

Der Magistrat

15.03.

2002
der Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN /
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGESETZBUCH (BAUGB)
"FACHMARKTZENTRUM NORDENSTADT"
IN
WIESBADEN – NORDENSTADT
EINSCHLIESSLICH UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB"**

VORBEMERKUNGEN

Die ZARUS Verwaltung GmbH, vertreten durch MRE Metro Real Estate Management GmbH, beabsichtigt die Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Elektrofachmarktes inklusive der erforderlichen Infrastruktur einschließlich kleinflächiger Gastronomie an der Borsigstraße in Wiesbaden-Nordenstadt.

Zur Zeit befinden sich auf dem Gelände die ehemals als Möbelmarkt, Möbel-Mitnahmemarkt und als Lager genutzten Gebäude.

Die ZARUS Verwaltung GmbH sieht vor, die leerstehenden Gebäude abzureißen, und zwei neue Gebäude mit den o.a. geplanten Nutzungen zu errichten. Zudem ist die Herstellung von insgesamt 570 Stellplätzen geplant.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am grünen Weg". Dieser setzt für das Planungsgebiet im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im südlichen Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet "Fachmarktzentrum und großflächige Handelsbetriebe" gem. § 11 BauNVO fest.

Das geplante Fachmarktzentrum wird eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 17.000 m² aufweisen und ist somit nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig. Eine Erweiterung auf 22.000 m² Verkaufsfläche ist einschließlich einer maximalen Stellplatzanzahl von 800 möglich.

Die Zulässigkeit des Vorhabens soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden, der im Gegensatz zum normalen Bebauungsplan auf ein konkretes Vorhaben abgestimmt werden kann.

Durch Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes tritt der Bebauungsplan "Am grünen Weg" im entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

Das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes bietet sich zur Schaffung von Baurecht an, da es sich bei dem Vorhaben um ein klar begrenztes, überschaubares Projekt eines Investors handelt.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN/ VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Der Vorhabenträger hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, zu erarbeiten und mit der Stadt abzustimmen.
- Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes kann entweder von Amts wegen eingeleitet werden oder es beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan hat die Stadt gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat daher mit Beschluss vom 03.02.2000 das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes /Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeleitet.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschliesslich Umweltbericht wurde die ARGUS PLAN - Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstr. 12, 66557 Illingen - beauftragt.

GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG

Das Planungsgebiet ist über die westlich verlaufende Borsigstraße unmittelbar an die Bundesautobahn A66 angebunden. Das Planungsgebiet liegt somit in günstiger Erreichbarkeit auch für den überörtlichen und überregionalen Besucherverkehr.

Bushaltestellen liegen derzeit in der Stolberger Straße und am Daimlerring. Allerdings ist im Zusammenhang mit dem westlich der Borsigstraße geplanten Gewerbegebiet die Einrichtung weiterer Haltestellen unmittelbar im Bereich des Fachmarktzentrums vorgesehen. Somit wird auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, die die Einbindung in das ÖPNV-Netz als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes für Fachmarktzentren u.ä. nennt.

VERBESSERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ATTRAKTIVITÄT

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich derzeit um einen aus städtebaulicher Sicht unattraktiven Bereich mit einem architektonisch unbefriedigend gestalteten Gebäudebestand.

Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da das Planungsgebiet eine städtebauliche Eingangssituation am Kreuzungspunkt zweier Hauptverkehrsstraßen bildet. Hier ist eine ansprechende Gestaltung zur Betonung dieser städtebaulich exponierten Lage von besonderer Bedeutung, insbesondere unter Berücksichtigung der für die angrenzenden Bereiche geplanten städtebaulichen Konzeption.

SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Durch die Schließung des Möbel- bzw. Möbelmitnahmemarktes gingen zahlreiche Arbeitsplätze am Standort verloren. Durch die geplante Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Elektrofachmarktes werden eine Reihe neuer Arbeitsplätze geschaffen, so dass der Verlust kompensiert und sogar aufgestockt werden kann.

GERINGER ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben ist gering, da die erforderlichen Versorgungseinrichtungen zum Großteil bereits vorhanden sind bzw. unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet verlaufen.

ÖKOLOGISCH UNBEDENKLICHE PLANUNG

Der Standort für das geplante Fachmarktzentrum liegt auf einer derzeit schon als Gewerbe- bzw. Sondergebiet genutzten Fläche, so daß keine ökologisch wertvollen Strukturen von der Planung betroffen sein werden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zudem um einen, bis auf einen Grünstreifen entlang der Borsigstraße, fast vollständig versiegelten Bereich. Dieser Grünstreifen wird auch bei dem geplanten Vorhaben erhalten bzw. ökologisch aufgewertet. Zusätzlich werden weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen, die das Gebiet gegenüber dem derzeitigen Bestand ökologisch aufwerten (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Gehölzanpflanzungen etc.).

SICHERUNG DER WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

Durch den Bau eines Fachmarktzentrums erfolgt eine Steigerung der Attraktivität des Standortes, womit eine Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit einhergeht.

SICHERUNG DER VERSORGENSFUNKTION WIESBADENS

Der Bau eines Fachmarktzentrums bringt eine Stärkung des Oberzentrums Wiesbaden mit sich. Da hier im wesentlichen ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment für den aperiodischen Bedarf angeboten wird, findet durch das Vorhaben eine Ergänzung des Sortimentes des Oberzentrums Wiesbaden statt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet stammt aus dem Jahre 1973. Zu dieser Zeit war Nordenstadt noch eine eigenständige Gemeinde.

Dieser Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordenstadt stellt das Planungsgebiet teilweise als Sondergebiet (SO) für großflächige Handelsbetriebe sowie teilweise als Mischgebiet dar.

Zwar befindet sich der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, zu der Nordenstadt mittlerweile gehört, in Aufstellung, hat jedoch noch nicht die zur Beurteilung eines Vorhabens erforderliche "Planreife" gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB erlangt.

Als Beurteilungsgrundlage muss deshalb der aus dem Jahre 1973 stammende Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordenstadt herangezogen werden, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

In der Begründung werden analog § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes dargelegt.

INTEGRIERTE ABARBEITUNG DER BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Alle relevanten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan integriert und darin abgearbeitet.

Ein gesonderter Landschaftsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da der durch das Vorhaben erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft als unwesentlich eingestuft werden kann.

LANDESPLANERISCHE BEURTEILUNG

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat auf Anfrage hin mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht insbesondere aufgrund der Lage im Oberzentrum Wiesbaden keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens oder eine landesplanerische Beurteilung sind somit nicht erforderlich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- die Hessische Bauordnung (HBO),
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),
- das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG),
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- das Hessische Wassergesetz (HWG),
- das Hessische Landesplanungsgesetz,
- die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden,
- die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden,
- das Luftverkehrsgesetz (LuftVG),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Eine ausführliche Darstellung der gesetzlichen Grundlagen erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte gemäß den folgenden Verfahrensschritten:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens | 20.01.1999 |
| • ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: | 19.04.1999 |
| • frühzeitige Bürgerbeteiligung: | 21.04.1999 |
| • Einleitungsbeschluss: | 03.02.2000 |
| • ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses: | 15.03.2000 |
| • Anschreiben TÖB: | 22.01.2002 |
| • ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: | 24.01.2002 |
| • öffentliche Auslegung: | 04.02.2002 – 04.03.2002 |
| • Prüfung und Behandlung der Anregungen: | |
| • Satzungsbeschluss: | |
| • Mitteilung des Abwägungsergebnisses: | |
| • ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: | |

- Inkrafttreten der Satzung:

Eine ausführliche Darstellung der Verfahrensvermerke erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

LAGE IM RAUM

Das ca. 4,8 ha große Planungsgebiet (inkl. des Verkehrskreisels und eines Teiles der Borsigstraße) liegt östlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, am südwestlichen Rand des Stadtteiles Nordenstadt. Es befindet sich nördlich der Autobahn A 66 Frankfurt-Wiesbaden. Im Westen wird das Gebiet durch die Borsigstraße, im Norden durch die Kreisstraße K 663 begrenzt.

Das Zentrum der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt in einer Entfernung von ca. 8 km westlich des Planungsgebietes.

GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst in der Flur 24 die Flurstücke 17/1, 16/2, 16/3, 16/4, 15/3, 15/4, 14/3, 18/8, 21/9 und 22/4 sowie in der Flur 30 Teile des Flurstücks 52.

Die genauen Grenzen gehen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.

INNERSTÄDTISCHE UND ÜBERREGIONALE VERKEHRSANBINDUNG

VERKEHRSANBINDUNG

Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebietes an der Borsigstraße, die die Verbindung zur A 66 in Richtung Frankfurt sowie in Richtung des Zentrums der Landeshauptstadt Wiesbaden darstellt, sowie an der Kreisstraße K 663 in Richtung Wiesbaden-Erbenheim ist die Anbindung sowohl an das innerstädtische als auch an das überregionale Straßenverkehrsnetz als optimal anzusehen.

Bushaltestellen liegen derzeit in ca. 800 m Entfernung in der Stolberger Straße und etwas näher am Daimlerring. Hier verkehren die Linien 15 (Richtung Delkenheim und Innenstadt) und 46 (Richtung Massenheim und Innenstadt) der ESWE. Jedoch ist unmittelbar im Bereich des Fachmarktzentrum die Einrichtung weiterer Haltestellen vorgesehen, die gleichzeitig der Andienung des geplanten Gewerbegebietes westlich der Borsigstraße dienen sollen, so dass eine optimale Einbindung des Planungsgebietes in das ÖPNV-Netz gewährleistet ist.

DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Das Planungsgebiet wird derzeit durch die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Möbel- und Möbelmitnahmemarktes sowie die zugehörigen Lagergebäude und Stellplatzflächen geprägt.

Insgesamt handelt es sich, bis auf einen stark anthropogen überformten Grünstreifen entlang der Borsigstraße, um eine zu fast 100 % versiegelte Fläche.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am grünen Weg", der für das Planungsgebiet im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet, in dem

nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sowie im südlichen Bereich ein Sondergebiet Fachmarktzentrum und großflächige Handelsbetriebe festsetzt. Im Gewerbegebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,0 fest, im Sondergebiet eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 1,2.

UMGEBUNGSNUTZUNG

Wie bereits erwähnt, liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am grünen Weg". Die Umgebungsnutzung ist südlich und östlich des Planungsgebietes überwiegend durch gewerbliche Nutzung gekennzeichnet.

Jedoch existieren für diese Bereiche bereits Planungen der Landeshauptstadt Wiesbaden, die sowohl Wohnbebauung als auch ein Gewerbegebiet vorsehen.

Entlang der Borsigstraße verläuft, getrennt durch einen Grünstreifen, ein Fuß- und Radweg. Die Borsigstraße ist zudem durch eine zweireihige Bepflanzung mit Berg-Ahorn alleeartig eingegrünt.

TOPOGRAPHIE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 150 m über NN und fällt von Nord nach Süd leicht ab. Insgesamt weist das Gebiet zwischen nördlicher und südlicher Grenze (ca. 300 m) einen Höhenunterschied von ca. 6,50 m auf, was einem Gefälle von ca. 2% entspricht.

KEINE ERSCHLIESSUNGSBEDINGTEN SCHWIERIGKEITEN

Mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten ist bei der Umsetzung der Planung aufgrund der geringen Geländeneigung nicht zu rechnen.

NATURGÜTER

NATURRAUM

NORDENSTADTER FELD (235.005)

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit Nordenstadter Feld, die dem Naturraum Wiesbadener Bucht bzw. Wiesbadener Taunusvorland zugeordnet ist. Den zugehörigen naturräumliche Großraum hierzu stellt das Main-Taunusvorland dar. Bei dem Naturraum handelt es sich um schwach geneigte Ebenen von Rhein und Main, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

SONSTIGE NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

Die übrigen Natur- und Nutzungsgüter,

- Geologie,
- Boden,
- Wasser/Grundwasser,
- Klima,
- Pflanzen und Tiere,
- Landschaftsbild und Erholung sowie
- Land- und Forstwirtschaft,

werden im Kapitel Umweltbericht detailliert beschrieben und bewertet.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen eingeschränkt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien sind bei der Planung zu berücksichtigen bzw. in diese einzustellen.

Nach der derzeit gültigen Schutzgebietsverordnung vom 25.09.1972 gelten in der Zone III B für das Wasserschutzgebiet Delkenheim u.a. folgende Verbote:

- das Abwasserversenken und versenken radioaktiver Stoffe,
- das Ablagern von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien,
- das Ablagern von Öl, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichtete Gruben,
- das Verlegen von Rohöl- und Treibstoffleitungen sowie
- das Errichten von abwassergefährlichen Betrieben, wenn das Wasser nicht vollständig aus dem Gebiet hinausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird.

Da die o.g. Schutzgebietsverordnung seit längerer Zeit anhand der Musterschutzgebietsverordnung aktualisiert werden soll, sind ergänzend nach der Musterschutzgebietsverordnung u.a. bislang noch folgende Verbote für die Zone III B zu beachten:

- das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser,
- das Versickern von Abwasser einschließlich des auf den Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen,
- Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen,...
- Umschlaganlagen für Hausmüll,...
- die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdeten Materialien bei Baumaßnahmen im Freien.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGHAFENS WIESBADEN-ERBENHEIM

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Militärflughafens Wiesbaden-Erbenheim. Hier sind die gem. § 12 Abs. 31a LuftVG von der Luftfahrtbehörde vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, d.h. wird die geplanten Bauhöhe von 15 m über Grund überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

NEUER LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Derzeit erfolgt die Erarbeitung eines neuen Landesentwicklungsplanes für das Land Hessen. Nach dem derzeitigem Planungsstand kann jedoch noch nicht auf Aussagen der Planung zurückgegriffen werden.

Der aus den siebziger Jahren stammende Landesentwicklungsplan (LEP) weist Wiesbaden als Oberzentrum aus und ist im übrigen durch die fortgeschriebenen Regionalen Raumordnungspläne aktualisiert und konkretisiert worden.

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN DER PLANUNGSREGION SÜDHESSEN

Vorrangiges Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes. Hierzu zählt insbesondere die Sicherung einer angemessenen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Lebens in zumutbarer Entfernung, insbesondere auch für die nichtmotorisierte Bevölkerung.

OBERZENTRUMSFUNKTION

Die Landeshauptstadt Wiesbaden übernimmt im Netz der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums.

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Südhessen wird das Planungsgebiet als bestehende Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

Bezüglich der Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben trifft der Regionale Raumordnungsplan die Aussage, diese i.d.R. in Mittel- und Oberzentren auszuweisen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist sicherzustellen.

Durch die Lage des geplanten Vorhabens im Oberzentrum Wiesbaden können negative Einflüsse auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nachbargemeinden kann durch die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengrößen vermieden werden.

ERLASS "GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSVORHABEN IM BAU- UND LANDESPLANUNGSRECHT"

Der Erlaß des Hessischen Ministerpräsidenten vom 10. Juli 1985 über "Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht" nennt verschiedene diesbezügliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

So kommen als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht.

Zudem ist eine Integration in Siedlungsgebiete erforderlich, d.h. großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen städtebaulich und stadtfunktional in der Weise integriert sein, dass sie in enger baulicher und funktionaler Verbindung mit bestehenden Siedlungsgebieten stehen. Es muss sichergestellt sein, dass die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigt wird.

Desweiteren hat sich der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsvorhaben an dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich des jeweiligen Standortes zu orientieren.

LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde am 21.11.2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er wurde daraufhin bei der Oberen Naturschutzbehörde angezeigt und gilt – trotz erteilter Nebenbestimmungen – als genehmigt. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist als „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dargestellt. Die einzelnen Teiluntersuchungen zum Landschaftsplan sind – soweit sie bis zum Juli 2001 vorlagen – in die Beschreibung und Bewertung der Naturgüter des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit eingeflossen.

VERWENDETE FACHGUTACHTEN

VERKEHRSGUTACHTEN

Von besonderer Bedeutung für die Realisierung und die Funktionsfähigkeit des geplanten Fachmarktzentrums sind die verkehrstechnischen Abläufe und Rahmenbedingungen.

Diesbezüglich wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Untersuchung der Rahmenbedingungen und Abläufe zum Inhalt hat.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse wird auf Seite 27 ff. der Begründung dargelegt.

PLANUNGSBESTIMMENDE FAKTOREN

Bisher wurden eine Reihe von Faktoren und Restriktionen genannt, die bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedacht und umgesetzt werden müssen und somit Folgen für die städtebauliche Konzeption haben. Zu nennen sind hier vor allem Faktoren, die aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen sowie anderer Rahmenbedingungen in die Planung eingestellt werden müssen.

An planungsbestimmenden Faktoren sind zu nennen:

- Die Anforderungen an den Grundwasserschutz bezüglich der Lage in Wasserschutzzone III B sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Das geplante Vorhaben ist in die städtebauliche Gesamtkonzeption für die an das Gebiet angrenzenden Bereich zu integrieren.
- Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Planung ausreichend zu berücksichtigen.
- Bezüglich der Erschließung und Stellplatzsituation sind die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzustellen.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes sind aufgrund der oben genannten planungsbestimmenden Faktoren zwar eingeschränkt, aber bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und anderer Bedingungen planungsrechtlich umsetzbar.

NEUPLANUNG

Der derzeit noch vorhandene Gebäudebestand wird vollständig abgerissen.

Die Verkaufsfläche des derzeit geplanten Fachmarktzentrums beläuft sich auf 17.000 m². Die maximale Verkaufsflächengröße beträgt 22.000 m².

Die Planungskonzeption sieht die Errichtung von insgesamt zwei Gebäudekomplexen vor.

Im nördlichen Gebäude ist die Ansiedlung eines Baumarktes vorgesehen, im südlichen Gebäude wird ein Elektrofachmarkt untergebracht. In beiden Gebäuden untergebracht sind zusätzlich die jeweils zugehörigen Lagerflächen, Nebenräume etc.

An die geplanten Gebäudekomplexe schließen sich nach Osten die zugeordneten Stellplatzflächen an.

Die Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt über den neu herzustellenden Kreisverkehrsplatz an der Borsigstraße. Der Lieferverkehr wird künftig über den Daimlerring abfließen.

Im südwestlichen Planungsgebiet wird ein Zufahrtsbereich für eine Feuerwehrumfahrt gebaut, welche gleichzeitig als Einfahrt für die Anlieferung des geplanten Elektrofachmarkt dienen soll.

GRÜNFLÄCHEN

Um den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gerecht zu werden und die Gestaltqualität des Planungsgebietes zu verbessern, erfolgt entlang der Borsigstraße, der im Norden verlaufenden Kreisstraße K 663 sowie der östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung mit standortgerechten Straucharten sowie Laubhochstämmen.

Hierdurch erfolgt eine gewisse Abschirmung der Gebäude zur Straße hin.

Zudem wird ein Teil der Dachflächen extensiv begrünt sowie in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung vorgenommen, was sowohl aus ökologischer als auch gestalterischer Sicht zu begrüßen ist.

BAUFLÄCHEN, BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

VORBEMERKUNGEN

Für die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Insbesondere liegt keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB, an die BauNVO und die PlanzV vor (§ 12 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB). Andererseits muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, weil an ihn zumindest vergleichbare Rechtswirkungen geknüpft sind wie an einen qualifizierten Bebauungsplan in der Sache dessen Regelungsdichte erreichen. Daher und da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bzw. im vorliegenden Fall mit diesem identisch ist, empfiehlt es sich, sich an den in Bebauungsplänen üblichen Formen und rechtlichen Vorgaben zu orientieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in einer "Sprache" abgefasst werden, die unschwer in diejenige der BauNVO und der PlanzV "übersetzt" werden kann. Allerdings reichen die bebauungsplantypischen Festsetzungsformen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan nicht aus. So muss aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben hervorgehen. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung durch eine Baugebietsfestsetzung im Sinne der Baunutzungsverordnung ist zwar zweckmäßig, muss aber durch die Bezeichnung der genauen Art der Nutzung konkretisiert werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert sich weitestgehend an den Vorgaben der BauNVO und der PlanzV. Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung werden aber genauer getroffen, als dies für einen "üblichen" Bebauungsplan erforderlich ist.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan setzt Teile des Planungsgebietes gem. § 11 BauNVO als

SONSTIGES SONDERGEBIET, GROSSFLÄCHIGE HANDELSBETRIEBE

fest.

Im Sonstigen Sondergebiet, Großflächige Handelsbetriebe sind zulässig:

1. Ein Bau- und Gartenmarkt mit max. 15.000 m² Verkaufsfläche.
2. Ein Elektrofachmarkt (Media-Markt) mit max. 4.400 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ausgenommen die Sortimente Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. a., Musikalienhandel, Tonträger, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment) und Heimcomputer (Soft- und Hardware), sowie weiteren Fachmarktflächen mit max. 2.600 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, so dass insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 7.000 m² erreicht wird
3. Schank- und Speisewirtschaften mit insgesamt max. 300 m² Geschoßfläche.
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Fachmarktzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet sind.
5. Die Errichtung eines Parkdecks.
6. Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden.

Insgesamt ist die Errichtung von max. 22.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist außerdem die Errichtung von zugeordneten Lagerflächen und -räumen, Sozialräumen, Treppenhäusern, Fluren, Passagen, Verwaltungsräumen, sonstigen Nebenanlagen, Werbeanlagen etc.

Nicht zulässig sind Fachmärkte mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten (gem. GMA-Liste):

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä., Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel (inkl. Bekleidung), Nähmaschinen und Zubehör u.ä., Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Teppiche, Uhren, Schmuck, Silberwaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Waffen und Jagdbedarf.

Erklärung/Begründung

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Hierfür kommen auch Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht.

In § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

“2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Ein Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO) entzieht sich - aus systematischen Gründen - einer Differenzierung, weil es keine fest definierte Art der

baulichen Nutzung wie bei den Baugebietstypen der §§ 2 - 9 BauNVO (jeweils Absätze 2) gibt. Solche Differenzierungen erfolgen direkt bei der SO-Festsetzung.

Bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ist der Vorhabenträger nicht an den Katalog der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes abzuwandeln.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Großflächigkeit des Betriebes wird in der Regel über die Geschoßfläche bzw. im vorliegenden Fall über die Verkaufsfläche definiert. Nach der Rechtsprechung zählen zum großflächigen Einzelhandel Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschoßfläche und 700 - 800 m² Verkaufsfläche.

Herausgestellt werden muss, dass die neue, festgesetzte maximale Verkaufsfläche hinter derjenigen Verkaufsfläche zurückbleibt, wie sie nach dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Grünen Weg" zulässig wäre.

Laut Erlass des Hessischen Ministerpräsidenten vom 10. Juli 1985 über "Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht" ist in Oberzentren die Festschreibung von Flächengrößen einzelner Sortimente i.d.R. nicht erforderlich.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird ein

GEWERBEGEBIET

gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen:

Im Gewerbegebiet ist gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig:

1. die Errichtung von Stellplätzen.

Erklärung/Begründung

Diese Festsetzungen werden aus den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am grünen Weg" übernommen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

Baugebiet	Gebäudehöhe
SO	15 m
Großflächige Handels- betriebe	über Gelände
GRZ	BMZ
0,8	6,5

Bauweise

a

NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart der festgesetzten Gebiete folgende Festsetzungen getroffen:

GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

Festsetzung

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,85 für die Errichtung von Zu- und Umfahrten ist zulässig.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Gesamtgröße des Plangebietes, mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, in Ansatz zu bringen.

Erklärungen / Begründung

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke bestimmt.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- “1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,” mitzurechnen.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten auf 0,8 festgelegt. Dieser Höchstwert wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Eine Überschreitung bis max. 0,85 erfolgt allenfalls durch Zu- und Umfahrten.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, GEBÄUDEHÖHE
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 18 BAUNVO

Festsetzung

Die Gebäudehöhe wird im gesamten Planungsgebiet auf maximal 15 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 5 m für 10 % der bebauten Fläche ist zulässig.

Die Höhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (mittlere Höhe an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand) bis zur obersten schattenwerfenden Kante

(Gebäudehauptsims). Ausnahmen können nur für Schornsteine o.ä. sowie für Gebäude, deren Nutzung eine größere Höhe erforderlich macht, in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

Schornsteine, nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind oder andere Bauwerke, die eine Höhe von ca. 35 m überschreiten, müssen im einzelnen auf Kennzeichnungsanforderungen hin von der Militärischen Luftfahrtbehörde überprüft werden.

Erklärungen/Begründung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe reglementiert. Hierbei wird ein Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung über vorhandenem Gelände ergibt sich aus der Gebäudehöhe des geplanten Vorhabens. Zudem erfolgt eine Orientierung der baulichen Anlagen an der Umgebungsnutzung. Das Planungsgebiet stellt eine städtebauliche Eingangssituation dar, so dass die Gebäude insbesondere im Kreuzungsbereich Borsigstraße / K 663 die Funktion einer städtebaulichen Dominante übernehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhen stellen Höchstwerte dar, die durch untergeordnete Bauteile im Einzelfall ausnahmsweise erreicht werden können. Die Höhen der geplanten baulichen Anlagen sind der Beschreibung des Vorhabens zu entnehmen und stellen verbindliche Größen dar.

BAUMASSENZAHL

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 2 BAUNVO UND § 21 BAUNVO

Festsetzung

Für das Sonstige Sondergebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,5 festgesetzt.

Bei der Berechnung der Baumasse ist die Gesamtgröße des Plangebietes in Ansatz zu bringen. Das Parkdeck, als offenes Parkdeck, bleibt bei der Berechnung der Baumasse außer Betracht.

Erklärungen / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten:

- Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschoßzahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Die Festsetzung der Baumassenzahl stellt eine geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar. Sie erlaubt es bei den für großflächige Handelsbetriebe typischen differenzierten Baukörperstrukturen das städtebaulich wirksame Baukörpervolumen sinnvoll zu bestimmen.

Die Baumassenzahl ist eine relative Zahl. Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter maßgebender Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer

Umfassungswände und Decken, sind mitzurechnen. Unberücksichtigt bleiben bei der Ermittlung der Baumasse Nebenanlagen, wie Balkone, Loggien und Terrassen oder bauliche Anlagen, die nach HBO in der Abstandsfläche zulässig sind.

Die Zweckbestimmung der Festsetzung der Baumassenzahl liegt vor allem in der Steuerung der Bebauungsdichte. Die Festsetzung erlaubt den Bauherren eine möglichst flexible Verteilung des auf dem Grundstück zulässigen Bauvolumens.

BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Festsetzung

Im Planungsgebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise definiert. Für die abweichende Bauweise wird definiert, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten kann.

Erklärungen/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Eine abweichende Bauweise wird dann definiert, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann.

Die Form der abweichenden Bauweise muss daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan exakt definiert werden.

Im vorliegenden Fall wird die Definition der abweichenden Bauweise erforderlich, da durch das geplante Vorhaben eine Gebäudelänge von über 50 m entsteht.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Festsetzung

Die neuen Gebäude werden an dem im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standort gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO errichtet.

Stellplätze, Zugänge und sonstige dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnete Nebenanlagen sowie Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Zu den Baugrenzen heißt es in § 23 Abs. 3 der BauNVO:

”3. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.”

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan im wesentlichen an den Gebäudeumrissen des geplanten Vorhabens.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

Festsetzung

Auf den Grundstücksfreiflächen sind insgesamt 570 Stellplätze geplant.

Außerdem ist die Errichtung eines Parkdecks zulässig um zusätzliche Stellplätze zu erzielen. Die maximal mögliche Stellplatzanzahl beträgt 800.

Erklärung / Begründung

Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden muss bei Läden und Geschäftshäusern je 35 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge hergestellt werden.

Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung ist pro 3 Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

Da im Bereich der zu errichtenden Stellplätze nicht für alle gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Laubbäume standorttypische bzw. ökologisch einwandfreie Wuchsbedingungen hergestellt werden können, werden alle weiteren Laubbäume, die im Bereich der Stellplätze nicht untergebracht werden können, innerhalb des Planungsgebietes auf den Flächen zum Anpflanzen bzw. den nicht überbaubaren Flächen angepflanzt.

Da Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Delkenheim die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen verboten ist, sind die Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Für o.g. Verordnung ist jedoch ein Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Falls die Stellplätze erst nach Aufhebung der Verordnung hergestellt werden sollten, sind alle offenen Stellplätze (ausgenommen das Parkdeck) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

- um eine Versickerung des Oberflächenwassers sicherzustellen und
- um den geplanten Baumpflanzungen durch die Versickerung des Oberflächenwassers Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

VERKEHRSANLAGEN

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt für den Kundenverkehr über die Borsigstraße, wo ein Kreisverkehrsplatz mit direkter Zufahrt zum Planungsgebiet gebaut wird. Der Anlieferverkehr wird zum einen über den Einfahrtbereich der Feuerwehrumfahrt, zum anderen über den Daimlerring abgewickelt. Der Ausfahrtbereich für den Lieferverkehr erfolgt über den Daimlerring.

Ursprünglich war die komplette Anlieferung über den Daimlerring geplant und hätte somit zu einer erheblichen Immissionsbelastung in diesem Bereich geführt. Die Neuplanung sieht jetzt vor, den abfahrenden Lieferverkehr über den Daimlerring abzuwickeln, was nicht mit Rangieren u.a. Fahrvorgängen verbunden ist, und damit die Immissionssituation verbessert werden kann.

VERKEHRSFÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Festsetzung

Im Bereich der Borsigstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von max. 30 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Der Bau dieses Kreisverkehrsplatzes wird erforderlich, um einen reibungslosen verkehrstechnischen Ablauf zu garantieren. Er erfolgt aufgrund einer Forderung des Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden.

EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE **§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB**

Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird am südlichen Plangebietsrand ein Ein-/Ausfahrtbereich für die Feuerwehr sowie ein Einfahrtbereich für die Anlieferung zum Elektrofachmarkt festgesetzt.

Im Bereich Daimlerring sowie des geplanten Kreisverkehrsplatzes wird ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jeweils ein Ein-/ Ausfahrtbereich festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung der Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird erforderlich, um einen geordneten Verkehrsfluss und die Erschließung insbesondere für den Lieferverkehr und die Feuerwehr für Notfälle sicherzustellen.

Der Kundenverkehr soll über die Borsigstraße, der Lieferverkehr über den Daimlerring abfließen.

VER- UND ENTSORGUNG

In unmittelbarer Umgebung bzw. direkt angrenzend an das Planungsgebiet verlaufen Hauptver- und -entsorgungsleitungen, so dass ein problemloser Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) gewährleistet ist.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Träger der Wasserversorgung sind die ESWE Stadtwerke Wiesbaden Versorgung AG.

Hauptversorgungsleitungen verlaufen sowohl in der nördlich angrenzenden K 663 (DN 150) als auch in der weiter südlich verlaufenden Borsigstraße.

ABWASSER/ ENTWÄSSERUNG

Entlang der Borsigstraße verläuft ein Hauptsammler (DN 400, DN 800 bzw. 1000), über den die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer der Kläranlage des Abwasserverbandes Flörsheim zugeleitet werden können.

Zuständig für die Abwasserentsorgung sind die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden.

STROMVERSORGUNG

Träger der Stromversorgung sind die ESWE Stadtwerke Wiesbaden Versorgung AG. Die Stromversorgung wird über das bestehende Stromnetz sichergestellt.

Südlich des Planungsgebietes verläuft im Bereich der Borsigstraße eine 20-kV-Leitung, an die ein Anschluss erfolgen kann.

Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird die im Plangebiet vorhandene Trafostation bzw. der Standort für die Verlagerung der Trafostation festgesetzt.

GASVERSORGUNG

Das Planungsgebiet ist nicht an das Gasnetz angeschlossen. Derzeit werden jedoch Untersuchungen durchgeführt, da die Stadt Wiesbaden für den gesamten Bereich "Borsigstraße" eine Versorgung mit dem umweltfreundlichen Energieträger Gas anstrebt.

Träger der Gasversorgung in der Landeshauptstadt sind ebenfalls die ESWE Stadtwerke Wiesbaden Versorgung AG.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit verschiedenen Fachmärkten.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch, gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege bei der Planung und Gestaltung von Baugebieten zu berücksichtigen.

ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE DER GRÜNORDNUNG

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert sind.

Die Errichtung des geplanten Vorhabens stellt jedoch, wenn überhaupt, nur einen relativ geringen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG dar, weil das Planungsgebiet sich derzeit bereits als fast vollständig versiegelte Fläche darstellt.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung bzw. eine Beeinträchtigung von Umweltpotentialen geht mit der Realisierung der Planung nicht einher, zumal entlang der Grundstücksgrenzen eine ökologische Aufwertung der Fläche durch Anpflanzungen vorgenommen wird.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN SOWIE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN**

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

FASSADENBEGRÜNUNG

Festsetzung

Die zur Borsigstraße und zur K 663 hin gerichteten geschlossenen Fassadenflächen sind einzugrünen. Hierzu ist je 50 m² geschlossene Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

Erklärung / Begründung

Neben den positiven ästhetischen Aspekten wirkt sich eine Fassadenbegrünung insbesondere positiv auf das Mikroklima (Abkühlung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verringerung der Staubbelastung) sowie die Wärmedämmung der Gebäude aus.

Daneben stellen Fassadenbegrünungen in erster Linie Lebensräume für Kleinlebewesen und Vögel dar. Sie können damit im weitesten Sinne als "Ausgleich" für die entsprechenden Baumaßnahmen betrachtet werden.

DACHBEGRÜNUNG IN ANWENDUNG VON § 9 ABS. 2 HBO

Festsetzung

In Anwendung des § 9 Abs. 2 HBO sind auf den errichteten baulichen Anlagen im Planungsgebiet Dachflächen in der Größe von einem Drittel der überbauten Grundfläche zu begrünen.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung soll an oder auf baulichen Anlagen eine Fläche in der Größe von einem Drittel der überbauten Grundfläche begrünt werden, wenn mehr als 500 m² Grundfläche überbaut werden. Hierbei ist die Größe der Grundfläche nach der Baunutzungsverordnung zu ermitteln.

Diese sinnvolle Alternative zu der herkömmlichen Form der Dacheindeckung bietet eine Fülle von Vorteilen aus ökologischer und gestalterischer Sicht.

Begrünte Dächer weisen folgende ökologische Vorteile auf:

- Temperatenausgleich
- Sauerstoffproduktion
- Regenwasserspeicher
- Neuer Lebensraum für Kleintiere und Insekten.

BEGRÜNUNG ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Festsetzung

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten:

Je m² ein Strauch der Straucharten:

Feldahorn (Acer campestre)
Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Coryllus avellana)

Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*)
Salweide (*Salix caprea*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Entlang der Borsigstraße und der K 663 ist eine Baumreihe mit Bäumen I.Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzusehen:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit Bäumen II. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzusehen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildobstbäume
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* ‚Fastigiata‘)

Es sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu wählen. Ein- und Ausfahrten sowie Sichtdreiecke werden von den Bepflanzungen freigehalten.

Erklärung / Begründung

Begrünungsmaßnahmen insbesondere auch entlang der Verkehrswege (Borsigstraße, K 663) bringen eine Reihe landschaftsästhetischer, ökologischer, kleinklimatischer, klimahygienischer und verkehrstechnischer Vorteile mit sich.

So wird im Hinblick auf das Landschaftsbild durch das Straßenbegleitgrün eine bessere Einbindung der Straße in die Landschaft erreicht. Gleichzeitig bieten die Bäume und die Straßenrandvegetation Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Kleinklima wird durch die sommerliche Beschattung der Verkehrswege deutlich verbessert. Die Belaubung der Bäume im Sommer wirkt sich zusätzlich positiv auf die klimahygienische Situation aus, indem Verkehrsemissionen und andere Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden.

Eine alleeartige Bepflanzung in diesem Bereich trägt zudem zu einer positiven gestalterischen Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung bei.

Gehölz- und Heckenstrukturen stellen ebenfalls wertvolle Lebensräume für eine artenreiche Tierwelt dar. Sie erhöhen zudem die Strukturvielfalt und können bei entsprechender Dichte als Biotopverbundsystem wirksam werden.

VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Festsetzung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen zu leiten und ausschließlich als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Pflanzflächen innen und außen) zu nutzen.

Erklärung / Begründung

Gem. § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, so wenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben.

Nach den, durch Stadtverordnetenversammlungsbeschluss vom 13.09.1990, festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig als Trinkwasserqualität erhalten bleiben.

Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

Nach dem Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) ist der Boden als lehmiger Standort ausgewiesen. Dieser ist generell für eine flächenhafte Versickerung sowie Muldenversickerung geeignet. Bei zwischengeschalteten vegetationsbedeckten Mulden wird das Regenwasser über die belebte Bodenzone bzw. über die in einer evtl. Sedimentationsschicht vorhandenen Mikroorganismen vorgereinigt.

Durch die in der belebten Bodenzone lebenden Kleintiere und Wurzeln bzw. Triebe von Pflanzen findet eine ständige Regeneration der Bodendurchlässigkeit statt. Die Mulden sind mit einem Sicherheitsüberlauf an das öffentliche Kanalnetz zu versehen.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Gutachtens durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (GBA), in welchem die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht wurde, kam man zu dem Ergebnis, dass aufgrund der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte ($k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$) die Versickerungseignung des Bodens stark eingeschränkt ist. Außerdem sei in Zwischenlagen mit Tonschichten zu rechnen, welche den Durchlässigkeitsbeiwert, und damit die Versickerungseignung des Bodens noch zusätzlich einschränken werden.

Die Machbarkeit einer Versickerung im Planungsgebiet wird im Laufe des anstehenden Bauleitplanverfahrens nochmals zwischen einem Fachgutachter und der zuständigen Fachbehörde erörtert. Sollte eine Versickerung ohne zusätzliche Maßnahmen nicht möglich sein, so entfällt diese Festsetzung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GRUNDWASSERSCHUTZZONE

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden in Wiesbaden-Delkenheim. Für Maßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet werden beachtet:

1. die "Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Delkenheim, Main-Taunus-Kreis" vom 25.09.1972, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (St. Anz. 45/1972, S: 1896 - 1899)

2. die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101 Aus. 1975

3. die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung -VAwS) vom 16.09.1993 (BVB 1/93, S. 409)

4. die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln (RiStWag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß anwendbar sind.

5. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. Nr. 13 vom 25.06.1996 S. 991 ff.)

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz gegen eventuell auftretenden Fluglärm des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim sind die Aufenthaltsräume der Betriebswohnungen so auszuführen, dass sie aus technischer Sicht den Schallschutzanforderungen gem. DIN 4109 entsprechen.

STELLPLATZSATZUNG DER STADT WIESBADEN

Die Vorschriften der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22. Mai 1995 sind zu berücksichtigen.

BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT WIESBADEN

Die Vorschriften der Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 28.06.1990 sind zu berücksichtigen.

ERRICHTUNG UND BETRIEB VON ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Sofern im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen sind, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS bei Planung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGHAFENS WIESBADEN-ERBENHEIM

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Militärflughafens Wiesbaden-Erbenheim. Hier sind die gem. § 12 Abs. 31a LuftVG von der Luftfahrtbehörde vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen zu

beachten, d.h. wird die geplanten Bauhöhe von 15 m über Grund überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Das komplette Planungsgebiet befindet sich, bis auf den durch den Kreisverkehrsplatz eingenommen Teilbereich, im Eigentum des Vorhabenträgers.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Der Vorhabenträger übernimmt die Planung, Vermessung und Herstellung des für die verkehrsmäßige Erschließung des Vertragsgebietes im Bereich der Borsigstraße erforderlichen Kreisverkehrsplatzes – Grundstückszufahrt - auf eigene Kosten (schätzungsweise 200.000 €).

Durch das Vorhaben entstehen für die Stadt Folgekosten, welche der Finanzierung weiterer notwendiger Erschließungsmaßnahmen dienen. Die Kosten für die Herstellung dieser weiteren Erschließungsmaßnahmen betragen insgesamt schätzungsweise 605.000 €. An diesen von der Stadt aufzuwendenden Herstellungskosten beteiligt sich der Vorhabenträger mit einem Gesamtbetrag von 350.000 €.

Die Kosten für die Planung der weiteren Erschließungsmaßnahmen sind durch einen Betrag von 20.000 €, den der Vorhabenträger an die Stadt zahlt, voraussichtlich abgedeckt.

Näheres regelt der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITS- VERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Da derzeit keine Wohnbebauung an das Planungsgebiet angrenzt, sind Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Städtebauliche Konzepte der Stadt Wiesbaden sehen Wohnbebauung lediglich im nördlich angrenzenden Bereich, jenseits der K 663 vor. Westlich des Planungsgebietes ist die Ansiedlung eines Gewerbegebietes geplant.

Im vorliegenden Fall wird der gesamte Kundenverkehr unmittelbar über die Borsigstraße auf die A 66 bzw. die K 663 abgeleitet, der Lieferverkehr fließt über den Daimlerring.

Lediglich beim Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge an der nördlichen Plangebietsgrenze können Emissionen entstehen.

Störungen aufgrund der im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da hier kein produzierendes und somit emissionsträchtiges Gewerbe angesiedelt wird.

AUF DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Aufgrund ihres i.d.R. sehr hohen Flächenbedarfs und der oftmals sehr großen, unmaßstäblichen Baukörper erweist sich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus stadtgestalterischer Sicht oftmals als sehr problematisch. Solche Vorhaben sind nur schwer in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Jedoch ist das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes derzeit durch die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude bereits erheblich vorbelastet.

Der Neubau der geplanten Gebäudekomplexe wird aus gestalterischer und architektonischer Sicht gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand zu einer städtebaulich-gestalterischen Aufwertung des Planungsgebietes beitragen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der von der Landeshauptstadt Wiesbaden für die angrenzenden Bereiche westlich der Borsigstraße sowie nördlich der K 663 vorgesehenen Planungen ist der Bereich des Planungsgebietes im Zusammenhang mit den für angrenzende Bereiche vorhandenen Planungen der Stadt zu sehen. Das Gebiet am Kreuzungspunkt der beiden Hauptverkehrsstraßen Borsigstraße / K 663 stellt einen städtebaulich exponierten Bereich dar.

AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE, INSBESONDERE DES NATURHAUSHALTES, DES WASSERS, DER LUFT UND DES BODENS EINSCHLIESSLICH SEINER ROHSTOFFVORKOMMEN SOWIE DES KLIMAS

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Naturgüter werden im Umweltbericht, welcher Bestandteil dieser Begründung ist, detailliert beschrieben.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG

Der durch die Neuplanung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Planungsgebiet selbst vollständig ausgeglichen werden (s. Bilanzierung Anlage 2).

Lediglich die gem. Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden anzupflanzenden Bäume sind teilweise an anderer Stelle, d. h. im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, zu pflanzen.

AUF DIE BELANGE DER WIRTSCHAFT, AUCH IHRER MITTELSTÄNDISCHEN STRUKTUR IM INTERESSE EINER VERBRAUCHSNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG SOWIE AUF DIE BELANGE DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierzu gehört die Versorgung der Allgemeinheit mit Rohstoffen, Gütern und Dienstleistungen und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die Errichtung eines Fachmarktzentrums Rechnung. Der Verlust von Arbeitsplätzen durch die Schließung des ehemals im Gebiet ansässigen Möbel- bzw. Möbelmitnahmemarktes, kann durch die Errichtung eines Baumarktes und eines Elektrofachmarktes und die damit verbundene Neuschaffung von Arbeitsplätzen aufgefangen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, wonach als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur Oberzentren und Mittelzentren in Betracht kommen.

AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Aufbauend auf von der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie zuletzt vom Büro PGT in den Jahren 2000/2001 durchgeführten Verkehrszählungen wurden die Belange des Verkehrs in einem Verkehrsgutachten untersucht.

Das Verkehrsgutachten untersucht das zukünftige Kundenverkehrsaufkommen sowie weitere Verkehrsaufkommen, die durch die Entwicklung der Gewerbeflächen sowie das Wohngebiet hinzukommen könnten. Aufbauend auf den mit der Stadt abgestimmten Verkehrsprognosen werden für die relevanten Knotenpunkte Prognoseströme für die Spitzenstunde entwickelt, die Basis einer Beurteilung möglicher Umbaubedarfe sind. Die Sicherung der notwendigen Maßnahmen, die sich aus dem Verkehrsgutachten entwickeln, erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Deutlich wird, dass eine einvernehmliche Lösung zur Verkehrsplanung vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen, der Stadt Wiesbaden und der MRE entwickelt wird, die die Belange der Verkehrsabwicklung und insbesondere eine Vermeidung von Störungen auf den nicht fachmarktorientierten Verkehr enthält.

Aus verkehrstechnischer Sicht steht der Entwicklung des Standortes sowie der ggf. weiteren Entwicklungsabsichten der Stadt Wiesbaden nichts entgegen. Die direkte Erschließung des Fachmarktzentrum ist über einen kreisverkehrsgeregelten Knotenpunkt sichergestellt. Hauptverkehrsströme steuern das Zentrum über die Borsigstraße an, so dass eine Belastung der K 663 weitestgehend vermieden wird. Zur Sicherung der Abflüsse an den benachbarten Knotenpunkten wird derzeit ein Maßnahmenprogramm entwickelt, welches sicherstellt, dass

- Rückstaus auf die Autobahn nicht zu erwarten sind,
- Erschwernisse der Verkehrssituation im Zu- und Abfluss nach/aus Wiesbaden-Nordenstadt

ebenfalls vermieden werden.

AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits sowohl in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sowie teilweise auch innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit erforderlich, können daher an die bereits bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

Die Sicherung von Elektrizitäts- Wasser- und Gasleitungen ist im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

AUF DIE BELANGE DER ABFALLENTSORGUNG UND DER ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE VON ROHSTOFFVORKOMMEN

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. Somit wird den Belangen der Abwasserbeseitigung Rechnung getragen. Ein Teil des Niederschlagswassers wird durch die Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten.

Belange der Abfallentsorgung werden durch die Planung nicht berührt.

AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

Alle sonstigen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

ENTSCHEIDUNGSFINDUNG

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren die eigentlichen Konfliktbelange aus den Restriktionen für die Flächennutzung sowie insbesondere aus den potentiellen raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens.

Probleme bezüglich der von der Luftfahrtbehörde vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen konnten im Vorfeld der Planung durch ein Abstimmungsgespräch bereits ausgeräumt werden. Die Luftfahrtbehörde hat gegen die geplante Gebäudehöhe keine Bedenken.

Die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die ZARUS Verwaltung GmbH & Co. vertreten durch die MRE Metro Real Estate Management GmbH ist die Grundlage für einen Satzungsbeschluss der Landeshauptstadt Wiesbaden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens schafft. Zuvor sind gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzustellen.

Folgende Argumente sprechen für eine Forcierung der baulichen Entwicklung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und waren damit wesentliche Grundlagen bei der Entscheidungsfindung im Rahmen des Abwägungsvorganges.

VERKEHRSANBINDUNG, STELLPLATZSITUATION

Die optimale Erschließung des Planungsgebietes resultiert aus dessen Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Wiesbaden-Nordenstadt der A 66 in Richtung Frankfurt, an die das Gebiet sowohl über die Borsigstraße als auch den Daimlerring angebunden ist.

Die gute Einbindung in das überörtliche Straßennetz wird zudem durch die Lage an der K 663 in Richtung Wiesbaden-Erbenheim gewährleistet.

Laut Erlass des Hessischen Ministerpräsidenten vom 10. Juli 1985 über "Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht" müssen die Zufahrtswege zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Aufnahme des zusätzlich entstehenden, insbesondere Kundenverkehrs geeignet sein.

Sowohl die neu hergestellte Borsigstraße als auch die K 663 in Richtung Erbenheim sind, ebenso wie der Daimlerring, für die Aufnahme des entstehenden Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert und in gutem Ausbauzustand.

Nach Einrichtung der geplanten Bushaltestellen im Bereich der Borsigstraße ist zudem eine optimale Einbindung in das ÖPNV-Netz gegeben.

GERINGER ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben ist relativ gering, da alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden sind. Da es sich um einen derzeit bereits bebauten Bereich handelt, sind teilweise auch die erforderlichen Anschlüsse innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Der Kreisverkehrsplatz am Ein- und Ausfahrtbereich zur Borsigstraße muss neu hergestellt werden. Die weiteren verkehrlichen Belange sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

ÖKOLOGISCH UNBEDENKLICHE PLANUNG

Durch die Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist keine Verschlechterung der ökologischen Situation gegenüber jetzigem Planungsrecht (Bebauungsplan "Am grünen Weg") zu erwarten (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

Vielmehr kann der Ausgleich für die erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet selbst zu über 100 % erbracht werden (insbesondere durch Dachbegrünungsmaßnahmen, Fassadenbegrünung etc.)

SCHAFFUNG NEUER ARBEITSPLÄTZE

Durch die Schließung des Möbel- bzw. Möbelmitnahmemarktes gingen zahlreiche Arbeitsplätze am Standort verloren. Durch die geplante Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Elektrofachmarktes werden eine Reihe neuer Arbeitsplätze geschaffen, so dass der Verlust kompensiert und sogar aufgestockt werden kann.

SICHERUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION

Die Errichtung des Fachmarktzentums in Wiesbaden-Nordenstadt bringt eine Stärkung des Oberzentrums Wiesbaden mit sich. Da hier im wesentlichen nicht innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden, findet eine Ergänzung des Sortimentes im Oberzentrum Wiesbaden statt.

Die Gefahr der übermäßigen Kaufkraftbindung an einem Standort und daraus resultierend die Geschäftsaufgabe in Wohnbereichen ist durch die Lage im Oberzentrum sowie die angebotenen Sortimente, die im wesentlichen zur Deckung eines aperiodischen Bedarfs dienen, nicht zu befürchten. Die ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung ist auch weiterhin gewährleistet.

SCHNELLE VERFÜGBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der ZARUS Verwaltung GmbH & Co. Objektgesellschaft Nordenstadt KG, so dass einer schnellen Umsetzung der Planung nichts im Wege steht.

KEINE RAUMBEDEUTSAMEN NEGATIVEN AUSWIRKUNGEN

Wesentliches Argument für die Errichtung des Fachmarktzentums am vorgesehenen Standort ist die Tatsache, dass durch das Vorhaben keine negativen raumwirksam bedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Gründe hierfür sind insbesondere folgende:

Lage im Oberzentrum Wiesbaden

Das Planungsgebiet liegt im Oberzentrum Wiesbaden, was den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, wonach die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht kommt. Ein Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder gar der Leerstand von Geschäften ist nicht zu befürchten, da in dem geplanten Fachmarktzentrum überwiegend nicht innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden.

Die Zulässigkeit innenstadtrelevanter Kernsortimente (mit Ausnahme Elektroartikel) ist gemäß den textlichen Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Abweichung von der Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Die sog. Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO besagt, dass bereits ab einer Geschoßfläche von 1.200 m², was einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² entspricht, nachteilige Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

Eine hiervon abweichende Beurteilung ist jedoch u.a. bei Fachmärkten möglich, die nur großflächig betrieben werden können, ohne dass von ihnen i.d.R. die o.g. Auswirkungen zu erwarten sind. Hierzu zählen insbesondere Baumärkte, die im vorliegenden Fall den überwiegenden Teil des geplanten Vorhabens ausmachen.

ERWEITERUNG BESTEHENDER FACHMÄRKTE

Den Hauptbestandteil des geplanten Vorhabens macht ein Baumarkt aus. Negative raumbedeutsame Auswirkungen sind somit, insbesondere auch durch die Lage im Oberzentrum Wiesbaden, nicht zu erwarten.

UMWELTBERICHT

VORBEMERKUNGEN

Die ZARUS Verwaltung GmbH, vertreten durch MRE Metro Real Estate Management GmbH, beabsichtigt die Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Elektrofachmarktes inklusive der erforderlichen Infrastruktur einschließlich kleinflächiger Gastronomie an der Borsigstraße in Wiesbaden-Nordenstadt.

Nach § 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" in Verbindung mit der zugehörigen Anlage 1 wird für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt" die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Gem. der o.g. Anlage 1 wird eine UVP u.a. für folgende Vorhaben erforderlich:

- Nr. 18.6.1: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt besitzt eine Verkaufsfläche von max. 22.000 m² und eine noch höhere Geschossfläche.

Da das Vorhaben aber nicht im bisherigen Außenbereich durchgeführt wird, ergibt sich die Notwendigkeit zur UVP aus:

- Nr. 18.8: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird

Für solche Vorhaben ist auch bei Überschreiten des oberen Schwellenwertes zunächst nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da durch die Planung der obere Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche jedoch um ein Vielfaches überschritten wird, wird aufgrund der Größenordnung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt" auf:

- Menschen, Tiere, Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Nach § 17 des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" wird die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Genauerer regelt Artikel 12 "Änderung des Baugesetzbuches des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz".

Nach dem neuen § 2 a des BauGB hat die Stadt bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Die Mindestinhalte dieses Umweltberichtes sind im § 2 a Abs. 1 Nr. 1 - 5 BauGB detailliert geregelt.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich hinsichtlich seiner Gliederung eng an diesen gesetzlichen Vorgaben.

BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt" sind detailliert in der Begründung beschrieben und erläutert. An dieser Stelle erfolgt daher aus formellen Gründen lediglich eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten umweltrelevanten Angaben und Festsetzungen:

ANGABEN ZUM STANDORT

Das ca. 4,8 ha große Planungsgebiet (inkl. des Verkehrskreisels und eines Teiles der Borsigstraße) liegt östlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, am südwestlichen Rand des Stadtteiles Nordenstadt. Es befindet sich nördlich der Autobahn A 66 Frankfurt-Wiesbaden.

Das Planungsgebiet wird derzeit durch die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Möbel- und Möbelmithnahmemarktes sowie die zugehörigen Lagergebäude und Stellplatzflächen geprägt. Insgesamt handelt es sich, bis auf einen stark anthropogen überformten Grünstreifen entlang der Borsigstraße, um eine zu fast 100 % versiegelte Fläche.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am grünen Weg", der für das Planungsgebiet im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet, in dem nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sowie im südlichen Bereich ein Sondergebiet Fachmarktzentrum und großflächige Handelsbetriebe festsetzt. Im Gewerbegebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,0 fest, im Sondergebiet eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 1,2.

ART DES VORHABENS / UMWELTRELEVANTE FESTSETZUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Nordenstadt" weist zwei verschiedenen genutzte Bereiche aus. Die Nutzungsgliederung des Planungsgebietes wird dabei durch das Erschließungssystem und die geplante Anordnung der baulichen Anlagen vorgegeben.

Folgende Bereiche können damit hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen unterschieden werden:

SONSTIGES SONDERGEBIET, GROSSFLÄCHIGE HANDELSBETRIEBE

Das Sondergebiet erstreckt sich entlang der Borsigstraße und der K 663 um den städtebaulichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden und eine städtebauliche Dominante, d.h. auf die "Torsituation" zu reagieren und eine attraktive Eingangssituation zu schaffen. Im östlichen Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Folgende Verkaufsflächenobergrenzen sind hier für die einzelnen Fachmärkte festgesetzt:

- Bau- und Gartenmarkt - Verkaufsfläche von max. 15.000 m²,
- ein Elektrofachmarkt, insbesondere mit den Sortimenten Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a., Musikalienhandel, Tonträger, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment) sowie Heimcomputer (Soft- und Hardware), und weitere alternative Fachmarktfächen mit innenstadt unschädlichen Sortimenten mit insgesamt max. 7.000 m² Verkaufsfläche.

Die Fachmärkte können dabei noch durch gastronomische Betriebe (Schank- und Speisewirtschaften) mit einer Geschossfläche von insgesamt max. 300 m² ergänzt werden.

Desweiteren sind innerhalb des Sondergebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die Errichtung eines Parkdecks, die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzverordnung sowie Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen, Werbeanlagen etc. zulässig.

Für die Fachmärkte erfolgt ein Ausschluss bestimmter, zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Im Bereich des Sondergebietes wird die Gebäudehöhe auf 15 m über dem vorhandenen Gelände begrenzt. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

GEWERBEGEBIET

Ein Gewerbegebiet setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im östlichen Plangebiet fest. Hier ist nur die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Die GRZ im Gewerbegebiet ist auf 0,8 festgesetzt, jedoch geht die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl von der Größe des Gesamtplanungsgebietes, abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen, also des Wirtschaftgrundstückes, aus.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan weiterhin die Bauweise, die nicht überbaubaren und überbaubaren Flächen, die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Ver- und Entsorgung, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie dessen Durchgrünung. Eine detaillierte Beschreibung und Erklärung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes findet sich in der Begründung.

BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Bedarf an Grund und Boden im Untersuchungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen:

- versiegelte Fläche im SO und GE: ca. 34.600 m²
- Verkehrsflächen: ca. 2.500 m²
- Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen: ca. 8.600 m²

Damit addieren sich die versiegelbaren oder versiegelten Flächen im Planungsgebiet auf ca. 37.100 m².

BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

SCHUTZGÜTER

GEOLOGIE / UNTERGRUND

Tertiäre Sedimente / Pleistozäne Lössablagerungen

Die geologische Unterlage des Planungsgebietes wird von tertiären Sedimenten, insbesondere Kalken, Mergeln und Kiesen gebildet. Überdeckt werden die tertiären Schichten von pleistozänen Ablagerungen, wobei für den Planungsraum insbesondere die äolische Komponente in Form von Lößablagerungen zum Tragen kommt. Sie stehen i.d.R. an der Oberfläche an und bilden somit das Substrat für die Bodenbildung.

BODEN

Anthropogene Böden

Der größte Teil der im Planungsgebiet anzutreffenden Böden ist versiegelt oder teilversiegelt und damit biologisch "tot" bzw. im Falle einer Teilversiegelung in seinen natürlichen Funktionen (Lebensraum-, Filter- und Pufferfunktion) stark eingeschränkt. Auch dort, wo noch eine offene Bodendecke vorhanden ist, wie im Bereich des straßenbegleitenden Grünzugs entlang der Borsigstraße, ist der Boden durch anthropogene Maßnahmen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Umschichtungen in seinem natürlichen Aufbau gestört. So wurden bis zu einer Tiefe von 0,6 m Auffüllungen aus z.T. schwach schluffigen, kiesigen Sanden (z.T. Schotter) sowie aus Kiesen vorgefunden.

Parabraunerde (natürlicher Boden)

Unter natürlichen Bedingungen, d.h. nahezu unbeeinflusst von anthropogenen Störeinflüssen ist entsprechend dem Bodenausgangssubstrat (Löß) die Ausbildung von Parabraunerden zu erwarten. Bestätigt wird diese Annahme durch die Arbeitskarte Hessisches Landesblatt für Bodenforschung: Arbeitskarte bodenkundliche Kartierung 1:5000, die für die unmittelbare Umgebung des Planungsraumes ebenfalls die Parabraunerde als dominanten Bodentyp ausweist.

Die Bodenart, d.h. die Korngrößenfraktionen zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Schluff aus, dem überwiegend tonige, aber auch lehmige Fraktionen beigemischt sind. Nur im oberen Pflughorizont (Ap) variieren die Korngrößenfraktionen von tonigem Schluff bis hin zu sandigem Lehm.

Kein Kontaminationsverdacht

Bei der Planung und Erschließung von Baugebieten im Umfeld von gewerblichen Nutzflächen drängt sich die Frage nach möglichen Kontaminationsverdachtsflächen auf. Es liegen jedoch keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor.

Auch eine 1995 durchgeführte historische Recherche für das Gewerbegebiet Nordenstadt erbrachte keine Hinweise auf eine mögliche kontaminationsverdächtige Nutzung der Fläche in der Vergangenheit.

Lediglich in den östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen befinden sich mehrere Liegenschaften, die aufgrund von Art und Dauer ihrer gewerblichen Nutzung als

Kontaminationsverdachtsflächen einzustufen sind. Eine Überprüfung dieser Flächen hat jedoch bisher nicht stattgefunden, Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind nach Aussagen des Umweltamtes jedoch unwahrscheinlich.

OBERFLÄCHENGEWÄSSER / GRUNDWASSER

Keine Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächst gelegene Gewässer ist der ca. 1200 m vom Planungsraum entfernte Nordenstädter Bach im Südosten von Nordenstadt.

Wichtiger Grundwasserspeicher / Wasserschutzzone III B

Der geologische Untergrund, insbesondere die tertiären Sedimente besitzen aufgrund ihres hohen Poren- und Kluftmaßes eine hohe Speicherfähigkeit für Grundwasser. Für die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser spielt aber auch die Menge des gespeicherten Grundwassers, seine Erreichbarkeit und seine Qualität eine entscheidende Rolle. Um den Schutz des gespeicherten Grundwassers vor übermäßiger GW-Entnahme oder Verschmutzung mit Schadstoffen zu gewährleisten, wurde u.a. das Planungsgebiet als Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden in Wiesbaden-Delkenheim ausgewiesen. Die entsprechenden Verordnungen und Vorschriften der Wasserschutzzone III B sind zu berücksichtigen.

Die Delkenheimer Brunnen sind seit 1991 stillgelegt. Von einer Wiederinbetriebnahme der Delkenheimer Brunnenkette zur Trink- und Brauchwassergewinnung ist nicht auszugehen. Bis zu einem rechtskräftig festgelegten Stilllegungsbescheid ist jedoch noch die derzeit gültige Schutzgebietsverordnung vom 25.09.1972, ergänzt durch die Musterschutzgebietsverordnung anzuwenden.

Die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet selbst ist aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades (ca. 90 %) als gering einzuschätzen.

Grundwasserflurabstand 5-10 m unter GOK

Im Rahmen eines Baugrund- und Gründungsgutachtens wurden auch hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt. Die Sondierungen, erfolgten bis zu einer Tiefe von 5 m. Dabei wurde weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen.

Ein anderes Gutachten, das im Zusammenhang mit dem Neubau der Schnellbahnstrecke Köln-Rhein-Main erstellt wurde, stellte die natürliche Grundwasseroberfläche relativ unbeeinflusst in einer Tiefe von 5 bis 10 m unter GOK fest.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Gutachtens durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (GBA), in welchem die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht wurde, kam man zu dem Ergebnis, dass aufgrund der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte ($k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bis $5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$) die Versickerungseignung des Bodens stark eingeschränkt ist. Außerdem sei in Zwischenlagen mit Tonschichten zu rechnen, welche den Durchlässigkeitsbeiwert, und damit die Versickerungseignung des Bodens noch zusätzlich einschränken werden.

KLIMA/ LUFTHYGIENE

Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes der Stadt Wiesbaden wurde als Teiluntersuchung eine Klimaanalyse durchgeführt. Diese bezieht sich jedoch hauptsächlich auf die klimaökologische Einschätzung zu beabsichtigten Ausweisungen im

Flächennutzungsplan. Dabei wird insbesondere die geplante Ausdehnung der bestehenden gewerblichen Baufläche nach Westen negativ beurteilt. Die ablehnende Beurteilung in diesem Zusammenhang beruht auf der bei Realisierung der Planung entstehenden zusammenhängend versiegelten Flächen und der Ausbildung entsprechender klimaökologischer Belastungszonen.

Klimaökologische Bedeutung

Der Planungsraum selbst ist aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades eindeutig als "Gewerbeklimatop" einzustufen. Massive Baukörper und Verkehrsflächen bewirken eine derart starke Aufheizung der Asphaltfläche am Tag, dass diese auch nachts noch als Wärmeinsel wirkt. Hitzestress und Schwüle treten häufig auf, so dass der Bereich im weitesten Sinn als klimatischer Belastungsraum charakterisiert werden kann.

Auch die Klimaanalyse des Landschaftsplanes hebt hervor, dass die bisherige Überwärmung des Planungsraumes schon die Grenze zum Sanierungsgebiet B1 erreicht hat. B1- Gebiete sind Flächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen. Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen werden daher vorgeschlagen. Darüber hinaus sollen bei Planungen vorhandene Ventilationsbahnen erhalten bzw. neue geschaffen werden.

ARTEN UND BIOTOPE

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potentiell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft. Im Planungsgebiet ist als potentiell natürliche Vegetation ein typischer Perlgras - Buchenwald (*Melico-Fagetum-Typicum*) zu erwarten.

Versiegelte Flächen / teilversiegelte Flächen (Biotopnummern: 10.510, 10.530, 10.710)

Das Planungsgebiet wird bereits zur gewerblichen Zwecken genutzt und ist daher nahezu vollständig versiegelt bzw. teilversiegelt. Bestehende Gebäude, Stellplätze und Zufahrten weisen mit Ausnahme einzelner trostlos wirkender Blumenkübel keinerlei Grünstrukturen auf.

Trittrassen (Biotopnummer: 09.160)

Entlang des die Borsigstraße begleitenden, asphaltierten Gehweges befindet sich ein schmaler Grünstreifen, der von seiner pflanzensoziologischen Einordnung den Trittrasengesellschaften zugeordnet werden kann. Trittrassen entstehen bei starker mechanischer Beanspruchung von Grünflächen durch Tritt und der damit verbundenen Bodenverdichtung. Die Artenzusammensetzung solcher Trittrassen, die i.d.R. auch häufiger Mahd unterliegen, umfaßt daher nur tritt- und mahdunempfindliche Pflanzenarten. Als Charakterarten für den Planungsraum sind der Weiß-Klee (*Trifolium pratense*) sowie das Einjährige Rispengras (*Poa annua*) bzw. das Wiesen-Rispengras (*Poa pratense*) zu nennen. Vereinzelt treten auch noch das Mehrjährige Gänseblümchen sowie in den weniger trittbeanspruchten Randbereichen Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeiner Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Kreuzkräuter (*Senecio spec.*) auf. Die Artenarmut und der geringe Deckungsgrad der Vegetationsdecke spiegelt die hohe Intensität der anthropogenen Beanspruchung wider.

Trittrassen entlang der Borsigstrasse

Ruderalisierte Glatthaferwiese (Biotopnummer 09.130)

An den Trittrasen schließen sich im Bereich der weniger durch Tritt und Mahd beanspruchten Straßenböschung bis hin zu den angrenzenden gewerblichen Baukörpern wiesenähnliche Ruderalbestände an. Sie stellen quasi das potentielle Artenspektrum dar, das sich bei fehlender Beanspruchung des Trittrasens zunächst ergeben würde. Unter den grasartigen dominiert eindeutig der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), während unter den krautigen Pflanzen die Gemeine Kratzdistel (*Cirsium arvense*), die Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und der Gemeine Rainfarn vertretend für die Ruderalgesellschaften stehen.

Der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*), die Große Brennessel (*Urtica dioica*) und der Gemeine Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) zeigen eine gute Stickstoffversorgung des Bodens an. Der hohe Stickstoffeintrag in den Boden und der relativ hohe Bodenfeuchtegehalt fördert auch das Vorkommen der weniger störepfindlichen Wiesenarten wie Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*) etc. Unterschiedliche Schwerpunkte in der Artenzusammensetzung sind auf kleinräumig variierende Standorteigenschaften zurückzuführen.

Ausdauernde Ruderalgesellschaften (Biotopnummer 09.210)

An mäßig gestörten, meist nährstoffreichen Standorten treten ausdauernde Ruderalgesellschaften auf. Eine Insel aus ausdauernden Ruderalfluren befindet sich südlich des an die Borsigstraße angrenzenden Grünstreifens. Diese Ruderalfluren stocken auf einer ca. 4 m² großen "Schuttfläche". Als typischer Vertreter der Neophyten ist die Kanadische Goldrute zu nennen. Schöllkraut (*Chelidonium major*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Wiesen-Kerbels (*Anthriscus sylvestris*), Kratzdistel (*Cirsium spec.*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) sind ebenfalls vergleichsweise häufig anzutreffen.

Die meisten der genannten Arten bzw. ihre hohe Produktivität weist auf eine allgemein gute Wasser- und Nährstoffversorgung hin. Auffällig ist darüber hinaus das Vorkommen des Windhalms (*Apera spica-venti*), der bei den Landwirten aufgrund seiner schnellen Ausbreitungsgeschwindigkeit als Ackerunkraut gefürchtet ist. Seine Existenz ist auf das aufgeschüttete Bodensubstrat zurückzuführen, dem vermutlich Ackerboden beigemischt war.

KULTUR- UND SACHGÜTER

MENSCHLICHE NUTZUNGEN

Gewerbe und Wohnen

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort eines Möbelmitnahmemarktes mit den zugehörigen Lagergebäuden und Stellplatzflächen. Demzufolge unterliegt das Planungsgebiet z.Zt. keiner Nutzung. Das Erscheinungsbild des Geländes wird geprägt durch die leerstehenden Gebäude und einem randlichen, stark anthropogen überformten Grünstreifen.

Auch die Umgebung des Planungsgebietes weist gewerbliche Nutzungen auf. In diesem Zusammenhang zu nennen sind v.a die gewerblichen Nutzungen südlich und östlich des Planungsgebietes. Daneben existieren für die angrenzenden Bereiche Planungen der Landeshauptstadt Wiesbaden, die sowohl Wohnbebauung als auch ein Gewerbegebiet vorsehen.

Landschaftsbild / Erholung

Wie oben beschrieben, wird das Planungsgebiet zu gewerblichen Zwecken genutzt. Dementsprechend gestaltet sich auch das Landschaftsbild, welches vor allem durch gewerblich genutzte Gebäude und Hallen geprägt wird, d.h. es weist eine erhebliche Vorbelastung auf. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist dabei insbesondere durch die fehlende Einbindung des Planungsraumes durch Grünstrukturen zurückzuführen.

Zur Borsigstraße im Westen hin ist das Planungsgebiet von dieser durch einen stark anthropogenen beanspruchten Grünstreifen (Trittrassen) ohne nennenswerte Gehölzbestände (Allee) getrennt.

Die Stellplätze weisen ebenfalls keine ansprechende Begrünung auf, es sind lediglich einige Pflanzkübel vorhanden, die nicht zur Nachahmung empfohlen, sondern als Negativbeispiel für eine Stellplatzbegrünung herangezogen werden können.

Insgesamt kann von einer Vorbelastung des Landschaftsbildes gesprochen werden, dessen naturraumtypische Eigenart und Schönheit vollständig überformt ist.

Beim Umweltpotential Erholung handelt es sich um ein sekundäres oder abgeleitetes Teilpotential, da die freiraumbezogene Erholung in entscheidendem Maß von der Qualität des Landschaftsbildes abhängig ist.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist das Planungsgebiet zu Erholungszwecken nicht geeignet.

Land- und Forstwirtschaft

Im Planungsgebiet findet weder eine landwirtschaftliche, noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.

BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Aufgrund der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Untersuchungsgebiet und der damit verbundenen Vorbelastungen sind keine umfangreichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine zusätzliche Flächenversiegelung bzw. eine Beeinträchtigung von Umweltpotentialen geht mit der Realisierung der Planung nicht einher. Dennoch werden innerhalb des Plangebietes Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die eine ökologische und gestalterische Aufwertung bewirken und dazu dienen sollen, die aktuelle Bestandssituation zu verbessern.

SCHUTZGÜTER

UNTERGRUND / BODEN

Da eine zusätzliche Flächenversiegelung und damit Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit der Planung nicht einhergehen, sind Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Bodenschutzes nicht dringend erforderlich.

Für das Planungsgebiet besteht außerdem trotz der Lage im Umfeld gewerblicher Nutzungen kein Kontaminationsverdacht, so dass negative Auswirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten sind und kein Sanierungsbedarf besteht.

OBERFLÄCHENGEWÄSSER / GRUNDWASSER

Das Schutzgut Wasser wird durch die Realisierung der Planung ebenfalls nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, da sich der Versiegelungsgrad insgesamt nicht erhöhen wird. Durch die Begrünung von Dachflächen wird Wasser zurückgehalten und an die Atmosphäre

abgegeben, so dass insgesamt sogar von einer Verbesserung des Umweltpotentials Wasser ausgegangen werden kann.

Das Planungsgebiet wird von einem Wasserschutzgebiet tangiert, so dass die Belange des Grundwasserschutzes verstärkt zu berücksichtigen sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers werden jedoch durch die Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vermieden, so dass zusätzliche Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

KLIMA

Durch die bereits hohe Versiegelung sind auch die klimatischen Funktionen innerhalb des Planungsgebietes stark beeinträchtigt, so dass keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind. Zur Minderung der klimaökologischen Belastungsfaktoren, wie z.B. hohe Temperaturextreme und niedrige Luftfeuchte, tragen insbesondere die Pflanzmaßnahmen bei. So wird durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen ein Ausgleich der Temperaturmaxima sowie eine Erhöhung der Luftfeuchte bewirkt. Daneben wirken Gehölze als Schadstofffilter, indem sie in gewissem Maße Schadstoffe und Stäube aus der Luft filtern. Neben den Gehölzpflanzungen tragen Fassaden- und Dachbegrünung zur Minderung klimatischer Auswirkungen bei. Sie tragen ebenfalls zur Abkühlung, Erhöhung der Luftfeuchte und zur Filterung von Schadstoffen bei.

PFLANZEN UND TIERE

Die o.g. Gehölzpflanzungen können auch als Minderungsmaßnahmen für die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen aufgeführt werden. Durch die Neuanlage von Gehölzsäumen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und ein gewisser Biotopverbund in Form von Trittsteinen gesichert. Hecken und Laubbaumhochstämme fungieren als Nahrungsraum, Brutstätte, Überwinterungsquartier für Tiere und bieten Schutz vor Sonne, Kälte, Wind und Fressfeinden. Besonders Kleinsäuger, Vögel und Insekten sind Nutznießer naturnah ausgebildeter Gehölzstrukturen. Aufgrund der geringen Größe der Gehölzstrukturen und des Zerschneidungseffektes durch bauliche Anlagen ist die ökologische Bedeutung der Gehölzstrukturen jedoch eingeschränkt. Neben den Gehölzpflanzungen tragen die Fassaden- und Dachbegrünung zur Bereicherung des Planungsgebietes bei. Sie können insbesondere Wirbellosen in gewissem Umfang als Lebensraum dienen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird im Gegensatz zum Ist-Zustand eine Aufwertung des Planungsgebietes aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes erreicht.

KULTUR- UND SACHGÜTER

MENSCHLICHE NUTZUNGEN

Die menschlichen Nutzungen Wohnen, Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Nordenstadt" aufgrund der Lage des Standortes nicht unmittelbar betroffen. Daher sind hierfür auch keine Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

LANDSCHAFTSBILD

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Planungsgebietes sowie in der Umgebung ist derzeit bereits durch die bestehenden Gebäude, Straßen und Stellplatzflächen erheblich vorbelastet.

Durch den Neubau der geplanten Gebäudekomplexe wird aus gestalterischer und architektonischer Sicht gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand eine Aufwertung des Planungsgebietes erreicht. Daneben wird durch die randliche Eingrünung mit Gehölzen

sowie durch die Fassaden- und Dachbegrünung eine Abschirmung der Gebäude zur umgebenden Landschaft gewährleistet.

BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Nordenstadt" auf die umweltbezogenen Schutzgüter sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich zusammengefasst wie folgt beschreiben:

SCHUTZGÜTER

UNTERGRUND / BODEN

Im Naturhaushalt übernehmen Böden folgende wichtigen Funktionen:

- sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser,
- sie wirken mit ihrer Wasserspeicherkapazität als Regulatoren des Landschaftswasserhaushaltes,
- sie bilden ein wirkungsvolles Filter- und Puffersystem,
- sie sind Standort und Lebensraum für Flora und Fauna.

Diese Funktionen sind im Planungsgebiet durch Bodenverdichtung und Bodenversiegelung bereits weitgehend verlorengegangen.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es somit nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Versiegelung und auch nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Umweltpotentials Boden.

OBERFLÄCHENGEWÄSSER / GRUNDWASSER

Durch die Umsetzung der Planung kommt es nicht zu neuen Beeinträchtigungen des Potentials Wasser, da sich wie oben erwähnt der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet insgesamt durch das Vorhaben nicht erhöhen wird. Der Versiegelungsgrad wird durch die Realisierung der jetzigen Planung verringert. Daher bleiben die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mehr oder weniger in ihrer jetzigen Form erhalten.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, diesbezügliche Beeinträchtigungen somit nicht zu befürchten.

Insgesamt kann sogar von einer Verbesserung bezüglich des Umweltpotentials Wasser ausgegangen werden. Hierzu trägt die extensive Dachbegrünung bei, da durch sie Niederschlagswasser zurückgehalten und durch Verdunstung an die Atmosphäre abgegeben wird.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten, da die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung bei der Planung zu berücksichtigen sind.

KLIMA

Das Planungsgebiet stellt ein geringfügig überwärmtes Gebiet mit einer annähernd funktionsfähigen Belüftung bzw. im südlichen Teilbereich ein Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch dar.

Eine Verschlechterung des Mikroklimas im Planungsgebiet ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten, da sich der Anteil der versiegelten Flächen eher reduzieren als erhöhen wird.

Umfangreiche grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen wie Straßenrandbegrünung, Fassaden- und Dachbegrünung etc. wirken sich positiv auf die klimaökologische Situation im Plangebiet aus.

Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlich genutzten Kaltluftquellgebietes zwischen Wiesbaden-Nordenstadt und Wiesbaden-Erbenheim erfolgt durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht, da diese Flächen hierdurch nicht berührt sind.

PFLANZEN UND TIERE

Wie bereits erwähnt, ist das Planungsgebiet zu fast 100 % versiegelt. Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz ist somit nicht auszugehen.

KULTUR- UND SACHGÜTER

MENSCHLICHE NUTZUNGEN

Auswirkungen auf die menschlichen Nutzungen Wohnen, Erholung und Land- und Forstwirtschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt" können aufgrund der momentanen Struktur und der Lage des Planungsgebietes weitgehend ausgeschlossen werden.

Da derzeit keine Wohnbebauung an das Planungsgebiet angrenzt, sind Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Städtebauliche Konzepte der Stadt Wiesbaden sehen Wohnbebauung lediglich im nördlich angrenzenden Bereich, jenseits der K 663 vor. Westlich des Planungsgebietes ist die Ansiedlung eines Gewerbegebietes geplant.

Im vorliegenden Fall wird der gesamte Kundenverkehr unmittelbar über die Borsigstraße auf die A 66 abgeleitet, der Lieferverkehr fließt über den Daimlerring.

Lediglich beim Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge an der nördlichen Plangebietsgrenze können Emissionen entstehen.

Störungen aufgrund der im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da hier kein produzierendes und somit emissionsträchtiges Gewerbe angesiedelt wird

WECHSELWIRKUNGEN UNTER BEACHTUNG DER AUSWIRKUNGEN UND MINDERUNGSMASSNAHMEN

Da das Planungsgebiet derzeit bereits zu fast 100 % versiegelt ist, sind zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Arten- und Biotopschutz nicht zu erwarten. Folglich gibt es auch keine Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen, die zu berücksichtigen wären.

Durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen sowie die Dach- und Fassadenbegrünung sind teilweise sogar Verbesserungen der derzeitigen Situation zu erwarten. Die Gehölzpflanzungen können in gewissem Umfang als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Gleichzeitig sorgen sie für eine Verbesserung der klimaökologischen Situation und für eine gestalterische Aufwertung des Planungsgebietes.

PRÜFUNG ALTERNATIVER MÖGLICHKEITEN

Die ökologische Sinnhaftigkeit der Revitalisierung von Gewerbeflächen für bauliche Zwecke ist unbestritten. Durch die Realisierung der Planung am vorgegebenen Standort wird die ehemals gewerblich genutzte Fläche gestalterisch und architektonisch aufgewertet und es wird einer Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich entgegengewirkt. Es werden außerdem keine ökologisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, welcher im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet und im südlichen Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet "Fachmarktzentrum und großflächige Handelbetriebe" festsetzt. Daher wurde eine Prüfung alternativer Flächen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt.

ZUSAMMENFASSUNG

Die ZARUS Verwaltung GmbH, vertreten durch MRE Metro Real Estate Management GmbH, beabsichtigt die Ansiedlung eines Baumarktes sowie eines Elektrofachmarktes inklusive der erforderlichen Infrastruktur einschließlich kleinflächiger Gastronomie an der Borsigstraße in Wiesbaden-Nordenstadt. Insgesamt ist die Errichtung von max. 22.000 m² Verkaufsfläche möglich. Damit besteht für das Vorhaben eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. den gesetzlichen Bestimmungen des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" sowie des BauGB. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie (sog. "Umweltbericht") ohne vorangehende Vorprüfung durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt innerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet "Fachmarktzentrum" fest, wobei die Sortimente der einzelnen Fachmärkte noch einmal größtmäßig, insbesondere bzgl. der innenstadtrelevanten Sortimente beschränkt werden.

Die Bestandserhebung der Schutz- und Sachgüter ergab, dass das Planungsgebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung - es handelt sich um eine Gewerbebrache eines ehemaligen Möbelmarktes - keine großen ökologischen Wertigkeiten besitzt. Vielmehr weist eine Vielzahl der untersuchten Schutzgüter bereits heute erhebliche Vorbelastungen auf.

Dementsprechend gering sind auch die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt. Bei Beachtung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen wird keine nachhaltige ökologische Verschlechterung der gegenwärtigen Situation erwartet. Vielmehr können in Teilbereichen sogar Verbesserungen der gegenwärtigen Situation erreicht werden. Auch menschliche Nutzungen, wie Wohnnutzungen werden durch die Planung nicht berührt.

Das Vorhaben zur Errichtung des Fachmarktzentrums kann daher als umweltverträglich eingestuft werden.

im Auftrag Dr. Bohr