanlagen gekoppelt werden können. Auf Flachdächern sollten extensive Dachbegrünungen obligatorisch sein, da diese die Luftschadstoffbelastung reduzieren, die Extremwerte der Oberflächentemperaturen dämpfen und die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen erhöhen.

Gebäudeaußenwände mit weniger als 5 m Grenzabstand sollten ebenfalls mit geeigneten Rankpflanzen begrünt werden.

4 Biotop- und Nutzungstypen

4.1 Analyse

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird das Artengefüge eines Standorts verstanden, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch nicht mehr in den Naturhaushalt eingreift und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Dagegen bezeichnet man als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) das Artengefüge der potenziellen natürlichen Vegetation, bei dem nicht mehr reversible anthropogene Beeinträchtigungen berücksichtigt wurden.

Das Autohaus an der Äppelallee liegt noch in der ehemaligen Flussterrassenlandschaft des Rheins. Daher würde sich bei Unterlassung jeglichen menschlichen Einflusses im Plangebiet als Endstadium ihrer Vegetationsentwicklung großflächig ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln. Dieser Wald wächst auf Standorten mit feuchten Böden, z. B. in höheren Auenbereichen, etwas entfernt vom Gewässer. Die dominierenden Baumarten sind Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und vor allem die Hainbuche (*Carpinus betulus*), aber auch andere Gehölzarten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Hasel (*Corylus avellana*) sind nicht selten. Im Frühjahr kann der Boden von Frühblüheren, wie dem Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), großflächig bedeckt sein.

Methode zur Erfassung der Biotoptypen

In dem Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im April 2016 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen¹⁵.

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

Ermittlung und Beschreibung

Hecken-/ Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) (02.400)

Teilfläche 11: Westlich der Flüchtlingsunterkünfte liegt eine stark mit Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) überzogene Brachfläche. Im Brombeer-Gestrüpp stehen einige ältere Obstbäume. Folgende Gehölze sind vorhanden: Brombeere, Kirsche (*Prunus avium*), Pflaume (*Prunus domestica*), Birne (*Pyrus communis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*).

Teilfläche 14: In den Randbereichen einer Brachfläche an der Friedrich-Bergius-Straße ist ein dichtes Brombeer-Gestrüpp (*Rubus fruticosus agg.*) mit jungen Sukzessionsgehölzen entstanden. Prägende Gehölze sind: Brombeere, Hybrid-Pappel (*Populus hybriden*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Weitere vorkommende Gehölze sind: Pflaume (*Prunus domestica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

Einzelbaum, einheimisch (04.110)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Baumreihen werden im Anschluss der Tabelle gesondert beschrieben.

¹⁵ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zur Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV), Wiesbaden 01.09.2005.

Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden schützenswert sind¹⁶. Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Von dieser Satzung nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling.

Besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt. Dabei handelt es sich auch um nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

Tabelle 1: Einzelbäume im Bebauungsplangebiet „Autohaus Äppelallee“

Nr.	Baumart		Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Vitalität, Anmerkungen	Baum-schutz-satzung ¹
15	Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,15	0,40	vital	-
16	Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,15	0,40	vital	-
17	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	0,40	1,30	vital	✓
18	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	0,3	0,95	vital	✓
19	Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>	0,40	1,25	leichte Wipfeldürre	✓
20	Zier-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i>	0,50 (Veredlungsstelle) 0,30 (sonstiger Stamm)	1,25	vital	✓

Bäume im Bestand	6
zu erhalten nach Baumschutz-satzung	4

Baumreihe, einheimisch (04.210)

Teilfläche 3: Entlang der Äppelallee stehen drei junge Linden (*Tilia cordata*). Die beiden östlichen Linden besitzen Stammdurchmesser von 10 cm und Stammumfänge von 40 cm. Die westliche Linde ist noch kleiner und jünger.

¹⁶ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).

Teilfläche 10: Die Brachfläche an der Friedrich-Bergius-Straße wird im Osten und Westen von einer Hainbuchen-Baumreihe (*Carpinus betulus*) eingefasst. Die Baumreihe ist eine durchgewachsene Hecke. Beigemischt sind einzelne Sal-Weiden (*Salix caprea*).

Die Bäume besitzen einen Stammdurchmesser von 15 cm und einen Stammumfang von 50 cm.

Baumreihe, nicht heimisch (04.220)

Teilfläche 1: Entlang der Äppelallee stehen mehrere junge Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und einem Stammumfang 155 cm.

Ackerbrache mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet (09.110)

Teilfläche 8: Auf dieser, zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in weiten Bereichen noch vegetationslosen Fläche ist eine Spontanvegetation aus ruderalen Arten aufgetreten. Charakteristische Arten sind: Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Wilde Distel (*Cirsium vulgare*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Englisches Raygras (*Lolium perenne*), Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Klette (*Arctium lappa*), Gemeines Greiskraut (*Senecio vulgaris*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Kurzlebige Ruderalflur (09.120)

Teilfläche 9: Auf dem Gelände des Autohauses befindet sich am nordöstlichen Rand eine von der Tauben Trespe (*Bromus sterilis*) geprägte Ruderalflur, die nicht gepflegt wird. Weitere prägende Arten sind: Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*).

Wiesenbrache (09.130)

Teilfläche 6: Hinter der Werkstatt des Autohauses befindet sich eine nicht mehr gepflegte Rasenfläche auf der junge Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) angepflanzt worden sind.

Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte (09.210)

Teilfläche 7: Auf einer etwa 180 cm hohen, abgeschobenen Böschung hat sich v. a. das Kleblabkraut (*Galium aparine*) ausgebreitet. Weitere Arten sind: Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Raps (*Brassica napus*), Breitblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Große Klette (*Arctium lappa*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondyleum*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Wilde Distel (*Cirsium vulgare*), Purpur-Taubnessel (*Lamium purpureum*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Japanischer Knöterich (*Fallopia japonica*) und Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*).

Teilfläche 13: An der Friedrich-Bergius-Straße liegt eine Brachfläche mit aufkommenden Sukzessionsgehölzen. Besonders stark hat sich hier die Quecke (*Elymus repens*) ausgebreitet. Folgende Sukzessionsgehölze sind vorhanden: Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Folgende Arten prägen die Krautschicht: Quecke (*Elymus repens*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Zaun-Winde (*Vicia sepium*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 5: Die Rampe am Autohaus ist betoniert.

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 2: Die Flächen um das Autohaus sind größtenteils mit einem Betonpflaster versiegelt.

Schotter-, Kies- und Sandweg-, platz oder andere wasserdurchlässige Beläge (10.530)

Teilfläche 12: An der Friedrich-Bergius-Straße befindet sich eine geschotterte, häufig befahrene, fast vegetationslose Fläche.

Extensivrasen (11.225)

Teilfläche 4: Entlang der Äppelallee liegt auf dem Grundstück des Autohauses ein schmaler Rasenstreifen. Ansonsten sind die Flächen am Autohaus komplett versiegelt.

4.2 Bewertung

Durch die starke anthropogene Überformung des gesamten Untersuchungsbereiches ist die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation sehr stark eingeschränkt.

Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind im Untersuchungsgebiet kaum noch vorhanden. Etwas naturnäher sind lediglich Sukzessionsgebüsche auf der Brachfläche an der Friedrich-Bergius-Straße.

Die Flächen um das Autohaus sind fast komplett versiegelt. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um Brachen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Dies betrifft insgesamt sieben Bäume an der Äppelallee, Teilflächen 1 (3 Bäume), 17, 18, 19, 20. Von höherem ökologischem Wert ist die Hainbuchen-Baumreihe (Teilfläche 10), die zwar nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden fällt, jedoch bereits eine Funktion als gliederndes Strukturelement besitzt.

4.3 Maßnahmen

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil II der Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen. Beispielsweise werden in Abschnitt 6 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ konkrete Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben. Dazu zählen auch die Dach- und Fassadenbegrünungen.

5 Tiere

5.1 Analyse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro BGNATUR ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt¹⁷. Ziel ist die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Tierarten auf dem aktuell brachliegenden Erweiterungsgelände, sowie strukturell vergleichbaren Flächen im angrenzenden Umfeld. Sofern Beeinträchtigungen vorliegen trifft der Fachbeitrag Aussagen zu notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

Zur Beurteilung der Habitatstrukturen wurden die Gehölze (Bäume und Gebüsche) nach Vogelnestern und Stammaushöhlungen mit Quartiereignung für Fledermäuse abgesucht. Zudem fanden Untersuchungen zum Vorkommen von Reptilien und Kleinsäugetern (insbesondere Bilche) statt.

¹⁷ Beratungsgesellschaft NATUR (BG Natur): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Reptilien, Bilche, und Quartierspotenzial für Fledermäuse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ in Wiesbaden-Biebrich, Nackenheim, Februar 2017.

5.2 Bewertung

Im Plangebiet wurden keine Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse erfasst. Die Brutvogelkartierung umfasste im Frühjahr 2016 die Monate März bis Anfang Juli. Aufgrund fehlender Eignung der Bäume für Spechthöhlen oder Eulen werden zu diesen beiden Teilgruppen keine gesonderten Kartiergänge durchgeführt. Von den Brutvögeln, die nach Anhang 1 der EU-VSR (Europäische Vogelschutzrichtlinie) geschützt sind, wurde nur der bestandsgefährdete Gartenrotschwanz im nördlichen Teil des Flurstücks 271/11 beobachtet.

Trotz intensiver Nachsuche bei günstigen Witterungsverhältnissen und durch Auslage künstlicher Verstecke fanden sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Eidechsen oder Schlangen im Untersuchungsgebiet.

Alle nachgewiesenen Säugetierarten befinden sich ausnahmslos in einem günstigen Erhaltungszustand in Hessen. Für den nachgewiesenen Gartenschläfer muss dieser Status mittlerweile angezweifelt werden, da die Bestände dieser Bilchart in den letzten Jahrzehnten nach aktueller Kenntnislage deutlich zurückgegangen sind. Sie beschränken sich in Hessen nur noch auf den Rheingau bis Groß-Gerau sowie punktuell entlang des Maintals. Im Rahmen des Bundesprogramms „Biologische Vielfalt“ soll dieser Säugetierart auch vor Ort geholfen werden.

5.3 Maßnahmen

Negative Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere sind bei Verwirklichung der Planung für Brutvögel und Kleinsäuger erkennbar, in sehr geringer (nicht essenzieller) Größenordnung auch für Fledermäuse. Nachfolgende Maßnahmen werden zur Sicherung artenschutzrechtlicher Belange in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund fehlender Besatznachweise ist ein Erhalt seltener oder spezieller Brutplätze für die Avifauna oder Säugetiere nach derzeitigem Erkenntnisstand im Planungsbereich nicht erforderlich. Stark verbuschte Bereiche am Rande des Plangebietes sollten aber möglichst bei der Baufeldfreimachung geschont werden (auch keine Baustelleneinrichtung), um hier ggf. etablierte Vogelbrut- und Versteckplätze von Kleinsäugetern (hier Bilche und Steinmarder) zu erhalten.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Erlaubnis zur Gehölzrodung zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 vom 1. März bis zum 30. September. Die erforderlichen Gehölzrodungen (und auch der erforderliche Oberbodenabtrag) sind deshalb außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen oder durch eine ökologische Baubetreuung vermeidbare Umweltschäden abzusichern. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Vögel und Bilche/Marder) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Losung, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von Brutvögeln und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Der Süd- und Ostrand des Planareals bietet sich für die Anlage von Ersatzquartieren als Ruhe-, Nist- und Versteckplätze für Brutvögel und Kleinsäuger an, auch das östlich angrenzende Grundstück kommt hierzu prinzipiell in Frage, insbesondere als Verbindungskorridor zur naturnahen Landschaftsgestaltung östlich der Zaberger Straße.

Der vorhandene (bzw. zu ergänzende) Baumbestand (ggf. auch südlich an das Planareal angrenzend) ist geeignet, um dort Nistkästen und Fledermauskästen aufzuhängen. Vorzusehen ist die Aufhängung von insgesamt 5 Kästen verschiedener Bautypen, um eine möglichst große Vielfalt der betroffenen Tiergruppen zu fördern:

- Für Vögel (2x für Nischen- und 1x Höhlenbrüter),
- für Fledermäuse (2x Spaltenquartierkästen).

Die nicht durch Bodenversiegelung überplanten Bereiche sind durch Neuanpflanzung einheimischer Laubgehölze aufzuwerten und Versteckplätze für Kleinsäuger durch Anschüttung von Sand-/Erdhaufen und Überdeckung mit Reisig anzulegen.

Eine Fassadenbegrünung der rückwärtigen, nicht für Werbezwecke genutzten Hauswände mit beispielsweise Wildem Wein (*Vitis vinifera* oder *Parthenocissus tricuspidata*), Waldrebe (*Clematis spec.*) oder Geißblatt (*Lonicera spec.*) bietet zudem direkt und indirekt Nahrung (Beeren, Insektenanlockung) für Vögel, Bilche und Fledermäuse und ist somit geeignet, die Lebensgrundlage für diese Tiere auf dem betrachteten Grundstück südlich der Äppelallee 94 in Wiesbaden zu erhalten.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind keine Verletzungen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erkennbar. Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht der Verwirklichung des B-Plans nichts entgegen.

6 Ortsbild

6.1 Analyse

Das Ortsbild, also das Erscheinungsbild der Ortschaft, wird durch das gesamte räumliche Gefüge geprägt. Dazu zählen neben Gebäuden auch Straßen und Plätze, Gärten, usw., welche im Wechselspiel mit der Umgebung zu beurteilen sind. Das Vorhandensein von Ruhezeiten oder anderen Flächen mit hervortretender Bedeutung spielt dabei eine ebenso wichtige Rolle.

Im Osten des Plangebiets befindet sich ausschließlich Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Westen hingegen sind ausschließlich großflächige Einzelhändler bzw. Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Süden liegen auf einer Grünfläche Container als temporäre Flüchtlingsunterkünfte. Die nördlich angrenzende Äppelallee bildet die Haupteinfahrt des Gebiets.

6.2 Bewertung

Das Ortsbild wird von den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben rund um das Äppelallee-Center, sowie den damit verbundenen großflächigen Parkplatzanlagen dominiert. Der Kreuzungsbereich Äppelallee / Friedrich-Bergius-Straße hat dabei auch eine prägende Wirkung. Die angrenzende Wohnbebauung tritt bei der Betrachtung des Ortsbildes im Vergleich zu den großen Kubaturen der Sonder- und Gewerbebauten tendenziell in den Hintergrund.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild können daher als minimal bzw. nicht vorhanden eingeschätzt werden. Der Neubau der beiden 10 bis 20 Meter breiten Gebäude wird keinen Einfluss auf die dominierende Rolle der angrenzenden Gewerbebetriebe haben. Die Wahrnehmung des Ortsbildes bleibt unverändert. Die angrenzende Grünfläche hat aufgrund der Immissionsbelastungen keine Aufenthalts- und Erholungsfunktion.

6.3 Maßnahmen

Aufgrund der oben beschriebenen Aspekte sind grundsätzlich keine Maßnahmen erforderlich. Um die Wahrnehmung des Vorhabens vom Straßenraum aus zu verbessern, sind Bäume entlang der Hauptverkehrsachsen vorgesehen. Zudem sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin (entlang der Friedrich-Bergius-Straße und an der Äppelallee) transparent zu gestalten und in ihrer Höhe auf 2,0 m begrenzt.

7 Mensch und seine Gesundheit

7.1 Analyse

Der Themenkomplex Lärm sowie Luft/Klima werden bereits in vorhergehenden Kapiteln ausführlich behandelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Kapitel IV A, Punkt 4.3 (Immissionsschutz), sowie auf Kapitel IV B, Punkt 3 (Klima / Lufthygiene) der Begründung verwiesen.

7.2 Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

7.2.1 Analyse

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur oder Sachgüter bekannt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Boden

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung steht im Projektareal oberflächennah aufgefülltes Material an. Darunter folgt dann bis in Tiefen von etwa 2,5 bis 3,5 Metern unter Geländeoberkante (GOK) bindiger Boden. Dieser ist nur bedingt tragfähig bzw. erfordert zur Gewährleistung einer setzungsarmen Gründung vergleichsweise große Fundamentabmessungen bei geringen aufnehmbaren Bodenpressungen. Anders verhält es sich für die Sande und Kiessande unterhalb der bindigen Deckschichten, diese sind generell als gut tragfähig zu bezeichnen.

Bezüglich des Wirkungspfads Boden - Mensch ist festzuhalten, dass keine auffälligen Befunde vorliegen. Zusammenfassend wird deutlich, dass die im Projektareal oberflächennah anstehende Auffüllung nur ein sehr geringes, in altlastenrechtlicher Hinsicht nicht relevantes Kontaminationsniveau aufweist.

Wasser

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer. Es befindet sich gut 700 Meter nördlich des Rheins und liegt somit nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Es liegt ebenso wenig in einer Wasserschutzzone. Der Planbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4.

Die Standortvoraussetzungen für eine planmäßige / gezielte Versickerung sind grundsätzlich gegeben. Allerdings lässt die Wasserdurchlässigkeit der schluffigen Sande oberhalb des Grundwasserspiegels nur eine begrenzte Versickerungsmenge zu und der Grundwasserflurabstand begrenzt das mögliche Versickerungsvolumen zusätzlich.

Es wird eine Rigolenversickerung mit Rigolenkästen inkl. Notüberlauf vorgesehen, weil diese ein vergleichsweise hohes Rückhalte- bzw. Speichervermögen aufweisen, so dass bei entsprechender Dimensionierung auch bei stärkeren Regenereignissen mittelfristig eine ausreichende Versickerung gewährleistet ist.

Klima / Luft

Die Be- und Durchlüftung des Plangebiets nimmt durch die vorgesehene Bebauung kleinräumig zwar ab, die entstehenden Bebauungs- und Freiflächenstrukturen im Plangebiet und in dessen Umfeld lassen jedoch keine großflächigen Windstagnationsbereiche (> 1 ha) entstehen. Die Abstandsflächen zur benachbarten Wohnbebauung bleiben noch ausreichend dimensioniert, um eine funktionsfähige Be- und Durchlüftung der Wohnbebauung zu gewährleisten. Als vorteilhaft zeigt sich die Sicherung der Randbegrünung im Südosten bzw. Süden des Bebauungsplangebiets. Der Grünstreifen unterbindet eine großflächige markante Ausdehnung des „Wärmeinseleffekts“. Die resultierende Belüftungsintensität entspricht in der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung entlang der Zaberner Straße weiterhin dem günstigen Niveau in den weiter östlich gelegenen Wohnbauflächen. Durch die geplante Bebauung stellen sich keine großflächigen Windstagnationsbereiche ein. Luftschadstoffakkumulationen treten nicht in verstärktem Maße auf.

Durch die zusätzliche Wärmeabstrahlung der Gebäudehalle, versiegelter Stellflächen, Zugangswege und Zufahrtsstraßen ist im Plangebiet mit einer Zunahme der mittleren Lufttemperatur (23:00 Uhr) von ca. 0,4 - 2,0°C zu rechnen. Durch die Sicherung der Hausgärten östlich des Autohauses und der Begrünung am Süd- und Südostrand des Bebauungsplangebiets wird eine großflächige markante Ausdehnung des „Wärmeinseleffekts“ allerdings unterbunden.

Die benachbarte Bebauung ist nur von geringen Lufttemperaturaufschlägen betroffen (max. 1,0°C). Die vergleichsweise günstigen thermischen Verhältnisse in den benachbarten Wohnbereichen an der Zaberner Straße bleiben gesichert.

Durch Maßnahmen, wie dem Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hellen Belägen im Bereich von Pkw-Abstellplätzen, sowie der Anlage von Dachbegrünungen wird das Vorhaben stadtklimatisch verträglich gestaltet.

Biotoptypen und Bäume

Durch die starke anthropogene Überformung des gesamten Untersuchungsbereiches ist die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation sehr stark eingeschränkt.

Fragmente der potenziellen natürlichen Vegetation sind im Untersuchungsgebiet kaum noch vorhanden. Etwas naturnäher sind lediglich Sukzessionsgebüsche auf der Brachfläche an der Friedrich-Bergius-Straße.

Die Flächen um das Autohaus sind fast komplett versiegelt. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um Brachen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Dies betrifft insgesamt sieben Bäume an der Äppelallee, Teilflächen 1 (3 Bäume), 17, 18, 19, 20. Von höherem ökologischem Wert ist die Hainbuchen-Baumreihe (Teilfläche 10), die zwar nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden fällt, jedoch bereits eine Funktion als gliederndes Strukturelement besitzt. Die zeichnerischen und textlichen Vorgaben, auf den privaten Grundstücksflächen insgesamt mindestens 33 Bäume anzupflanzen, unterstützen maßgeblich die gestalterischen und klimaökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen gehen deutlich über die Maßgaben der Stellplatzsatzung hinaus, nach der in dem gesamten Gebiet lediglich 19 Bäume festzusetzen wären. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern wird insgesamt eine Durchgrünung des Gebiets erreicht, die deutlich über dem Durchgrünungsgrad der Gewerbetriebe in der Umgebung liegt.

Tierwelt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro BGNATUR ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt¹⁸. Ziel ist die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Tierarten auf dem aktuell brachliegenden Erweiterungsgelände, sowie strukturell vergleichbaren Flächen im angrenzenden Umfeld.

Zur Beurteilung der Habitatstrukturen wurden die Gehölze (Bäume und Gebüsche) nach Vogelnestern und Stammaushöhlungen mit Quartiereignung für Fledermäuse abgesucht. Zudem fanden Untersuchungen zum Vorkommen von Reptilien und Kleinsäugetern (insbesondere Bilche) statt.

Im Plangebiet wurden keine Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse erfasst. Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR sind, wurde nur der bestandsgefährdete Gartenrotschwanz beobachtet. Alle anderen nachgewiesenen Tierarten befinden sich zwar ausnahmslos in einem günstigen Erhaltungszustand in Hessen, aber für den Gartenschläfer muss dieser Status mittlerweile angezweifelt werden.

¹⁸ Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BGNATUR) (November 2016): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Autohaus Äppelallee“ in Wiesbaden-Biebrich, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Reptilien, Bilche und Quartierpotenzial für Fledermäuse, Oberwallmenach.

Negative Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere sind bei Verwirklichung der Planung für Brutvögel und Kleinsäuger erkennbar, in sehr geringer (nicht essenzieller) Größenordnung auch für Fledermäuse. Notwendige Kompensationsmaßnahmen ergeben sich zur Absicherung artenschutzrechtlicher Belange in einer hierarchischen Abfolge:

1. Vermeidung (Erhalt von Grünstrukturen),
2. Minderung (Regelungen zu Rodungszeiten und Baufeldfreimachungen) und
3. Ausgleich und Ersatz (Nistkästen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger, Versteckplätze für Kleinsäuger, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Fassadenbegrünungen).

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind keine Verletzungen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erkennbar. Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht der Verwirklichung des B-Plans nichts entgegen.

Ortsbild

Das Ortsbild wird von den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben rund um das Äppelallee-Center, sowie den damit verbundenen großflächigen Parkplatzanlagen dominiert. Der Kreuzungsbereich Äppelallee / Friedrich-Bergius-Straße hat eine ebenso prägende Wirkung. Die angrenzende Wohnbebauung tritt bei der Betrachtung des Ortsbildes tendenziell in den Hintergrund.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild können daher als minimal bzw. nicht vorhanden eingeschätzt werden. Der Neubau der beiden 10 bis 20 Meter breiten Gebäude wird keinen Einfluss auf die dominierende Rolle der angrenzenden Gewerbebetriebe haben. Die Wahrnehmung des Ortsbildes bleibt unverändert. Die angrenzende Grünfläche hat aufgrund der Immissionsbelastungen keine Aufenthalts- und Erholungsfunktion.

Mensch und seine Gesundheit

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine geschlossene Gebäuderückwand geplant, sodass sich die vom Betriebsgelände ausgehenden Geräusche nicht in Richtung Wohnbebauung ausbreiten können. Es wird zudem festgesetzt, dass diese Fassade teilweise begrünt werden muss, um u. a. eine optische Aufwertung zu erzielen.

Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur oder Sachgüter bekannt.

9 Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen

Städtebau / Landschaftsplanung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1774).
PlanzV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
DSchG	Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 523).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).
KrWG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2071).
Stellplatzsatzung Wiesbaden	Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in der Beschlussfassung vom 14. Februar 2008 (nach §§ 5 und 51 HGO; §§ 44,76 und 81 HBO).
Baumschutzsatzung Wiesbaden	Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 8. Februar 2007 (§§ 5 und 51 Nr. 6 HGO; § 30 HENatG).