

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
für den Planbereich „Nahversorger Bierstadter Straße“
im Ortsbezirk Südost
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWENGE	
1	Veranlassung und Planziel	5
2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	10
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	10
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1.1	Art der baulichen Nutzung	10
1.1.1	Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	10
1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
1.2.1	Grundflächenzahl	11
1.2.2	Geschossflächenzahl	12
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
1.2.4	Gebäudehöhe	12
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
1.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	13
1.5	Grünordnerische Festsetzungen	13
2	Beschreibung des Vorhabens	13
3	Verkehr	19
3.1	Verkehrliche Erschließung	19
3.2	Verkehrserzeugung	20
3.3	Ruhender Verkehr	21
3.4	Anbindung an den ÖPNV	22
3.5	Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz	22
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
5	Immissionsschutzrechtliche Belange	24
6	Klima- und Luftschadstoffe	27
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
7.1	Wasserversorgung	30
7.2	Löschwasserversorgung	30
7.3	Trinkwasserschutzgebiet	31
7.4	Heilquellenschutzgebiet	31
7.5	Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit des Bodens	31
7.6	Oberirdische Gewässer	32

7.7	Überschwemmungsgebiete	32
7.8	Abwasser	32
8	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)	33
9	Denkmalschutz.....	33
10	Kampfmittel	33
11	Sonstige Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren.....	33
Teil II B Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)		34
1	Orts- und Gestaltungssatzung.....	34
1.1	Dachlandschaft.....	34
1.2	Werbeanlagen	34
1.3	Einfriedungen und Stützmauern	35
1.4	Begrünung und Grundstücksfreiflächen	35
Teil II C Hinweise auf Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind und nachrichtlich übernommen wurden (§ 9 Abs. 6 BauGB)		35
1	Kennzeichnungen und Hinweise	35
Teil III Auswirkungen des Bebauungsplanes		36
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	36
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	36
3	Erschließung, Durchführungsvertrag	36
Teil IV Umweltbericht.....		36
Vorbemerkungen		36
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	38
1.1.1	Ziele des Bauleitplans.....	38
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	38
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	38
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	38
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	39
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	40
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	41
1.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	41
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Schutzgüter)	42
2.1	Flächen und Arten mit besonderen rechtlichen Bindungen.....	43
2.2	Tiere und Pflanzen.....	43
2.2.1	Vegetation.....	43
2.2.2	Fauna.....	46

2.3	Boden und Wasser	50
2.4	Örtliches Klima.....	54
2.5	Menschliche Nutzung	55
2.6	Landschaft	56
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	56
2.8	Wechselwirkungen.....	56
3	Eingriffsrelevante Planungsvorhaben.....	57
3.1	Bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren	57
3.2	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	57
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	57
4.1	Flora und Fauna (Biologische Vielfalt).....	57
4.2	Boden	58
4.3	Wasserhaushalt	59
4.4	Klima	59
4.5	Landschaftsbild und Erholungseignung.....	59
4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	60
4.7	Wechselwirkungen.....	60
4.8	Emissionen, Abfall und Energie.....	60
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung.....	60
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ...	60
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung	61
6.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	63
6.3	Kompensationsbedarf.....	63
6.4	Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen	63
6.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	64
7	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	66
8	Prüfmethoden.....	66
9	Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	66
10	Zusammenfassung.....	67
11	Pflanzenlisten (Auswahl).....	68

Teil I Planungsziele

1 Veranlassung und Planziel

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, im Ortsbezirk Südost eine gegenwärtig brachliegende Fläche südlich der Bierstadter Straße und östlich der Martin-Niemöller-Schule städtebaulich zu entwickeln und hier die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters¹ planungsrechtlich vorzubereiten, um somit die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten zu verbessern und auch künftig entsprechend sicherstellen zu können.

Der Standortbereich befindet sich räumlich zwischen dem im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden von 2004 dargestellten Hauptgeschäftszentrum von Wiesbaden (A-Zentrum) und dem Nahversorgungszentrum Bierstadt (C-Zentrum) und somit zunächst außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Jedoch wird bereits im Einzelhandelskonzept erwähnt, dass zum Erhalt der Versorgungsstruktur auch die Entwicklung adäquater Ersatzstandorte in teilentegrierter Lage in Betracht zu ziehen ist. Der Standortbereich an der Bierstadter Straße ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der Wohnortnähe und des Fehlens eines Lebensmittelmarktes im näheren Umfeld in diesem Sinne geeignet, einen Beitrag zur Schließung der gegenwärtig in diesem Bereich bestehenden Versorgungslücke hinsichtlich des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfs zu leisten, sodass künftig das gesamte nahversorgungsrelevante Grundsortiment auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Der vorgesehene Lebensmittel- und Getränkemarkt soll einschließlich Einhausung der Anlieferung und Vordach eine Geschossfläche von rd. 2.500 m² und eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m² aufweisen, sodass in diesem Bereich nun mittels Bauleitplanung das hierfür notwendige Bauplanungsrecht geschaffen werden soll. Vorgesehen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung, auf Basis von: Google Earth (30.09.09)

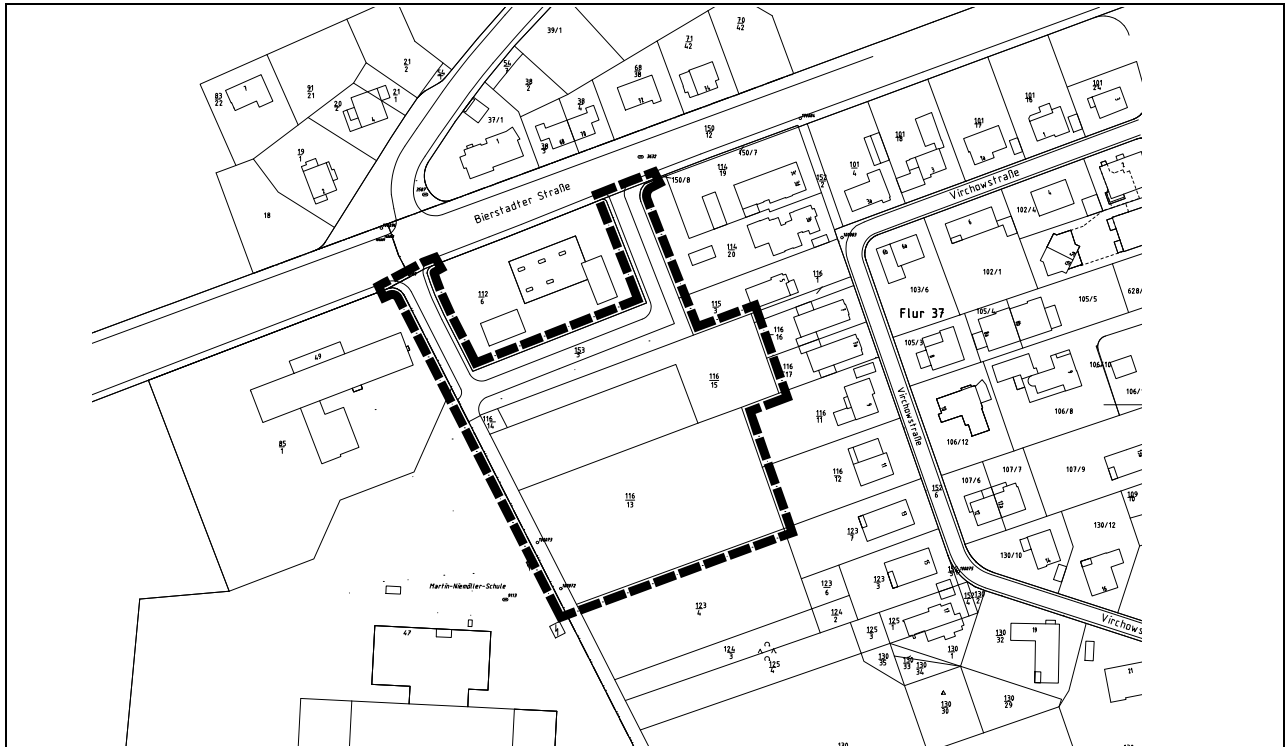
genordet, ohne Maßstab

¹ Fa. EDEKA

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Bierstadter Straße“ liegt im Südosten der Landeshauptstadt Wiesbaden und umfasst in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 37, die Flurstücke 116/9, 116/13, 116/14, 116/15 und 153/3 tlw.

Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Bierstadter Straße“



genordet, ohne Maßstab

Der südwestliche Bereich des Plangebietes stellt sich gegenwärtig überwiegend als brachliegende Fläche mit Obstbaumbeständen dar und wird aktuell als Schafweide genutzt. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandenen Wohngebiete mit überwiegend offener und zweigeschossiger Bebauung, die Tankstelle an der Bierstadter Straße, die Martin-Niemöller-Schule (Oberstufengymnasium und Abendschule) sowie weitere öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen (Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Bierstadter Straße und Handwerkskammer Wiesbaden) gekennzeichnet. Auf dem Gelände der Martin-Niemöller-Schule, Bierstadter Straße Nr. 47, befindet sich seit 1976 zudem das Gebäude der Sternwarte Wiesbaden, die als Volkssternwarte von einem amateur-astronomischen Verein - der Astronomischen Gesellschaft URANIA e.V. Wiesbaden - betrieben wird. Die als Einbahnstraße ringförmig um die Tankstelle angelegte Abzweigung der Bierstadter Straße befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Südlich schließen sich nach einem Bereich mit dichtem Baumbestand landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Tankstelle, Bierstadter Straße (Kreisstraße K 659), Wohnbebauung
- Westen: Martin-Niemöller-Schule, öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen
- Süden: Baumbestand, landwirtschaftliche Nutzflächen
- Osten: Hausgärten der Grundstücke der Virchowstraße, Wohnbebauung

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1,0 ha.

Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) einschließlich einer Fläche für die erforderlichen Stellplätze mit entsprechenden Zu- und Umfahrten sowie Straßenverkehrsflächen im Bereich der Abzweigung Bierstadter Straße.

Ansichten



Ansicht Bierstadter Straße



Zufahrt zum Plangebiet



Ausfahrt zum Plangebiet



Stellplätze und der Umfahrt



Stellplätze gegenüber der Martin-Niemöller-Schule



Ansicht Plangebiet

Eigene Aufnahmen (09/2009)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Getränkemarkt und einem Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² geplant. Die Geschossfläche der geplanten Verkaufsstelle beträgt einschließlich erforderlicher Einhausung der Anlieferung und Vordach im Eingangsbereich rd. 2.500 m². Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Neben der Geschossfläche bildet vor allem jedoch die Verkaufsfläche eine Orientierungshilfe zur Beurteilung, ob von einem Vorhaben Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Das geplante Vorhaben ist mit einem Verkaufsflächenumfang von maximal 1.500 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche.

Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Bierstadter Straße“ wurde daher eine entsprechende Auswirkungsanalyse² zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bierstadter Straße eingeholt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden dabei die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens überprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.

Das Gutachten wird wie folgt zusammengefasst:

„Das Planvorhaben holt in erster Linie Kaufkraft in die derzeit unterversorgte Zone I zurück. Die gegenüber den Lebensmittelmärkten hervorgerufenen Umverteilungen liegen in den Zonen II und III des Einzugsgebietes z. T. in einer spürbaren Größenordnung. Für die Lage an der Rostocker Straße ist dabei zwar von einer Schwächung, allerdings nicht von Betriebsschließungen auszugehen, zumal sich diese nach Ausscheiden des Anbieters Plus an der Rostocker Straße und der Ansiedlung des Drogeriewarenanbieters dm sowie der Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters wieder gestärkt präsentiert. Damit werden an diesem Standort keine städtebaulich relevanten Belange tangiert. Für den zentralen Versorgungsbereich Bierstadt ist hingegen auf eine mögliche Aufgabe des nahkauf-Marktes (Patrickstraße) hinzuweisen. Aufgrund der suboptimalen Standortrahmenbedingungen (v. a. geringe Verkaufsflächendimensionierung, keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze) und des unzeitgemäßen Marktauftritts ist für diesen Markt nur von einem räumlich eng begrenzten Einzugsgebiet und von einer überwiegend fußläufigen Nahversorgungsfunktion auszugehen. Es ist daher anzunehmen, dass nur ein kleiner Teil dieser Kunden zum 1,8 km entfernten Planstandort tendieren wird. Vor diesem Hintergrund sind die ermittelten Umverteilungswirkungen als absoluter "worst-case" zu werten.

² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wiesbaden, Bierstadter Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand: April 2014 / November 2015.

Gleichwohl kann eine Schließung des bestehenden nahkauf-Marktes aufgrund des bereits heute bestehenden intensiven Wettbewerbsdrucks durch die nur ca. 1 km entfernt gelegenen Lebensmittelmärkte am Standort Rostocker Straße (einschließlich des Rewe Getränkemarktes ca. 4.000 m² VK) auch ohne das Vorhaben der Edeka mittelfristig nicht ausgeschlossen werden. Der Betrieb übernimmt für das Nahversorgungszentrum jedoch keine frequenzerzeugende Funktion, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich resultieren werden. Gleiches gilt für den Netto Lebensmitteldiscounter an der Limesstraße. Die Folgen für den Rewe-Markt (Am Wolfsfeld) sind aufgrund seiner deutlichen Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Bierstadt städtebaulich nicht relevant. Auch negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch eine mögliche Betriebsschließung an diesem Standort sind durch die geringe Entfernung zur Einzelhandelsagglomeration an der Rostocker Straße (ca. 400 m) von untergeordneter Bedeutung. Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Nahversorgungszentrum Sonnenberg, Innenstadt) würden von den vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzeffekten nur in untergeordnetem Maße betroffen sein; negative städtebauliche Auswirkungen oder eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation sind dabei nicht zu erwarten.

Durch die Nonfood-Randsortimente des geplanten Lebensmittelmarktes sind Umverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel von ca. 0,7 Mio. € zu erwarten, die sich auf mehrere Betriebe und Standorte im Umfeld verteilen, wobei hiervon insbesondere die projektrelevanten Lebensmittelanbieter betroffen sein werden. Bestandsgefährdungen und damit negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind aufgrund der geringen Höhe dieser Umverteilungen auszuschließen.

Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung ist festzuhalten, dass das Planvorhaben die Vorgaben des Zentralitätsgebotes bzw. Kongruenzgebotes sowie des siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebotes erfüllt. Auch das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, da die zu erwartenden Auswirkungen nicht das gesamte Nahversorgungszentrum Bierstadt betreffen, sondern sich auf einen Wettbewerbsbetrieb beziehen, der für das Zentrum keine Leitfunktion einnimmt.

Durch die projektierte Ansiedlung eines Edeka-Marktes werden somit insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen. Die Nahversorgung in der Zone I des abgegrenzten Einzugsgebietes ist derzeit als sehr schwach einzustufen; ein Lebensmittelmarkt ist dort aktuell nicht vertreten. Mit der Realisierung des Planvorhabens an der Bierstadter Straße kann ein zukunftsfähiges Lebensmittelangebot an einem wohnortnahen Standort geschaffen und damit die Versorgung großer Siedlungsbereiche im Umfeld des Standortes unter räumlichen als auch qualitativen Gesichtspunkten deutlich verbessert werden.“

3.2 Regionalplanung

Die Fläche ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als „Vorranggebiet Siedlung (Bestand)“ dargestellt.

Die Abteilung Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt weist in der Stellungnahme vom 02.05.2012 darauf hin, dass zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung (Bestand)“ ausgewiesenen Fläche aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

3.3 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Stand: 2001/2002) wird das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Wiesbaden“ dargestellt³. Die Realnutzungskartierung zeigt im Bereich des Plangebiets Siedlungsflächen, Gehölze, Streuobst, Dauergrünland und Gartenland/Grabeland. Die Wiesenbrache mit einzelnen Obstbäumen im Plangebiet ist aktuell nicht mehr als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 13 HAGBNatSchG einzustufen. Die dem Geltungsbereich südlich angrenzende Streuobstbrache unterliegt jedoch dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 13 HAGBNatSchG. Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes sieht den Erhalt und die Entwicklung der südlich angrenzenden Streuobstbrache vor.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden von 2010 stellt das Plangebiet als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Elektrizität - Planung (geplant war hier der Bau eines Umspannwerks) und als landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischem Wert dar. Nördlich grenzen ein Sondergebiet Verwaltung, westlich eine Fläche für Gemeinbedarf und östlich Wohnbauflächen an. Die südlich angrenzenden Streuobstflächen sind als Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen (Bestand) ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bislang kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Bierstadter Straße“ schafft somit erstmals Bauplanungsrecht für diesen Bereich.

Teil II A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) und Rahmenbedingungen

1 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Bierstadter Straße“ aufgenommen worden.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt zudem:

Für die Nahversorgung sind folgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren

³ Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden wurden 2010 geändert. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswesen
- Blumen und Pflanzbedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Tiernahrung

Die Summe der Verkaufsflächen darf maximal 1.500 m² betragen. Neben den in A 1.1.1 genannten zulässigen Sortimenten, dürfen weitere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, soweit die Verkaufsfläche für diese Waren 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel- und Getränkemarktes bis maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche⁴. Durch diese, die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier z.B. keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die gegebenenfalls ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote im Stadtgebiet und in den umliegenden Städten und Gemeinden haben können. Auch die Begrenzung des zulässigen Anteils an Randsortimenten folgt dem Ziel, ungewollte Auswirkungen auf bestehende Angebote im Stadtgebiet und in den umliegenden Städten und Gemeinden zu verhindern.

Die Errichtung eines Backshops ist mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar, sodass weitergehende Festsetzungen diesbezüglich nicht erforderlich sind. Der Backshop ist zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits ausdrücklich aufgeführt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen auch in den Hauptgeschäftszeiten gewährleistet werden.

⁴ Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet SO_{LEH} eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet. Vorgesehen ist überwiegend eine eingeschossige Bebauung, die ausschließlich auf dem nordwestlichen Teil des Supermarktes erhöht wird.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

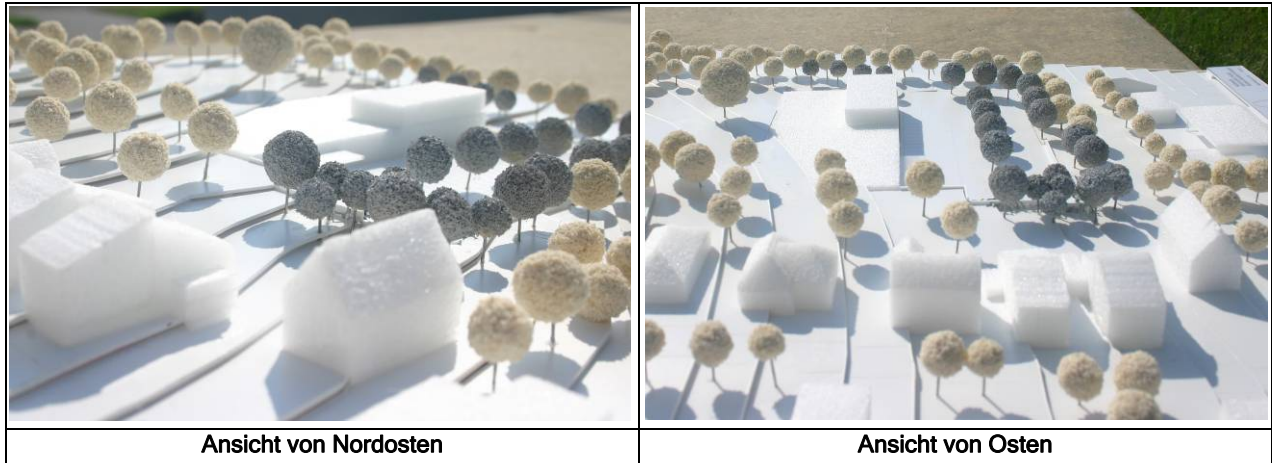
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse überwiegend auf ein Maß von **Z = I** bzw. für den nordwestlichen Teil des Supermarktes auf ein Maß von **Z=II** fest (vgl. Planzeichnung). Da der Baukörper in Anpassung an das bestehende Geländere Relief in den Hang gebaut und mit einer Dachbegrünung versehen wird, wird das Gebot des sich Einfügens vorliegend besonders gewürdigt.

1.2.4 Gebäudehöhe

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnnachbarschaft wird daher ergänzend die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt, sodass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eindeutig festgelegt wird. Das Gebäude wird in Anpassung an das bestehende Geländere Relief in den Hang gebaut und mit einer Dachbegrünung versehen, sodass ein harmonischer Übergang zu bestehender Bebauung und freier Landschaft ermöglicht wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet SO_{LEH} die maximal zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers auf ein Maß von **GH = 190 m ü.NN** fest, für den Bereich des Kopfbaus wird ein Maß von **GH = 194 m ü.NN** festgesetzt. Die Teilbereiche sind in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Höhenfestsetzung wird als Höhe in Meter ü.NN angegeben, da innerhalb des Baugebietes ein starker Höhenversatz feststellbar ist bzw. das Gelände in Richtung Norden abfällt. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet. Fluchttreppenhäuser dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten.

Modellfotos



1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und bestimmt, dass Gebäude auch in einer Länge von über 50 m zulässig sind. Die seitlichen Grenzabstände sowie unabhängig davon die in der Hessischen Bauordnung (HBO) geregelten jeweiligen Abstandsbestimmungen müssen eingehalten werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen** und orientiert sich dabei an dem geplanten Gebäude. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Lage und Anordnung von Nebenanlagen abschließend zu bestimmen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen fest, innerhalb derer Abfallsammelanlagen (hier: neben der Anlieferung), Sammelstellen für Einkaufswagen und Stellplätze sowie die Fahrradabstellanlage zulässig sind. Auch wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Anordnung der erforderlichen Kühlaggregate durch zeichnerische Festsetzung einer entsprechenden Fläche festgelegt.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung betreffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen, die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubsträuchern und -bäumen. Auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Pflanzenlisten wird verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden (vgl. Teil IV).

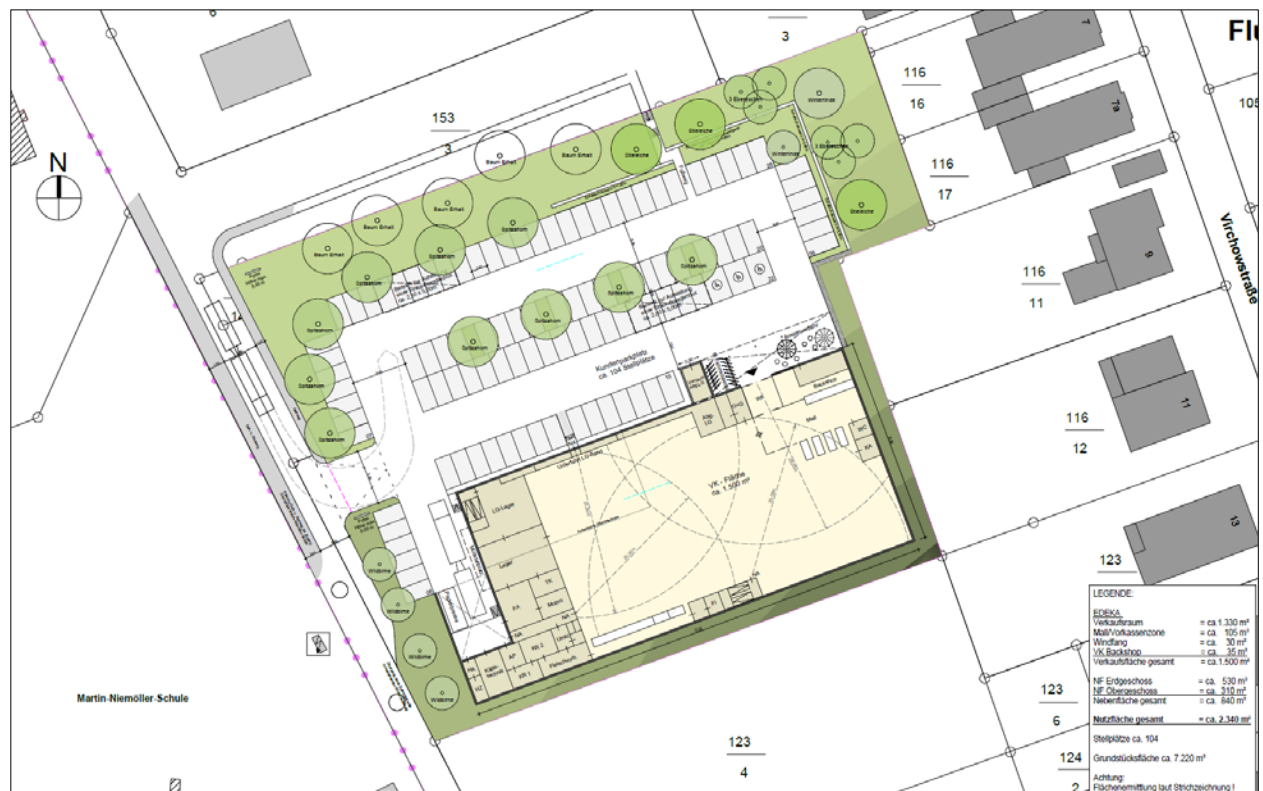
2 Beschreibung des Vorhabens

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters soll insbesondere für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Abrundung und Ergänzung des bestehenden Angebotes erreicht werden. Geplant ist die Errichtung eines großflächigen

Lebensmittel- und Getränkemarktes der Fa. EDEKA mit einer Geschossfläche von rd. 2.500 m² (einschließlich Einhausung der Anlieferung und Vordach) und einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m².

Bei Supermärkten, die sich hinsichtlich Größenordnung und Marktgestaltung im Wesentlichen vergleichen lassen, entspricht es bei der überwiegenden Anzahl der Betreiber marktüblichen Gegebenheiten, den jeweiligen Supermarkt durch einen baulich integrierten, aber räumlich abgetrennten Backshop im Eingangsbereich zu ergänzen. Auch an diesem Standort ist innerhalb des geplanten Gebäudes ein Backshop vorgesehen. Das Gebäude soll neben den eigentlichen Verkaufsflächen zudem weitere Nebenflächen sowie Lager- und Kühlräume umfassen. Die Lebensmittel- und Getränkeabteilungen werden baulich in einem Gebäude zusammengefasst.

Darstellung des geplanten Neubaus, Lageplan

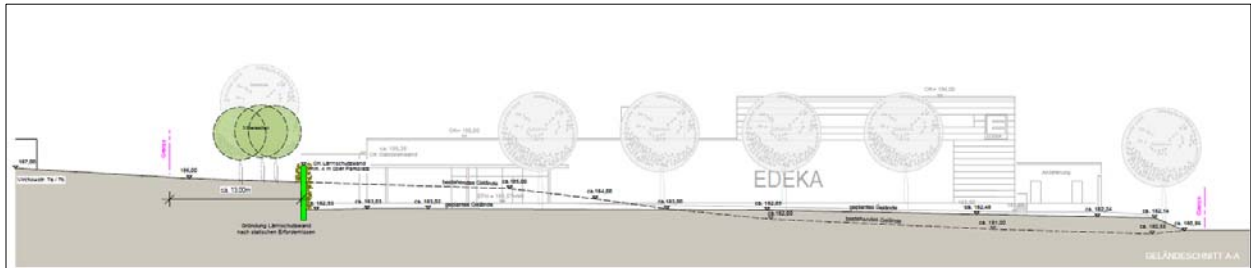


Innerhalb des geplanten Kopfbaus sollen zudem ergänzende, betriebsbezogene Büroflächen und Sozialräume entstehen, für die an anderer Stelle im Rahmen von bestehenden Lebensmittelmärkten des Betreibers keine Möglichkeiten bestehen, die aber für die Verwaltung und die Sicherstellung des Betriebes erforderlich sind. Die Räumlichkeiten können aufgrund der Anforderungen gesunder Arbeitsverhältnisse auch nicht z.B. in das Untergeschoss verlagert werden. Die Konzeption des Kopfbaus wurde im bisherigen Planverfahren an die Anforderungen insbesondere des Nachbarschutzes und des Stadtklimas angepasst und wird auf baulich auf ein Minimum reduziert. Hinzu kommen Festsetzungen zur Errichtung eines begrünten Sichtschutzes, der auch Blendwirkungen ausgehend von notwendigen Fenstern in Richtung der Wohnnachbarschaft verhindert.

Im Lageplan innerhalb des Gebäudes sind die Fluchtradien dargestellt. Aus der Verkaufsfläche gibt es drei Fluchtmöglichkeiten, wobei eine davon über ein Fluchttreppenhaus auf das Gründach erfolgt. Aus dem Obergeschoss wird über das Erschließungstreppenhaus geflüchtet. Als 2. Fluchtweg sind Not-

ausstiege über die Fenster auf das Dach geplant bzw. können die Fenster vom Parkplatz aus angeleitet werden. Parallel zur Bauleitplanung wurde ein detailliertes Brandschutzkonzept⁵ erstellt.

Geländeschnitt A-A



Ein wesentliches Kennzeichen des Entwurfs ist der sorgsame Umgang mit den bestehenden Strukturen und der Nutzung des vorhandenen Geländereiefs. Der Markt wird soweit wie möglich in das Gelände integriert und die durchgehende Dachbegrünung, die teilweise in intensiver Form und teilweise in extensiver Form ausgeführt werden soll, trägt zu einem harmonischen Einfügen in die Umgebung bei. Zu den Gärten der angrenzenden Wohnbebauung wird soweit wie möglich Raum gelassen und dieser entsprechend mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Entlang der Stellplätze wird im Nordosten eine begrünte Schallschutzwand vorgesehen. Die Details können dem anliegenden Grünordnungsplan entnommen werden.

Lageplan/Dachaufsicht



Entwurfsverfasser: ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER + HUBER, Stand: September 2012

geordnet, unmaßstäblich verkleinert

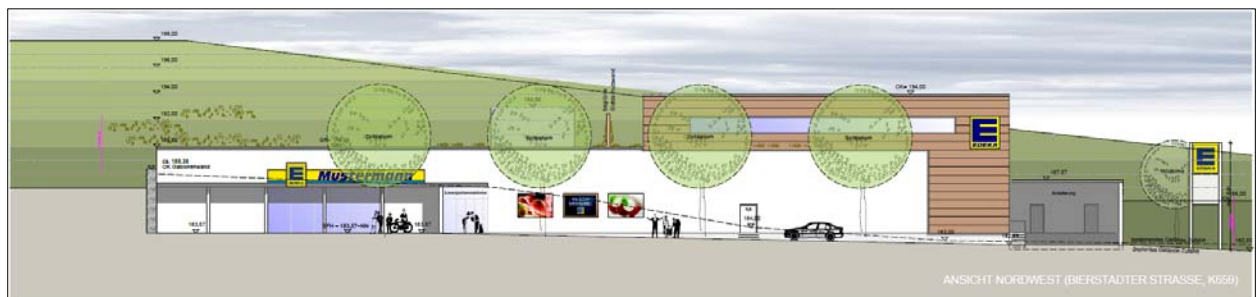
Von den angrenzenden Grundstücken (Flurstück 116/11 und 116/12) aus gesehen fügt sich der Markt mit seiner intensiven und extensiven Dachbegrünung in das Geländereief ein. Einzig der rd. 4 m hohe Auf-

⁵ Brandschutzkonzept, Ing.-Büro Dorroch, Kirchheim a.N., Stand 12.09.2012

bau des 1. OG (in rd. 73 m Entfernung von den Wohngebäuden) sowie das Fluchttreppenhaus heben sich aus der begrünten Fläche ab. Zum Schutz vor einem unbefugten Betreten der Dachflächen sowie zur Absturzsicherung ist auf dem Gründach ein Geländer vorgesehen, dessen Lage im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist. Im Bereich östlich des geplanten Kopfbaus ist in Richtung der Grundstücke Virchowstraße zudem vorgesetzt eine begrünte Sichtschutzkonstruktion vorgesehen, die insbesondere dazu dient, die von den dahinterliegenden Fenstern ausgehenden Blendwirkungen abzuschirmen und hiermit verbundene Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft auszuschließen. Die Höhe beträgt rd. 2,5 m, mindestens jedoch die Höhe, die für eine wirksame Abschirmung erforderlich ist. Zudem werden im Zuge der bereits festgesetzten Begrünung nicht nur die Wahrnehmbarkeit der Konstruktion selbst, sondern auch des dahinterliegenden Kopfbaus reduziert.

Die Anlieferungszone ist im Westen auf der der schutzwürdigen Wohnbebauung abgewandten Seite vorgesehen und wird entsprechend den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung eingehaust. Die betriebstechnischen Anlagen werden ebenfalls an der dem Wohngebiet abgewandten Seite errichtet. Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise erfolgen im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens. Ferner sind, um die von dem Markt ausgehenden Störwirkungen zu minimieren, Beschränkungen der Öffnungszeiten sowie eine Nachtabschaltung der Beleuchtung vorgesehen (Reduktion auf Bewegungsmelder).

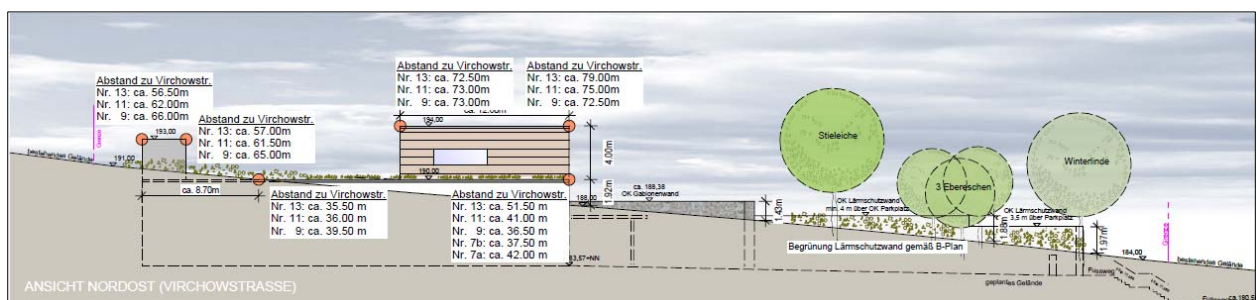
Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Südost (Virchowstraße)



Lageplan mit den eingetragenen Abständen zu der nächstliegenden Wohnbebauung (Virchowstraße)



Entwurfsverfasser: ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER + HUBER, Stand Juni 2012

unmaßstäblich verkleinert

Weitergehende Einzelheiten bezüglich der Gestaltung des Gebäudes, der Freiflächenplanung, den Betriebszeiten sowie der Ein- und Durchgrünung werden in dem zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Das Vorhaben von Januar 2009 bis Juni 2012

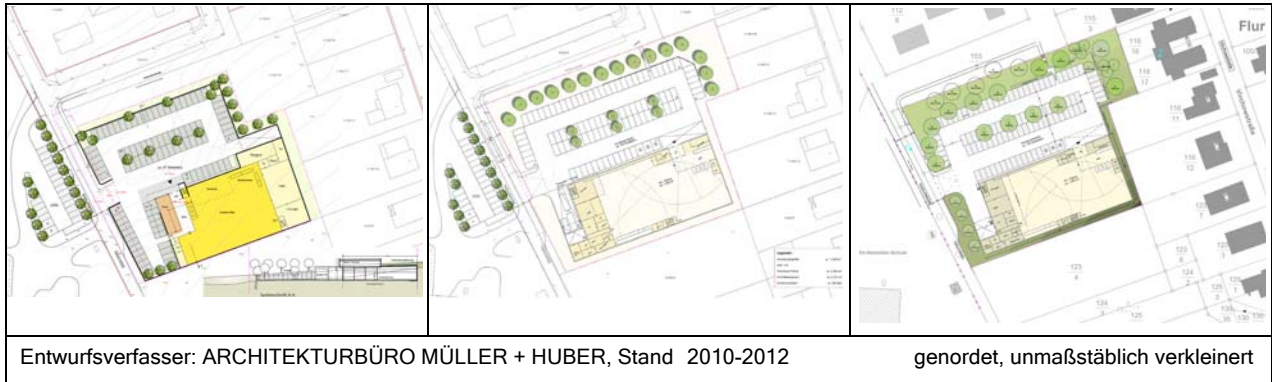
Die vorliegende Planung wurde seit den ersten Erwägungen von 2009 überwiegend aufgrund der besonderen Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange mehrfach angepasst und fortgeschrieben. Im Folgenden werden einige der bisher geprüften Möglichkeiten zur Gebäudestellung auf dem Grundstück dargestellt. Das Grundstück umfasste zum damaligen Zeitpunkt noch nicht die Flurstücke 116/14 und 116/15 und war rd. 5.600 m² groß:



Entwurfsverfasser: ARCHITEKTURBÜRO MÜLLER + HUBER, Stand 2009

geordnet, unmaßstäblich verkleinert

Die o.g. Flurstücke wurden im Jahr 2011 in die Planung einbezogen, sodass eine großzügigere und optimierte Gestaltung des Marktes, der Freiflächen sowie der Stellplatzanlagen möglich wurde (vgl. Darstellung unten Mitte und rechts).



Die Öffentlichkeit wurde zunächst am 24.08.2011 durch ortsübliche Bekanntmachung zu einen „Hearing“ zum Thema „Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil“ eingeladen. Es bestand die Gelegenheit sich über die Planung als solche zu informieren sowie den eigenen Standpunkt und die eigenen Argumente in die Debatte einzubringen. Der Vorhabenträger, die Gutachter sowie Vertreter der Landeshauptstadt Wiesbaden haben die Thematik erörtert und standen für Fragen zur Verfügung. Das Ergebnis der Veranstaltung dokumentierte, dass seitens der Bürgerschaft durchaus Bedarf an einem Lebensmittelmarkt oberhalb der Tankstelle gesehen wird, wenngleich sich die unmittelbaren Anwohner zum Teil sehr kritisch äußerten. Die Planungen wurden entsprechend weiter betrieben.

Im Dezember 2011 hat der Vorhabenträger formal einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.d. § 12 BauGB gestellt. Die Stadt Wiesbaden hat daraufhin die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Zur Information der Öffentlichkeit wurde am 02.05.2012 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB) im Zuge derer das Vorhaben sowie der Bebauungsplan einschließlich der natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ausführlich erläutert wurden.

Da im Hinblick auf die Gestaltung des Marktes von der Virchowstraße aus noch Fragen offen blieben, hat die Stadt den Anwohnern die Möglichkeit eingeräumt, sich diesbezüglich in einer Veranstaltung am 27.06.2012 im Rathaus der Stadt Wiesbaden zu informieren.

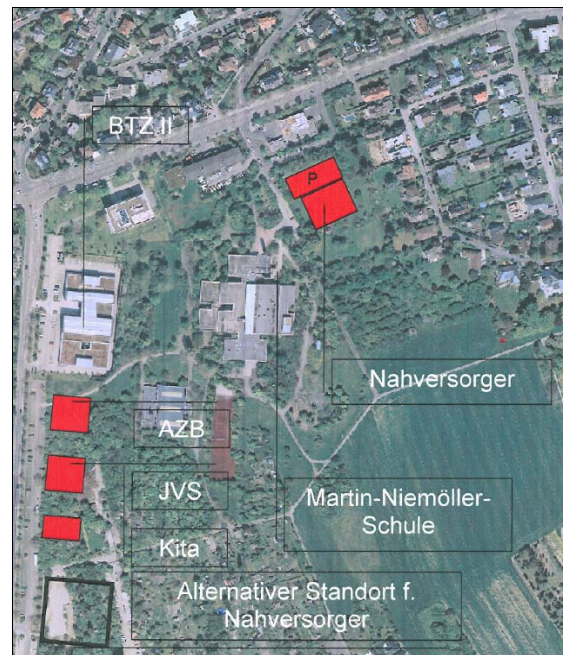
Zwischen diesen beiden Terminen wurde die Planung erneut im Hinblick auf die vorgetragenen Anregungen modifiziert. So wurde beispielsweise der Aufbau in dem die Büros und der Personalraum liegen (rd. 330 m² NF) gedreht, sodass nur noch die kurze Seite des einschließlich Konstruktion rd. 4 m hohen Büro-Aufbaus von der Virchowstraße aus sichtbar ist.

Planungsalternativen

Diskutiert und von den Anliegern des jetzigen Planstandortes wurde zudem ein Alternativstandort am Moltkering favorisiert. Der Standort ist jedoch als nur sehr eingeschränkt städtebaulich integriert zu bezeichnen, da sich dort fast keine Wohnbauflächen anschließen und insofern die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes nahezu ausgeschlossen werden kann. Die verkehrliche Erschließung des Alternativstandortes ist nach Aussage des Tiefbauamtes grundsätzlich möglich. Dennoch besteht auch bei den Ämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden die fachliche Haltung, diesen Bereich entsprechend der nördlichen Nutzungen (Kindertagesstätte, Gebäude für schulische Nutzungen etc.) nicht für gewerbliche Nutzungen zu öffnen, sondern stadtstrukturell konsequent für Gemeinbedarfsnutzungen vorzuhalten. Der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich dokumentiert diese Planungsvorstellung in dem er Flächen für Gemeinbedarf festsetzt.

Eine Fläche der US-Army an der Bierstadter Höhe wird möglicherweise mittelfristig aufgegeben, steht jedoch gegenwärtig nicht zur Verfügung. Wie sich die perspektivische Entwicklung dort darstellt ist noch völlig unklar. Zudem läge dieser Alternativstandort dann räumlich zu nahe am Versorgungszentrum Bierstadt (negativer Einfluss auf das funktionierende Grundversorgungszentrum) und bezüglich des zu versorgenden Gebiets in einer ungünstig exponierten Randlage. Daher ist der Standort Bierstadter Höhe für den Lebensmittelmarkt aus fachlicher Sicht nicht geeignet.

Systemskizze



Quelle: Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden

3 Verkehr

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung soll über die bestehenden und im Einbahnverkehr geregelten Anbindungen rund um die Tankstelle an die Bierstadter Straße erfolgen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt im Bereich der südlichen Verlängerung der Abzweigung der Bierstadter Straße; die Abzweigung dient dabei auch zur Erschließung der Martin-Niemöller-Schule und der Parkplatzzufahrt des ASB. Die Errichtung weiterer Zufahrten auf das Vorhabensgrundstück ist nicht vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Einfahrtbereiche auf das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes sowie auf das Grundstück der Martin-Niemöller-Schule fest, sodass gewährleistet werden kann, dass die verkehrliche Erschließung in der genannten Form erfolgen wird, ohne dass diffuse Verkehrsströme entstehen, die den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zudem die Abzweigung Bierstadter Straße und setzt hier Straßenverkehrsfläche fest (rund um die Nr. 51, Tankstelle). In der südlichen Verlängerung der Abzweigung Bierstadter Straße befindet sich ein bestehender Wirtschaftsweg, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ vorsieht, sodass auch künftig eine Befahrung in entsprechend begrenztem Umfang sichergestellt werden kann. Teile dieses bestehenden Wirtschaftsweges sind als Erschließungsstraße für das vorliegende Bauvorhaben als öffentliche Verkehrsfläche nach den Vorgaben des Tiefbau- und Vermessungsamtes zu Lasten des Vorhabenträgers auszubauen. Details werden im zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Im Bereich der Bierstadter Straße (Kreisstraße K 659) bestehen aus westlicher Richtung bereits eine Links- sowie eine Rechtsabbiegespur; aus östlicher Richtung ist eine Linksabbiegespur vorhanden.

3.2 Verkehrserzeugung

Im Hinblick auf den Anschluss des geplanten Lebensmittelmarktes an die Bierstadter Straße wurde bereits eine entsprechende Verkehrsuntersuchung u.a. mit dem Ziel der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken und der Verteilung der Verkehrsströme sowie der Dimensionierungs- und Prognosebelastungen des Anschlussknotenpunktes mit entsprechenden Kapazitätsnachweisen erstellt. Die Verkehrsuntersuchung wurde nach Wiederinbetriebnahme der Martin-Niemöller-Schule durch Verkehrszählungen ergänzt und entsprechend fortgeschrieben.

Zur Erfassung des aktuellen Verkehrsgeschehens im Nahbereich des geplanten Marktes wurden an den relevanten Knotenpunkten

- Bierstadter Straße / Kirchbachstraße / „Martin-Niemöller-Straße“ (Abzweigung Bierstadter Straße)
- Bierstadter Straße / Ausfahrt „Martin-Niemöller-Straße“ (Abzweigung Bierstadter Straße)

am 10.10.2012 Verkehrszählungen durchgeführt. Der Erhebungstag wurde im Vorfeld mit der Schulleitung der Martin-Niemöller-Schule abgestimmt. Demnach ist am Erhebungsnachmittag von einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen durch die Schule auszugehen.

„Die Firma EDEKA plant einen Lebensmittelmarkt im Bereich der Bierstadter Straße in Wiesbaden. Die Anbindung des vorgesehenen Marktstandortes an diese Hauptverkehrsstraße erfolgt schleifenförmig über die Martin-Niemöller-Straße (Anm.: Abzweigung Bierstadter Straße). Sie wird in Einbahnrichtung betrieben und dient auch der Erschließung benachbarter Einrichtungen wie Martin-Niemöller-Schule, Tankstelle usw.

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit integriertem Getränkebereich und einem Backshop im Eingangsbereich mit insgesamt etwa 1.500 m² Verkaufsfläche. Es sind ca. 100 Stellplätze vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird eine Prognose des durch die Eröffnung eines Lebensmittel-Vollversorgers induzierten Verkehrsaufkommens und eine Abschätzung seiner Verteilung vorgenommen. Die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in der Nachmittagspitze werden daraus abgeleitet. Abschließend wird geprüft, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ausreichend bemessen ist, um die prognostizierten Verkehrsmengen aufzunehmen und in angemessener Qualität abzuwickeln.“

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung⁶ werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

„Die Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS für die vorhandene Belastungssituation in der Spitzenstunde am Nachmittag zeigen, dass beide untersuchten Knotenpunkte geringe mittlere Wartezeiten aufweisen. Am Knotenpunkt Bierstadter Straße/Kirchbachstraße/Martin-Niemöller-Straße (Zufahrt) wird auf allen Fahrstreifen die Qualitätsstufe A erreicht. Die Einmündung der Martin-Niemöller-Straße auf die Bierstadter Straße (Ausfahrt) erzielt die Qualitätsstufe B. Für beide Knotenpunkte werden nur geringe Wartezeiten und Staulängen prognostiziert. Mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch den EDEKA-Markt steigen die mittleren Wartezeiten an der Zufahrt zur Martin-Niemöller-Straße nur geringfügig an. Dagegen nimmt die mittlere Wartezeit an der Ausfahrt der Martin-Niemöller-Straße auf die Bierstadter Straße von etwa 14 Sekunden auf knapp 20 Sekunden stärker zu. An beiden Knotenpunkten bleiben jedoch die bestehenden Qualitätsstufen A bzw. B erhalten. Die Kno-

⁶ HEINZ + FEIER GmbH, Verkehrsuntersuchung zum geplanten EDEKA-Markt in der Bierstadter Straße, Stand: 22.10.2012.

tenpunkte sind mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am Nachmittag nach wie vor als leistungsfähig einzustufen.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen sind in Tabelle 6 zusammengefasst. Die Berechnungen sind im Detail in Anlage 5 für die bestehende Situation und in Anlage 6 für den Zustand mit EDEKA-Markt dokumentiert.“

Der verkehrstechnische Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Verkehrsanlagen kann insofern geführt werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2012 stand hinsichtlich der Verkehrsstärken die Betrachtung der Spitzenstunde am Nachmittag im Vordergrund, um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs beurteilen zu können. Für weiterführende Emissionsberechnungen im Zuge des Klima- und Luftschadstoffgutachtens wurden Verkehrsstärken in Form der „durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke“ (DTV) benötigt. Diese wurden für den Zustand mit Edeka-Markt anhand der vorliegenden Daten der Verkehrsuntersuchung berechnet. Hierzu erfolgte eine querschnittbezogene Hochrechnung auf DTV getrennt für Pkw und Schwerverkehr. Es wurde in mehreren Schritten eine Hoch- und Umrechnung vollzogen, welche die Einflüsse des Erhebungsortes und des Erhebungszeitpunkts wie Wochentag und Jahreszeit berücksichtigt, um einen durchschnittlichen Jahreswert zu erhalten. Im ersten Schritt wurden die erhobenen Zählwerte (14.00 bis 18.00 Uhr) an den Querschnitten der Knotenpunktarme auf Tagesbelastungen hochgerechnet. In einem zweiten Schritt werden die für den Edeka-Markt prognostizierten Verkehre an einem Normalwerktag auf die zu- und abführenden Fahrtrouten umgelegt. Die daraus resultierenden Belastungen wurden auf die aus der Erhebung hochgerechneten Tagesbelastungen aufgeschlagen. Abschließend erfolgte dann die weitere schrittweise Hoch- und Umrechnung auf DTV. Die Ergebnisse der Berechnungen sind tabellarisch im Klima- und Luftschadstoffgutachten für die einzelnen Straßenquerschnitte zusammengestellt. Für die Martin-Niemöller-Straße sind die Verkehrsstärken dabei einmal mit und einmal ohne die auf die Tankstelle ausgerichteten Fahrten ausgewiesen. Es handelt sich insofern nicht um aktualisierte oder neue Zahlen, sondern ausschließlich um die Umrechnung als Grundlage für weitergehende gutachtliche Untersuchungen. Eine Fortschreibung des Verkehrsgutachtens war somit nicht erforderlich.

Schließlich kann angemerkt werden, dass im Rahmen der erstellten Verkehrsuntersuchung die schleifenförmige Abzweigung der Bierstadter Straße entlang der Tankstelle entgegen der tatsächlichen Namensgebung als „Martin-Niemöller-Straße“ bezeichnet wurde. Da die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung oben zitiert werden, wurde die Bezeichnung auch hier übernommen. Da in der Verkehrsuntersuchung eine Übersichtskarte mit den verwendeten Bezeichnungen enthalten ist, bedarf es hier grundsätzlich keiner Anpassung. Vielmehr kann die verwendete Bezeichnung dazu dienen, für die Bierstadter Straße selbst sowie für deren Abzweigung differenzierte Aussagen zu treffen.

3.3 Ruhender Verkehr

Für das geplante Vorhaben können innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO_{LEH}) im Sinne der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden ausreichend Stellplätze bereit gestellt werden, von denen auch Stellplätze in entsprechender Anzahl als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden können. Vorgesehen ist die Anlage von 100 Pkw-Stellplätzen sowie einer entsprechenden Fahrradabstellanlage, sodass auch der Stellplatznachweis geführt werden kann. Die diesbezüglichen Einzelheiten können jedoch dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

3.4 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Bus: Die nächstgelegenen Haltepunkte des Busverkehrs befinden sich rd. 200 m bzw. rd. 500 m vom Plangebiet entfernt und sind somit in nur wenigen Gehminuten fußläufig zu erreichen.

Bahn: Der nächste Bahnhof befindet sich mit dem Bahnhof Wiesbaden-Erbenheim in rd. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet; eine Anbindung über den Busverkehr ist möglich.

3.5 Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort aus Richtung der umliegenden Wohngebiete über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Das Verfahren der Umweltprüfung eines Bebauungsplanes und die formalen Anforderungen bestimmt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) (maßgeblich § 17) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) (dort insbesondere § 2 und § 2a). Die inhaltlichen Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich aus den §§ 1, 1a, und 2 BauGB sowie der Anlage 1 zum BauGB. Prüfmaßstab sind die auf die Planung zu beziehenden Vorgaben des jeweils einschlägigen Fachrechts (z.B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalschutzrecht).

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Hierbei stützt sie sich auf die Äußerungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bestandsaufnahmen und Bewertungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen sind zu berücksichtigen. Der § 18 BNatSchG Abs. 1 regelt das Verhältnis Naturschutz- und Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Bierstadter Straße“ wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches) enthält sowie die Belange des Artenschutzes ausdrücklich würdigt.

Die faunistische Bewertung des Plangebiets erfolgte aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur durch die systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen von Juni bis September 2009 und März bis Mai 2010. Darüber hinaus wurden Zufallsbeobachtungen von Heuschrecken und Tagfaltern notiert.

Der Grünordnungsplan trifft hierzu folgende Aussagen:

Im Geltungsbereich des ca. 1,04 ha großen Plangebiets kommt es durch die neue Bebauung und Versiegelung auf ca. 0,5 ha zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Seltene oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten oder seltene Pflanzengesellschaften wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt. Im Plangebiet befinden sich keine Fledermausquartiere. Die nachgewiesenen Fledermäuse nutzen die Straßenzüge und Wege als Leitstrukturen und jagen bevorzugt im Umfeld der Straßen-

und Wegebeleuchtung. Die Fledermausarten werden durch die notwendigen Gehölz-Rodungen keinen signifikanten Lebensraumverlust erleiden. Wichtige Flugkorridore zu Nahrungshabitaten werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Eine starke Vorbelastung der Flächen ist zudem durch die Nähe zur stark befahrenen Bierstadter Straße gegeben. Die Straße übt zusammen mit der Tankstelle durch die helle nächtliche Beleuchtung eine massive Barrierewirkung für Fledermäuse aus. So wurden keine Flugbewegungen von Zwergfledermäusen aus dem Plangebiet über die Bierstadter Straße festgestellt. Zwar gehen für die Tiere infolge des Vorhabens kleine Teile ihrer Jagdhabitate verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen wird aber nicht eintreten.

Artenschutzrechtlich relevante Vogelarten sind entweder von der Planung nicht betroffen oder haben im nahen Umfeld des Plangebiets weitläufige geeignete Ausweichlebensräume. Aus naturschutzrechtlicher Sicht streng geschützte Vogelarten, die eine artenschutzrechtliche Befreiung erfordern würden, werden durch die Planung nur unerheblich tangiert. So sind Grünspecht, Rauchschwalbe, Turmfalke, Stieglitz, Trauerschnäpper, Türkentaube und Wacholderdrossel nur als Nahrungsgäste oder Durchzügler zu bewerten. Zwar werden diese Arten durch das Projekt zum Teil beeinträchtigt, da sie Teile ihrer Nahrungsräume verlieren, die lokalen Populationen werden projektbedingt allerdings nicht erheblich beeinträchtigt, da sich ihre Revierzentren außerhalb des Plangebiets befinden und der Verlust des Nahrungsraumes durch die vorgesehene großflächige Dachbegrünung und die Anpflanzungen teilweise ausgeglichen wird. Die wertgebenden Arten des Gebietes können bei der Realisierung des Plans zudem während der Bauphase auf die großflächigen Gehölz- und Grünflächen des weiteren Umfeldes ausweichen.

Die im Landschaftsplan beschriebene Bedeutung im Biotopverbund als wichtiger Teil eines Biotopkomplexes (in Verbindung mit dem südlich gelegenen, gesetzlich geschützten Streuobstbereich) wird durch die Bebauung in den Hang hinein allenfalls geringfügig geschmälert, da über die angrenzenden Grünflächen der Martin-Niemöller-Schule und die Hausgärten für mobile Arten ein Verbund und Austausch weiterhin gewährleistet ist. Die potenzielle Vernetzungsachse aus der freien Landschaft in den besiedelten Bereich bleibt trotz der Planung weitgehend erhalten. Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

Der **Kompensationsbedarf** ergibt sich aus den in Kapitel 4 des Grünordnungsplans (GOP) genannten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 0,5 ha Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und wassergebundene Stellplätze neu versiegelt oder überbaut. Der Eingriff findet hauptsächlich auf brachliegendem Grünland mit Obstbäumen und Gehölzflächen statt. Dem stehen als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) 20 bzw. 25 BauGB im geplanten Baugebiet Anpflanzungsmaßnahmen (Durchgrünung mittels Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen) gegenüber, die auch die Eingriffe in das Landschaftsbild mindern und ausgleichen.

Der in Punkten ausgedrückte ökologische Biotopwert des Geltungsbereichs wird nach der Anlage 1 der hessischen Kompensationsverordnung (KV) berechnet (siehe Tab. 11 des GOP). Der Bestand des Plangebiets hat einen Biotopwert von insgesamt 320.643 Wertpunkten. Nach der Umsetzung der Planung beträgt der Wert des Geltungsbereichs noch 106.792 Wertpunkte.

Aus der Gegenüberstellung des Punktwerts von Bestand zu Planung inklusive der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 213.851 Wertpunkten (siehe Tab. 12 des GOP), das über das Ökokonto der Stadt Wiesbaden gedeckt wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind darüber hinaus folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen worden:

- Rodungs- und Baufeldbefreiung: Außerhalb der Brutsaison von Vögeln. Bei den Fledermäusen sind Rodungen vor allem während der der Wochenstubenzeit, der Paarung und des Winterschlafes (November bis Mitte März) zu vermeiden.
- Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel: Straßen- und Stellplatzbeleuchtung mit Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse. Anlockung auf Insekten gering. Attraktion von Fledermäusen vermeiden und Störwirkung auf Vögel vermindern.
- Grünordnerische Maßnahmen: Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch (BauGB).

Durchzuführende **CEF-Maßnahmen**⁷ sind das Anbringen von Vogel-Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen für Fledermäuse.

- Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für höhlenbrütende Vögel sind vor den Rodungsarbeiten im Plangebiet in der Streuobstbrache auf dem Flurstück 124/3, 125/4 und 130/36 in der Flur 37 „Bierstadter Berg“ oder im Bereich südlich der Martin-Niemöller-Schule an den Bäumen 10 Nistkästen anzubringen. Dies wurde bereits entsprechend konkretisiert und einschließlich Übersichts- und Lageplan in den Entwurf des Durchführungsvertrages aufgenommen.
- Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für Zwergfledermäuse sind an entsprechend stark dimensionierten Bäumen auf der zu pflegenden Streuobstbrache oder im Bereich des Schulgeländes zwei Fledermauskästen anzubringen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht folgt als Teil IV dieser Ausführungen.

Weitergehende Einzelheiten zur Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen (detaillierter Freiflächenplan), zur Kompensation des Ausgleichsdefizits über das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden und zur Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten vorlaufenden funktionserhaltenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Wiesbaden zu schließenden **Durchführungsvertrag** geregelt.

5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich ver-

⁷ CEF-Maßnahmen: *continuous ecological functionality-measures* (Übersetzung = *Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion*). Die sogenannten zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu beitragen, eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können.

mieden werden. Die Zuordnung der Flächen als solche steht dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zwar nicht grundsätzlich entgegen, jedoch bedarf es aufgrund der angrenzenden reinen Wohnnutzung einer besonderen Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange.

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten regelmäßig der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen wie z.B. Luftgekühlte Kondensatoren Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Papierpresscontainer, Müllentsorgung etc. anzusprechen. Schutzbedürftig sind in vorliegendem Fall die Bewohner in den insbesondere östlich angrenzenden Wohngebieten. Vorhaben im Bereich der Wohnbebauung an der Virchowstraße werden gegenwärtig nach § 34 BauGB beurteilt. Für diesen Bereich besteht ausschließlich ein Fluchtlinienplan. In der gutachterlichen Betrachtung wurde die angrenzende Wohnbebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO eingestuft. Der Schule wird die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zugewiesen. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erstellt⁸.

Aus gutachtlicher Sicht werden folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, wobei diese Maßnahmen bereits bei der Berechnung der Geräuschbelastung durch den EDEKA-Markt berücksichtigt wurden:

- Die Ladenöffnungszeiten des Lebensmittelmarktes beschränken sich auf den Tagzeitraum von 06.00 bis 21.00 Uhr.
- Die Ladevorgänge an der Andockstation finden jeweils an Werktagen zwischen 06.00 bzw. vor 21.00 Uhr statt. Zwei Anlieferungen erfolgen in der Ruhezeit im Tagzeitraum zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr bzw. 20.00 Uhr und 21.00 Uhr.
- An der Nord-Ostecke des Pkw-Parkplatzes wird eine Schallschutzwand (h = 1,5 m linear steigend bis 4 m über Niveau Parkplatz) berücksichtigt.
- Der Lebensmittelmarkt hat seine Warenanlieferung im Westen des Marktgebäudes. Die Andockstation ist nur nach Norden, der Zufahrtsseite, offen und ansonsten mit massiven Wänden und mit einem Dach versehen. Das Dach wird von der Westfassade ca. 8,5 Meter nach Westen über den gesamten Bereich der Andockstation geführt. Ebenso wird das Dach von der Nordfassade ca. 8,5 Meter nach Norden geführt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

„Die Geräusche, ausgehend vom EDEKA-Markt (Zusatzbelastung), unterschreiten an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden, aufgrund der Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte, siehe unter Nummer 5 dieses Berichtes, Tabelle 6. Damit sind die Vorgaben der BImSchV und der TA Lärm aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht erfüllt.

Die prognostizierten Gesamtbeurteilungspegel an den gewählten Immissionsorten überschreiten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls nicht, siehe unter Nummer 5 dieses Berichtes, Tabelle 7.

Nach der Berechnungsannahme der Parkplatzlärmstudie sind die Pkw-Bewegungen auf dem geplanten Parkplatz des EDEKA-Marktes etwas höher als nach dem Verkehrsgutachten des Büros Heinz und Feier GmbH. Auch mit dem höheren Ansatz der Parkierbewegungen werden die geltenden Immissionsrichtwerte an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft nicht über-

⁸ Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, Schalltechnischer Untersuchungsbericht: Berechnung der Geräuschemissionen eines geplanten EDEKA - Lebensmittelmarktes in 65183 Wiesbaden, Bierstadter Straße, Flurstücke 116/9, 116/13, 116/14, 116/15 und Beurteilung der Geräuscheinwirkung an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft, Stand: 27.11.2014.

schritten. In der Gesamtsumme aller auf den maßgeblichen Immissionsort einwirkenden Geräusche ist zwischen den beiden Berechnungsansätzen eine Differenz von ca. 0,1 dB.

Damit ist der Betrieb des Lebensmittelmarktes sowohl in der Nachtzeit als auch im Tagzeitraum nach Nummer 3.2.1 der TA Lärm aus schalltechnischer Sicht zulässig.

In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Ein Betrieb des Lebensmittelmarktes in der Nachtzeit ist aufgrund der Lage zu dem benachbarten reinen Wohngebiet unter schalltechnischen Gesichtspunkten nicht zulässig. Rechnerisch ist die Abfahrt von bis zu 6 Pkw von dem Betriebsgelände in der Nachtzeit zulässig.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an den maßgeblichen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Bei der Erstellung des Untersuchungsberichtes wurde ungünstigst davon ausgegangen, dass die bestehende Tankstelle am maßgeblichen Immissionsort, Westfassade des Gebäudes Virchowstraße 3 c, d die im Tag- und Nachtzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte soweit als möglich ausnutzt. Die Beurteilungspegel der Vorbelastung an den übrigen Immissionsorten wurden mit einer Schallausbreitungsrechnung prognostiziert, siehe unter Nummer 4,2 dieses Berichtes Tabelle 4.

Der Gesamtbeurteilungspegel aus Vor- und Zusatzbelastung überschreitet an dem maßgeblichen Immissionsort Virchowstraße 5 Westfassade den geltenden Immissionsrichtwert im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Stunde in der Nachtzeit nicht. siehe Tabelle 7.

Die Standardabweichung des Prognoseergebnisses beträgt am maßgeblichen Immissionsort Virchowstraße 5, 1. OG im Tagzeitraum 2,7 dB und im Nachtzeitraum 2,9 dB. In der Anlage 6 sind die Ausgangsdaten der Schallquellen dargestellt.

Der Betrieb des EDEKA-Marktes, siehe Berechnungsannahmen unter Nummer 4 dieses Untersuchungsberichtes, erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der Nachtzeit nach 22.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm.“

Die Empfehlungen des Gutachtens haben, soweit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich, als Festsetzungen Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden. Die Limitierung der Öffnungszeiten wird in dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag bzw. als Auflage in der Baugenehmigung geregelt; zudem werden in den Durchführungsvertrag ergänzende Regelungen zur Ausführung der Schallschutzwand aufgenommen.

Schließlich kann angemerkt werden, dass in der schalltechnischen Untersuchung der von dem geplanten Edeka-Markt ausgehende Lärm berechnet und auf der Grundlage der TA Lärm bewertet wird. Entsprechend Ziffer A.1.3 der TA Lärm wird dabei auf Immissionspunkte 50 cm vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes abgestellt. Demgegenüber stellt die - üblicherweise im Rahmen der Bauleitplanung verwendete - DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") auf den Rand der Bauflächen ab (Beiblatt 1 Ziffer 1.1). Die Rechtsprechung verlangt, dass in der Bauleitplanung auch eine „angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche“ berücksichtigt werden muss. Zwar werden in dem Text des schalltechnischen Untersuchungsberichts nur die Immissionsorte gemäß Ziffer A.1.3 der TA Lärm angesprochen. Aus den dem Untersuchungsbericht beigefügten Pegelbeurteilungskarten für den Tag und die Nacht können jedoch auch die Pegel für betroffenen Außenwohnbereiche entnommen werden. Wie den Übersichtskarten entnommen werden kann, werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 in den Außenwohnbereichen überwiegend eingehalten. Da sich aus der Rechtsprechung jedenfalls keine Pflicht zur Einhaltung der Werte im gesamten Grundstücksbereich und an jeden Grundstücksgrenzen ergibt, kann den Anforderungen Rechnung getragen werden. Eine teilräumliche Überschreitung der Orientierungswerte findet demnach nur tags im Bereich abgesetzt vom Wohngebäude und nachts im Bereich des Wohngebäudes Virchowstraße 5 statt. Da dem auch durch

aktive Schallschutzmaßnahmen nur in unverhältnismäßiger Weise abgeholfen werden könnte und der DIN 18005 keine verbindlichen Grenzwerte zugrunde liegen, kann dies vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen zum Schutz von Außenwohnbereichen abwägend gerechtfertigt werden.

6 Klima- und Luftschadstoffe

Die Klimafunktions- und Klimabewertungskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden (Stadt Wiesbaden - Umweltamt 2011) weist die Hangfläche des Plangebietes als siedlungsnahes aktiv wirkendes Kalt- und Frischluftproduktionsgebiet aus. Infolge der Hanglage wird dem Planungsstandort auch eine nicht unerhebliche Bedeutung für die bodennahe Belüftung der benachbarten Bebauung zugeordnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher Befürchtungen geäußert, dass die angedachte Bebauung lokale Kaltluftabflüsse über die Bierstadter Warte blockieren und somit wesentliche stadtklimatische Zusatzbelastungen im näheren Umfeld bewirken. Daher sind mit Hilfe von numerischen Modellrechnungen die sich aus der Flächennutzungsänderung ergebenden Modifikationen des lokalen Kaltluftströmungsgeschehens zu bestimmen und zu bewerten und ggf. Möglichkeiten zur Stabilisierung der lokalen klimatischen Verhältnisse aufzuzeigen. Auch bezüglich der Luftreinhaltung werden negative Auswirkungen des Planungsvorhabens erwartet. Durch die Kundenzufahrten und Kundenabfahrten sowie durch den Anlieferungsverkehr werden in dem bereits durch die Bierstadter Straße vorbelasteten Gebiet unzulässige Stickstoffdioxid- (NO_2) und Feinstaubbelastungen (PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$) nicht ausgeschlossen. Auf Grundlage mikroskaliger Ausbreitungssimulationen ist demnach der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben nicht dazu führt, dass die relevanten Grenzwerte für NO_2 , PM_{10} und $\text{PM}_{2.5}$ nach 39. BImSchV überschritten werden. Seitens der Firma Ökoplane wurde daher ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine gutachterliche Untersuchung zu Klima- und Luftschadstoffen vorgelegt (Stand: 02.09.2014). Inhalt und Gegenstand der Untersuchung war insofern:

- Vertiefende Analyse und Bewertung der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe unter besonderer Berücksichtigung des kaltluftbedingten Strömungsgeschehens.
- Qualitative Bestimmung und Diskussion der klimaökologischen Wechselwirkungen zwischen Freiflächen und Bebauung sowie der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld.
- Bestimmung der lufthygienischen Vor- und Zusatzbelastung bzgl. der Luftschadstoffleitkomponenten NO_2 , PM_{10} und $\text{PM}_{2.5}$.
- Ggf. Darstellung von Optimierungsmöglichkeiten zur Sicherung bzw. Entwicklung möglichst günstiger strömungsdynamischer und thermischer Umgebungsbedingungen.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

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

Da sich der geplante Standort für den EDEKA-Markt in einer klimaökologisch bedeutsamen Hangfläche befindet, ist im Rahmen des eingeleiteten Planungsprozesses ein vertiefendes Klimagutachten zu erstellen. Aufgabe des Klimagutachtens ist es, den lokalen Kaltlufthaushalt im Planungsgebiet und in dessen Umfeld für den Ist- und Plan-Zustand mit Hilfe fachlich anerkannter Methoden zu

quantifizieren, um über eine Differenzenbildung die Qualität und den Wirkungsbereich der kleinklimatischen Modifikationen zu bestimmen.

Wie Ergebnisse von Lufttemperaturmessfahrten belegen (HLFU 1981), befindet sich der Planungsstandort an der Bierstadter Straße am Ostrand der innerstädtischen Wärmeinsel. Gegenüber der Wiesbadener Innenstadt kann am Planungsstandort in Strahlungsnächten mit ca. 3 - 4 °C niedrigeren Lufttemperaturen gerechnet werden. Hierbei macht sich das klimaökologische Ausgleichspotenzial der begrünten Hangzone bemerkbar. Die Ausgleichsleistung ist bei baulichen Maßnahmen möglichst nur in geringem Umfang einzuschränken.

Die Ergebnisse der durchgeführten Kaltluftsimulationen zeigen dass am Planungsstandort eine Kaltluftmächtigkeit von ca. 5 - 9 m zu erwarten ist. Eine höhere Mächtigkeit wird durch das beständige Abfließen der Kaltluft und das recht kleine Kaltlufteinzugsgebiet unterbunden. In Richtung Bierstadter Straße fließen über das Planungsgebiet ca. 685 m³/s ab. Laut VDI-Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003) ist einem Kaltluftvolumenstrom in dieser Größenordnung nur ein eng begrenzter Wirkungsbereich zuzuordnen.

Wird der Edeka-Markt realisiert, nimmt die Kaltluftfließgeschwindigkeit nur im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Baukörpers und der Lärmschutzwände ab. Die Belüftung des Planungsumfeldes wird nur unwesentlich tangiert. Auch eine wesentliche bioklimatische Zusatzbelastung geht von der Planung nicht aus. Die Differenzenbilanzierung zwischen Plan- und Ist-Zustand zeigt, dass die zusätzliche Beeinträchtigung des lokalen Kaltluftvolumenstroms nur ca. 1,1 % umfasst, was laut VDI-Richtlinie Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003) kein Ausschlusskriterium für die Bebauung ist.

Erst ab einer Reduktion des Kaltluftvolumenstroms von mehr als 10 % ist laut VDI-Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003) mit „bedeutsamen“ kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Auch die Ergebnisse zusätzlich durchgeführter mikroskaliger Modellrechnungen zum Strömungsgeschehen am Tag zeigen bei Realisierung der vorgelegten Planung keine bedeutsamen Negativeffekte. Die Flächengröße der strömungsdynamischen Modifikation bleibt im Wesentlichen auf das Planungsgebiet selbst beschränkt.

Entsprechend den Forderungen des Magistrats der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt werden die örtlichen klimaökologischen Positivwirkungen nicht gravierend geschwächt. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten grünorderischen Maßnahmen sind bezüglich der Art (z.B. intensive und extensive Dachbegrünung) und ihres Umfanges von Seiten der Klimaökologie zu unterstützen.

Der vorgelegte Planungsentwurf bildet somit aus klimaökologischer Sicht eine akzeptierbare Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Er steht nicht in Widerspruch zum stadtklimatischen Leitbild der Landeshauptstadt Wiesbaden.“

[...]

„Mit dem Bau eines neuen Lebensmittelmarktes im Bereich der Bierstadter Straße gehen auch eine wechselnde Verkehrsfrequenz, veränderte Emissionsverhältnisse und modifizierte Ausbreitungsverhältnisse für Luftschadstoffe einher. Für das anstehende Bebauungsplanverfahren wurde daher die Erstellung eines Gutachtens erforderlich, das neben den klimatischen Folgeerscheinungen auch die verkehrsbedingten Immissionsverhältnisse aufzeigt und bewertet. Das Gutachten soll klären, ob das Planungsvorhaben zu einem erheblichen bzw. unzulässigen Anstieg der Luftschadstoffimmissionen führen kann.

Die dem Gutachten zu Grunde gelegten Verkehrsdaten für den Ist- und Plan-Zustand wurden von Heinz + Feier GmbH bereitgestellt. Zusatzinformationen konnten dem schalltechnischen Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik entnommen werden. Durch den geplanten Edeka-Markt sind an einem Werktag 1.504 zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten, die sich auf 1.476 Kun-

den-Fahrten, 18 Beschäftigten-Fahrten und 10 Liefer-/Wirtschaftsfahrten aufteilen. Daraus resultiert, dass auf der Bierstadter Straße auf Höhe des Edeka-Marktes ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 12.250 - 13.694 Kfz/24h zu erwarten ist. Der Lkw-Anteil beträgt ca. 4 %.

Aktuelle Informationen über die Luftschadstoffbelastungen in Wiesbaden liegen durch das Luftmessnetz der HLUG vor. Die Daten zeigen, dass in den letzten Jahren insbesondere an den Verkehrsmessstationen Wiesbaden-Ringkirche und Wiesbaden-Schiersteiner Straße die NO_2 -Konzentrationen kontinuierlich über dem Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lagen. 2013 wurden bspw. Jahresmittel von 55,2 bzw. 58,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. An der Station Wiesbaden-Süd, abseits größerer Straßenzüge, lagen die NO_2 -Immissionen im Jahresmittel 2013 bei 31,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Kurzzeitgrenzwert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde an keiner Station überschritten.

Laut HMUELV (2012) beträgt die regionale und lokale Hintergrundbelastung bei NO_2 ca. 57 %. Geht man von den Luftschadstoffwerten an der Messstation Wiesbaden-Ringkirche (2013) aus und ermittelt die Hintergrundbelastung, für das Planungsgebiet, so ergibt sich bei NO_2 ein Hintergrundwert von ca. 32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Die PM_{10} -Jahresmittelwerte wiesen an den Messstandorten Wiesbaden-Ringkirche und Wiesbaden-Süd 2013 22,0 bzw. 19,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ auf. Der Grenzwert von $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde sicher eingehalten. Auch der Kurzzeitgrenzwert wurde an beiden Standorten nicht überschritten.

$\text{PM}_{2.5}$ -Messungen am Messstandort Wiesbaden-Ringkirche zeigten 2013 einen Jahresmittelwert von 16,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und an der Messstation Wiesbaden-Süd einen Wert von 14,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Grenzwert ab 2015: 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Für PM_{10} und $\text{PM}_{2.5}$ werden im Sinne eines Worst-Case-Szenarios jeweils die Messwerte an der Station Wiesbaden-Süd als Hintergrundwert angesetzt (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Die durchgeführten Immissionsberechnungen für das Bezugsjahr 2016 zeigen, dass im Ist-Zustand (= Planungsnullfall) der geltende NO_2 -Jahresmittelgrenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nur im direkten Fahrbahnbereich der Bierstadter Straße überschritten wird. Dort werden Werte bis über 48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ simuliert. Im Bereich der begleitenden Gebäudefassaden am Nordrand der Straße werden noch NO_2 -Jahresmittelwerte von ca. 35 - 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Der Grenzwert wird eingehalten. Auch an den Gebäudefassaden südlich der Bierstadter Straße sind bei NO_2 -Jahresmittelwerten von ca. 34 - 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ keine Grenzwertüberschreitungen festzustellen.

Im Wohngebiet entlang der Virchowstraße sind NO_2 -Jahresmittelwerte von ca. 32,5 - 33,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zu bilanzieren.

Durch den geplanten Edeka-Markt nehmen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld zwar die NO_x -Emissionsmengen zu, entlang der Bierstadter Straße sind jedoch weiterhin keine unzulässigen NO_2 -Jahresmittelwerte zu bestimmen. An den straßenbegleitenden Hausfassaden (36 - 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) wird der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ weiterhin eingehalten.

Im Bereich des Edeka-Parkplatzes sind NO_2 -Jahresmittelwerte von ca. 34 bis max. 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zu bestimmen. Jenseits der Lärmschutzwände sinken die Werte auf unter $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind somit bezüglich der Luftschadstoffkomponente NO_2 keine unzulässigen Mehrbelastungen (vgl. 39. BImSchV) festzustellen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen bezüglich PM_{10} für den Ist-Zustand (Bezugsjahr 2016) zeigen, dass entlang der viel befahrenen Bierstadter Straße der Grenzwert für das Jahresmittel von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sicher eingehalten wird. An der straßenbegleitenden Bebauung werden Jahresmittelwerte von 20,5 - 22,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bestimmt. Im Fahrbahnbereich sind Maximalwerte von ca. 24,0 - 24,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zu ermitteln. Der Kurzzeitgrenzwert wird ebenfalls sicher eingehalten.

Im Plan-Zustand ist zwischen Edeka-Markt und Bierstadter Straße zwar flächenhaft mit einer leichten Zunahme der Feinstaubbelastung zu rechnen, Grenzwertüberschreitungen treten jedoch nicht auf. Im Bereich der Stellflächen des Edeka-Marktes ergeben sich max. PM10-Jahresmittelwerte von ca. $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die Immissionsberechnungen für die Luftschadstoffkomponente PM2.5 zeigen, dass der ab 2015 geltende Grenzwert von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Untersuchungsgebiet sowohl im Ist-Zustand als auch im Plan-Zustand deutlich unterschritten wird. Im Bereich der Bierstadter Straße werden an den begleitenden Wohnhausfassaden max. Werte von ca. $15,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bestimmt. Der Grenzwert 2015 wird dort zu ca. 61 % erreicht.

Bis zum Jahr 2020 ist mit weiteren PM2.5-Grenzwertverschärfungen zu rechnen. Der angestrebte Grenzwert 2020 von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird ebenfalls sicher eingehalten.

Die Prognoserechnungen zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zeigen somit, dass sich im Planungsgebiet und in dessen Umfeld bzgl. Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM10/PM2.5) keine unzulässigen Verhältnisse einstellen werden. Sowohl der Grenzwert für das Jahresmittel als auch für die Kurzzeitbelastung werden im Bereich der Gebäude eingehalten. Eine gravierende Luftschadstoffzusatzbelastung liegt somit im Planfall nicht vor. Gegensteuernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.“

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an das Ortsnetz erfolgen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das vorhandene Netz versorgt werden können.

7.2 Löschwasserversorgung

Die baureifen Pläne werden frühzeitig zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung und dem Baugenehmigungsverfahren.

Die Abteilung vorbeugender Brandschutz der Landeshauptstadt Wiesbaden weist in der Stellungnahme vom 03.04.2012 auf Folgendes hin:

- *Für das Plangebiet muss für die dort vorhandenen Gebäude und Anlagen der Löschwasserbedarf im Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ($96 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von mindestens zwei Stunden) gewährleistet sein.*
- *Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten. Kann der geforderte Löschwasserbedarf für das geplante Objekt nicht aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind durch den Bauherrn zusätzlich entsprechend dimensionierte Löschwasserzisternen oder -teiche anzulegen und zu unterhalten.*
- *Bei der evtl. Neuanlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu*

den Grundstücken liegen. (§§ 3, 13 HBKG; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W331, Kap. 5.1)

- *Die Standplätze frei aufgestellter ortsbeweglicher Abfallbehältnisse müssen von Öffnungen in baulichen Anlagen und von brennbaren Bauteilen mindestens 5,00 m entfernt sein. (§§ 13 (1), 41, 45 (2) Pkt. 12 HBO)*

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nach dem Vorschlag des HLUG für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes. Dies hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7.5 Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält verschiedene Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere auch durch die Begrenzung der städtebaulichen Dichte und die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zwischenzeitlich gutachterlich von der HPC Harres Pickel Consult AG beurteilt wurde. Im Ergebnis wurde in der entsprechenden Stellungnahme vom 10.09.2014 festgestellt, dass die Böden der Bodengruppe TA im Mittel Durchlässigkeitsbeiwerte von $k = 10^{-9} - 10^{-11}$ m/s aufweisen. Solche Böden sind zur Versickerung absolut nicht geeignet. Eine Versickerungsfähigkeit kann erst ab Werten von $k > 1 \cdot 10^{-6}$ m/s bestätigt werden. Da in allen Sondierungen und Bohrungen auf dem Baufeld diese Tonböden schon ab ca. 0,5-1,2 m unter GOK anstehen, können keine Versickerungseinrichtungen wirksam werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde zudem ein Baugrund- und Gründungsgutachten⁹ eingeholt.

Die Untersuchung erfolgte im Bereich des Plangebietes auf Basis der damaligen Planungskonzeption. Die aktuelle Planung sieht auf den Flurstücken 116/14 und 116/15 eine Erweiterung der Grün- und Parkplatzflächen vor. Im Nahbereich der Flächen befinden sich die Aufschlüsse RKS 11/RKS 12 und RKS 2, welche Rückschlüsse auch für die benachbarten Flächen zulassen. Vor allem die Fläche Flurstück 116/14 ist durch die Lage der Aufschlüsse RKS 11 und RKS 12 mit abgedeckt. Während der Herstellung der Schallschutzwände können die extrapolierten Verhältnisse für die Fläche Flurstück 116/15 baubegleitend überprüft werden. Für die Außenanlagen sind keine besonderen Untersuchungen im Vorfeld notwendig. Hier ist gemäß ZTVE eine baubegleitende Eigenüberwachung auszuführen.

⁹ Baugrund- und Gründungsgutachten BV EDEKA, Bierstadter Straße in 65189 Wiesbaden, HPC 70182 Stuttgart, Stand 21.07.2009

7.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

7.7 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.8 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand. Die Ableitung des im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation ist somit gesichert. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht kann zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden Planung Bau weisen in der Stellungnahme vom 13.04.2012 auf Folgendes hin:

Ein Antrag auf Einleitegenehmigung nach § 10 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitebeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt. Die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen und auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen.

8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Einträge. Es sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt, die einen Verdacht auch nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen begründen würden. Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird in der Stellungnahme vom 23.08.2013 darauf hingewiesen, dass das Gelände in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbruchmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück notwendig.

11 Sonstige Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

Die Abteilung vorbeugender Brandschutz der Landeshauptstadt Wiesbaden weist in ihrer Stellungnahme vom 03.04.2012 auf Folgendes hin:

- *Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. (§§ 5 (1), 13 HBO)*
- *Im Außenbereich müssen auch auf der südöstlichen und nordöstlichen Seite befestigte und jederzeit sicher nutz- und begehbare Flucht- und Rettungswege in einer Breite von mind. 1,20 m vorhanden sein. (§ 13 HBO; § 4, Anhang Nr. 2.3 ArbeitsstättenVO; Kap. 5 Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) A 2.3)*

- Für evtl. vorgesehene oder notwendige Feuerwehrezufahrten sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.
- Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 13 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Zu dem hier in Rede stehenden Bauvorhaben wurde ein qualifiziertes Brandschutzkonzept¹⁰ erstellt und wird mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Notwendige Rettungswege und Ausgänge haben bereits in die Planung Eingang gefunden.

Teil II B Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern sowie Begrünungsmaßnahmen.

1.1 Dachlandschaft

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung und die bestehende Topografie einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass ausschließlich Flachdächer mit einer entsprechenden Dachneigung zulässig sind, die zudem gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Grünordnung extensiv und intensiv zu begrünen sind.

1.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Bierstadter Straße begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Grundstückszufahrt in der dafür festgesetzten Fläche zulässig sind. Werbeanlagen auf Dachflächen sind mit Ausnahme der Fläche des Vordaches über dem Eingangsbereich unzulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist die Errichtung von bis zu drei Werbefahnen sowie in der dafür festgesetzten Fläche eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche sein und nicht auf das Wohngebiet an der Virchowstraße ausstrahlen.

¹⁰ Brandschutzkonzept, Ing.-Büro Dorroch, Kirchheim a.N., Stand 12.09.2012

Werbeanlagen in Richtung Osten zur angrenzenden Bebauung der Virchowstraße sind unzulässig.

Details werden in dem zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Wiesbaden zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen dürfen 2,00 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind unzulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen.

Der starke Höhenversatz im südwestlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches begründet zudem die Notwendigkeit, für gegebenenfalls zu errichtende Stützmauern entsprechende Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, sodass insbesondere ein optisches Einfügen ermöglicht wird, etwa durch Putz, Berankung oder vorgesetzte Trockenmauern.

1.4 Begrünung und Grundstücksfreiflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist schließlich beidseitig mit ausdauernden immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m. Mit der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift wird insofern ein Beitrag zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von baulichen Anlagen geleistet.

Teil II C Hinweise auf Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind und nachrichtlich übernommen wurden (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kennzeichnungen und Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden,
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG),
- die Lage in der qualitativen Schutzzone B 4 des geplanten Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Belange des Artenschutzes,
- die Anforderungen bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Belange des Bodenschutzes,
- die Belange des Brandschutzes,
- die Lage des Plangebietes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

Teil III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz (Flur 37, Flurstück 116/15), im Eigentum der ESWE Versorgungs AG (Flur 37, Flurstück 116/13 sowie im Eigentum der Stadt Wiesbaden (Flur 37 Flurstücke 116/14 und 116/9) und gehen vor Satzungsbeschluss vollständig in das Eigentum des Vorhabenträgers über. Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich in Form einer vereinfachten Umlegung durchgeführt.

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

Aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich keine Kosten.

3 Erschließung, Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten beinhaltet:

- den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen,
- der Übernahme der Kosten für alle im öffentlichen Straßenraum erforderlich werdenden Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger,
- der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen (detaillierter Freiflächenplan),
- der Kompensation des Ausgleichsdefizits über das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden und zur Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten vorlaufenden funktionserhaltenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen),
- der Ausführung und Gestaltung des Bauvorhabens und
- den Betriebs- und Anlieferungszeiten.

Teil IV Umweltbericht

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen für den Umweltbericht sind das BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) und die zugrunde liegende EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001.

Das Verfahren der Umweltprüfung (UP) und die formalen Anforderungen bestimmt das UVP-Gesetz (maßgeblich § 17) in Verbindung mit dem BauGB (dort insbesondere § 2 Abs. 4 und § 2a). Die inhaltlichen Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich aus den §§ 1, 1a, und 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anlage zum BauGB. Prüfmaßstab sind die auf die Planung zu beziehenden Vorgaben des jeweils einschlägigen Fachrechts (z.B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalschutzrecht).

Gemäß § 2 Abs.1 UVPG umfasst die Umweltprüfung die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Hierbei stützt sie sich auf die Äußerungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bestandsaufnahmen und Bewertungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen sind zu berücksichtigen.

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2009 (BNatSchG i.d.F. vom 06.08.2009, BGBl. I S. 2542) sind weite Teile des hessischen Naturschutzgesetzes aus dem Jahr 2006 zum 01.03.2010 unwirksam geworden. Mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010 (HAGBNatSchG) und die Verordnung zur Änderung der Kompensationsverordnung vom 12.11.2010 wurde das Hessische Landesrecht an das BNatSchG angepasst.

Der § 18 BNatSchG Abs. 1 regelt das Verhältnis Naturschutz- und Baurecht: Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Als allgemeiner Grundsatz gemäß § 13 BNatSchG gilt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Der § 15 BNatSchG regelt die Verursacherpflichten und die Unzulässigkeit von Eingriffen: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher muss unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO_{LEH}) großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter) im Südosten der Landeshauptstadt Wiesbaden zwischen der Bierstadter Straße, der Zufahrt zur Martin-Niemöller-Schule und der Virchowstraße. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Bierstadter Straße.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt Wiesbaden im Ortsbezirk Wiesbaden Südost. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bierstadter Straße (K 659), im Westen durch die Zufahrt zur Martin-Niemöller-Schule, im Süden durch eine Streuobstbrache und im Osten durch die Hausgärten der Grundstücke der Virchowstrasse begrenzt. Das Gelände umfasst seit einigen Jahren brach liegende Grünland- und Gehölzflächen.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Für die Bebauung des Sondergebietes (SO_{LEH}) werden Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf Kapitel 2 (Inhalt und Festsetzungen) der Begründung verwiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung im SO_{LEH} sind wie folgt geregelt:

Tab.: 1: Art- und Maß der baulichen Nutzung

Nutzung	GRZ	GFZ	Z	Bauweise (a)	GH in m ü.NN
SO _{LEH}	0,5 (0,8)	0,5	I bzw. II	über 50 m Länge zulässig	190,00 (Z I), 194,00 (Z II)

GRZ = Grundflächenzahl, hier: 0,5, maximal 0,8

GFZ = Geschossflächenzahl

Z = Anzahl Vollgeschosse

Bauweise (a) = abweichende Bauweise

GH = Maximale Gebäudehöhe in m ü.NN

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Durch den Bebauungsplan wird der Bau eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der Bevölkerung vorbereitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 10.453 m². Die Gebäudefläche des Marktes wird 2.303 m² betragen. Das Gebäude wird in Anpassung an das bestehende Geländere relief in den Hang gebaut und mit einer Dachbegrünung versehen. Für die 100 Stellplätze ist eine Fläche von 1.363 m² vorgesehen. Im Norden und Nordosten des Grundstücks werden begrünte Schallschutzwände errichtet. Sowohl bestehende als auch geplante Straßenverkehrsflächen, Fahrspuren, Wirtschafts- und Fußwege nehmen zusammen ca. 3.908 m² in Anspruch. 414 m² werden mit einer Grünland-einsaat begrünt. Für den Erhalt von Gehölzbeständen und ergänzende Anpflanzungen stehen etwa 1.843 m² zur Verfügung. Im Plangebiet werden außerdem 622 m² Fläche neu bepflanzt (Tabelle 2).

Tab.: 2: Geplante Flächennutzungen

Nutzung	Fläche in m²
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO _{LEH})	
Gebäudefläche	2.303
- davon Dachbegrünung intensiv (tiefgründiges Substrat)	339
- davon Dachbegrünung extensiv (flachgründiges Substrat)	1.656
Stellplätze	1.363
Ein- und Ausfahrt / Fahrspur (Asphalt)	1.380
Straßenverkehrsfläche	2.276
Wirtschaftsweg	62
Fußweg	190
Flächen mit Pflanzbindungen und zum Erhalt von Gehölzen	1.194
Wegebegleitgrün	649
Grünlandansaat	414
Flächen für Anpflanzungen	622
Geltungsbereich gesamt	10.453

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Raum Wiesbaden als Verdichtungsraum eingestuft. Das Plangebiet wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Regionalplanerische Vorranggebiete für Natur und Landschaft oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft befinden sich nicht im Geltungsbereich des Plans. Die genannten Gebiete befinden sich außerhalb des Plangebiets und erfordern deshalb keine besondere planerische Berücksichtigung.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Erläuterungsbericht 2010)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden (Stand November 2003) stellt das Plangebiet als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und als landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischem Wert dar. Die südlich angrenzenden Streuobstflächen sind als Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen (Bestand) ausgewiesen. Dem hohen ökologischen Wert der landwirtschaftlichen Flächen wird Rechnung getragen, indem durch den Bau des Gebäudes in den Hang hinein, umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen sowie eine Dachbegrünung auf 80 % der Dachfläche den Nahversorger-Markt möglichst naturverträglich zu gestalten. Die ökologisch wertvollen Streuobstflächen befinden sich außerhalb des Plangebiets.

Gesamtlandschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (2002)

Im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden (Stand: 2001/2002) wird das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Wiesbaden“ dargestellt¹¹. Die Realnutzungskartierung zeigt im Bereich des Plangebiets Siedlungsflächen, Gehölze, Streuobst, Dauergrünland und Gartenland/Grabeland. Die Wiesenbrache mit einzelnen Obstbäumen im Plangebiet ist aktuell nicht mehr als gesetzlich geschütztes Biotop

¹¹ Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Wiesbaden wurden 2010 geändert. Das Plangebiet befindet sich nicht mehr im LSG.

i.S.d. § 13 HAGBNatSchG einzustufen. Die an den Geltungsbereich südlich angrenzende Streuobstbrache unterliegt jedoch dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes sieht den Erhalt und die Entwicklung der südlich angrenzenden Streuobstbrache vor.

In der Maßnahmenkarte werden bezüglich der Fläche die folgenden Aussagen getroffen:

Ortsbezirk: Südost

Lfd. Nr. 03-01

Lage / Beschreibung / Ist-Zustand:

Warte, östlich Gymnasium Bierstadter Berg, Ortsrand/ Wohnungsferner Garten

Entwicklungsziele

Biotopverbundelement im Übergangsbereich zur freien Landschaft, naturnaher Streuobst-Komplex

Maßnahmenbeschreibung

Ergänzung der südlich angrenzenden Streuobstwiese, Umwandlung eines Gartens in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstsorten bei maximal zweimaliger Mahd

Art der Maßnahme (Schutz, Pflege, Entwicklung, Ausgleich)

Pflege, Entwicklung, Ausgleich: Priorität: 3

Fördermöglichkeit:

Kompensationsflächenpotential

In der Referenzflächenkartierung der Stadt Wiesbaden aus dem Jahr 1999 wurde unter der Bezeichnung U79-02 unter dem Namen „Streuobstbestand auf Schafweide bei Martin-Niemöller-Schule“ das Plangebiet erfasst. Zitat: *„Es handelt sich um eine Schafweide mit altem lückigen Bestand von Äpfeln und Zwetschen¹². Die Bäume sind teilweise abgestorben; Nachpflanzungen werden nicht vorgenommen. Eine kleine Hütte und ein Steinhäuschen dienen als Ställe. Am Rand wachsen Gebüsch, darunter Rosen-Büsche. 2 große Weiden-Bäume erinnern an die (ehemalige?) Wasserhöflichkeit des Gebietes (siehe hierzu auch Fläche So 8-N1a). Die Rasen sind artenarm, nur die nordexponierte Böschung in der Mitte der Fläche ist artenreicher, der Standort magerer...“* (Zit. Ende). Der Entwicklungskonzeption (Erhalt und Entwicklung der südlich angrenzenden Streuobstbrache) steht das Vorhaben nicht entgegen, da die Streuobstbrache nicht durch die Planung beeinträchtigt wird. Dem Entwicklungsziel „Biotopverbundelement im Übergangsbereich zur freien Landschaft“ steht die Planung nicht entgegen, da das Plangebiet auf drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist und für keine Tier- oder Pflanzenart eine Biotopachse unterbrochen wird. Die Planung lässt allerdings die als Maßnahme beschriebene Umwandlung eines Gartens in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstsorten bei maximal zweimaliger Mahd nicht zu. Die Entfernung zu dem nächsten europäischen Natura 2000 Schutzgebiet (FFH-Gebiet 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“) beträgt Luftlinie ca. 2,6 km. Hieraus ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B 4 des geplanten Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen. Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen werden beachtet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich hieraus keine Konsequenzen für die Planung ergeben.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Fahrwege der Kundenparkplätze innerhalb des Sondergebietes werden mit einer Asphaltoberfläche versehen. An der nordöstlichen Ecke des Parkplatzes wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,5

¹² Anm.: Es handelt sich nicht um Zwetschen, sondern überwiegend um Mirabellenbäume.

m linear steigend bis 4 m über Niveau Parkplatz errichtet. Die Andockstation zur Andienung der LKW ist nur nach Norden, der Zufahrtsseite, offen und ansonsten mit massiven Wänden und mit einem Dach versehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben die schalltechnischen Lärm- und Verkehrsgutachten, dass die geplanten Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes verträglich sind. Die Geräusche, ausgehend vom Nahversorger-Markt (Zusatzbelastung), unterschreiten an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden, aufgrund der Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte. Die prognostizierten Gesamtbeurteilungspegel an den gewählten Immissionsorten überschreiten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls nicht. Damit ist der Betrieb des Lebensmittelmarktes sowohl in der Nachtzeit als auch im Tagzeitraum aus schalltechnischer Sicht zulässig. Die Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorger-Markt ergab, dass in der Bierstadter Straße nur geringe Wartezeiten und Staulängen eintreten werden. Mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen steigen die mittleren Wartezeiten an der Zufahrt zur Martin-Niemöller-Straße nur geringfügig an. Dagegen verdoppelt sich die mittlere Wartezeit an der Ausfahrt auf die Bierstadter Straße. An beiden Knotenpunkten bleiben jedoch die bestehenden Qualitätsstufen erhalten. Die Knotenpunkte sind mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am Nachmittag nach wie vor als leistungsfähig einzustufen. Die im Sondergebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt. Die anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen werden über das städtische Abwasserkanalnetz abgeführt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz sollte geprüft werden, ob im Plangebiet über die Nutzung erneuerbarer Energien ein Beitrag geleistet werden kann.

- Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie unter Berücksichtigung der Aspekte der Sichtbarkeit und des Landschaftsbildes für die Anwohner der Virchow-Strasse.
- Zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Prüfung, ob eine Nutzung von Erdwärme erfolgen kann. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Sollte die Vorprüfung eine Eignung für Geothermie bestätigen, werden die entsprechenden Anträge gestellt.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Diesen Vorgaben wurde wie folgt Rechnung getragen:

- Um einerseits die Inanspruchnahme von Boden gering zu halten als auch eine effiziente Nutzung des Geltungsbereichs zu erreichen, wurde für das SO_{LEH} eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 festgesetzt, die durch Stellplätze bis zu einem Wert von GRZ = 0,8 überschritten werden kann.
- Es wird weitestgehend das vorhandene Straßen- und Wegenetz genutzt.

- Bei dem Standort handelt es sich um Böden, die keine besonderen Bodenfunktionen erfüllen und teilweise anthropogen überprägt sind.
- Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} sind in intensiver und extensiver Form dauerhaft zu begrünen.
- Es sind rd. 2.900 m² für Anpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Schutzgüter)

Das rd. 1 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Wiesbaden im Ortsbezirk Wiesbaden Südost. Die relevanten Informationen zum Plangebiet werden im Folgenden tabellarisch zusammengefasst.

Bestandserfassungen: Juli bis September 2009, März bis Mai 2010, Überprüfung Mai 2012

Kreis: Kreisfreie Stadt Wiesbaden

Gemeinde/Stadt: Landeshauptstadt Wiesbaden

Naturräumliche Einheit: 235.00 Wiesbadener Taunusvorland

Geologie: Tertiärer Ton-Schluff und Kalkstein

Boden: Pseudogley-Rendzina aus lösslehmhaltigem Solifluktionsschutt mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen über Ton-Schluff

Grundwasser: geringe Verschmutzungsempfindlichkeit; sehr geringe Grundwasserergiebigkeit

Klima: Kleine Kaltluft- und Frischluftproduktionsfläche mit nur geringer eigener stadtklimatischer Funktion, große Bedeutung als Kaltluft- und Frischluftbahn

Lage: Flur 37, Flurstücke 114-116, 123

Höhe über NN: ca. 174,00 - 194,00 m ü.NN

Exposition: Nordwest

Hangneigung/Geländemorphologie: leicht geneigter Hang mit deutlich ausgeprägter Hangstufe

Landschaftsbild: Strukturreiches Offenland mit Grünland und Gehölzen im Übergang zwischen Außen- und Innenbereich

Erholung: Keine offizielle Nutzung, eingezäuntes Gelände, Wegeverbindung von der Bierstadter Straße zur Bierstadter Warte (bleibt erhalten)

Landschaftsraum-/Landschaftsbildeinheit: Stadtlandschaft mit hohem Durchgrünungsgrad

Nutzung: Keine aktuelle Nutzung (früher Schafweide), Grünland, Obstgrundstück mit zerfallenen Hütten

Vegetation: Gehölze trockener bis frischer, teilweise staufeuchter Standorte, Obstbaumgrundstück mit Glatthaferwiese frischer bis leicht staufeuchter Standorte, Arten- und strukturarme Hausgärten

Umgebende Nutzung/Strukturen: Hausgärten, Streuobstbrache, Schule, Tankstelle und Straßen

Wechselwirkungen: Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar

Fauna: Zufallsbeobachtungen ubiquitärer Tagfalter und Heuschrecken, Nachweise wertgebender Vogel- und Säugetierarten (Nahrungshabitat von Grünspecht und Fledermäusen)

Konflikte: Nutzungsaufgabe (Verbrachung, Überalterung der Obst-Bäume), Bebauung einer vergleichsweise naturnahen Grünfläche im Ortsrandbereich

Schutzgebiete: Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B 4 des geplanten Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen

Flurbezeichnung: „Bierstadter Berg“

2.1 Flächen und Arten mit besonderen rechtlichen Bindungen

Als Fläche mit besonderer rechtlicher Bindung nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sind im Umfeld des Plangebiets die südlich angrenzenden Streuobstflächen anzusehen. Die Wiesenbrache mit einzelnen Obstbäumen im Plangebiet ist aktuell nicht mehr als gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 13 HAGBNatSchG einzustufen. Als nach BArtSchVO und Anhang IV FFH-RL streng geschützte Arten wurden die Fledermausarten Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Als wertgebende Vogelarten nach BArtSchV und Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) bzw. EG-VO 338/97 wurden Grünspecht und Turmfalke festgestellt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach Art. 12 (1) d (Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) der FFH-RL bzw. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten geschützter Tiere) kann aber verneint werden, da die Arten im Plangebiet nicht nisten und angrenzend geeignete Flächen als Ausweichlebensräume vorhanden sind.

2.2 Tiere und Pflanzen

2.2.1 Vegetation

Biotop- und Nutzungstypen nach Kompensationsverordnung (KV)

Die Vegetation des Plangebietes weist keine nach BArtSchVO geschützten oder nach den Roten Listen Hessens oder Deutschlands bestandsgefährdete Pflanzenarten auf.

Neben brachem Grünland mit abgängigen Obstbäumen sowie heckenartigen Gehölzbeständen nehmen Verkehrsflächen die größten Flächenanteile ein. Kleinere Flächen sind mit Saumgesellschaften und nährstoffliebenden Hochstaudenfluren bewachsen. Der Bereich des Plangebietes gliedert sich wie folgt (Tab. 3):

Tab. 3: Nutzungstypen nach Kompensationsverordnung

Code	Nutzungstyp	Fläche in m ²
02.200 / 02.300	Laubgehölze, standortgerecht, heimisch, frisch, teilw. feucht	2.190
04.210	21 Obstbäume, z.T. überaltert und abgängig	
09.130	Grünland frischer Standorte, brach	5.178
09.130	Grünland frischer Standorte, brach, verbuschend	14
09.210	Ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte	216
11.221	Intensivgrünland, strukturarme Hausgärten	375
10.710	Gebäude, Holzschuppen	57
10.510	Verkehrsfläche, asphaltiert	2.246
10.530	Verkehrsfläche, geschottert	177
	Geltungsbereich gesamt	10.453

Grünland frischer bis wechselfrischer Standorte, brach (Nutzungstyp 09.130)

Den zentralen Teil des Plangebiets nehmen nicht mehr genutzte Grünlandflächen ein, auf denen verstreut alte und teilweise abgängige Obstbäume zu finden sind. Die Einzäunung mit einem Knotenzaun weist auf eine frühere Schafbeweidung hin. Vegetationskundlich ist das Grünland heute überwiegend als Tiefland-Glatthaferwiese (*Dauco-Arrhenatheretum elatioris*) zu bezeichnen, auch wenn noch Beweidungszeiger vorhanden sind. Infolge der Nutzungsaufgabe ist das Grünland von Stör- und Brachezeigern durchsetzt. Auf einer leicht staufeuchten Stelle am Südrand des Plangebiets wurden Schwertlilien ins Grünland gepflanzt. Es wurden die folgenden Arten festgestellt:

Gattung	Art	Deutscher Name
Achillea	millefolium	Gewöhnliche Wiesenschafgarbe
Agrimonia	eupatoria	Gewöhnlicher Odermennig
Agrostis	capillaris	Rotes Straußgras
Arrhenatherum	elatius	Glatthafer
Bromus	hordeaceus	Weiche Tresse
Carex	hirta	Rauhe Segge
Carex	spicata	Dichtährige Segge
Cerastium	fontanum	Gewöhnliches Hornkraut
Cirsium	arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium	vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Crepis	capillaris	Grüner Pippau
Dactylis	glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Daucus	carota	Wilde Möhre
Elymus	repens	Kriechende Quecke
Festuca	arundinacea	Rohrschwengel
Festuca	pratensis	Wiesenschwengel
Festuca	rubra	Echter Rotschwengel
Galium	album	Weißes Wiesenlabkraut
Geranium	dissectum	Schlitzblättriger Storchschnabel
Geranium	pratense	Wiesen-Storchschnabel
Heracleum	sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Holcus	lanatus	Wolliges Honiggras
Hypericum	perforatum	Echtes Johanniskraut
Iris	pseudacorus	Gelbe Schwertlilie (angepflanzt)
Lathyrus	pratensis	Wiesen-Platterbse
Leontodon	autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Leucanthemum	ircutianum	Wiesen-Margerite
Lolium	perenne	Ausdauernder Lolch
Lotus	corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Phleum	pratense	Gewöhnliches Wiesenlieschgras
Plantago	lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago	media	Mittlerer-Wegerich
Poa	pratensis	Gewöhnliches Wiesenrispengras
Potentilla	reptans	Kriechendes Fingerkraut
Prunella	vulgaris	Kleine Brunelle
Ranunculus	acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus	bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Ranunculus	repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex	crispus	Krauser Ampfer
Rumex	obtusifolius	Stumpfblattampfer
Senecio	jacobaea	Jacobs-Greiskraut
Tanacetum	vulgare	Rainfarn
Taraxacum	Sectio Ruderalia	Wiesenlöwenzahn
Trifolium	dubium	Kleiner Klee
Trifolium	medium	Mittlerer Klee
Trifolium	pratense	Rot-Klee
Trifolium	repens	Weiß-Klee
Trisetum	flavescens	Gewöhnlicher Goldhafer
Urtica	dioica	Große Brennnessel
Vicia	angustifolia	Schmalblättrige Futterwicke
Vicia	cracca	Vogel-Wicke
Vicia	sepium	Zaun-Wicke
Vicia	tetrasperma	Viersamige Wicke

Unter den alten Obstbäumen herrschen infolge des nicht mehr genutzten Fallobstes oftmals sehr stark eutrophe Standortbedingungen vor, für die die folgende Artenkombination typisch ist und die zu den ausdauernden Ruderalfluren überleitet:

Gattung	Art	Deutscher Name
Chenopodium	album	Weißer Gänsefuß
Urtica	dioica	Große Brennessel
Phleum	pratense	Gewöhnliches Wiesenlieschgras
Lolium	perenne	Ausdauernder Lolch
Galium	aparine	Gewöhnliches Klebkraut

Ruderalfluren und Säume (Nutzungstyp 09.210)

Auf den unbefestigten Flächen sowie an den Weg- und Straßenrändern befinden sich stellenweise Trittrasengesellschaften, nährstoffliebende, trockene bis wechselfrische, ausdauernden Ruderalfluren und Schleiergesellschaften. Auf diesen Flächen wurden die folgenden Arten festgestellt:

Gattung	Art	Deutscher Name
Artemisia	vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Alliaria	petiolata	Lauchhederich
Ballota	nigra	Stinkende Schwarznessel
Bryonia	dioica	Rotfrüchtige Zaunrübe
Calystegia	sepium	Gewöhnliche Zaunwinde
Clematis	vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Convolvulus	arvensis	Acker-Winde
Galium	aparine	Gewöhnliches Klebkraut
Geum	urbanum	Echte Nelkenwurz
Hedera	helix	Efeu
Herniaria	glabra	Kahles Bruchkraut
Lactuca	serriola	Kompaß-Lattich
Linaria	vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Plantago	major	Breit-Wegerich
Polygonum	aviculare	Gewöhnlicher Vogel-Knöterich
Sisymbrium	officinale	Weg-Rauke
Sonchus	oleraceus	Gemüse-Gänsedistel
Torilis	japonica	Gewöhnlicher Klettenkerbel
Urtica	dioica	Große Brennessel
Viola	riviniana	Hain-Veilchen

Gehölze und Hecken

Im Plangebiet befinden sich Laubgehölze und Obstbäume. Die gehölzdominierten Vegetationsstrukturen weisen auf frische bis wechselfrische, stellenweise leicht staufeuchte Standortverhältnisse hin (Eiche, Hainbuche, Esche, Bruchweide) und sind unterschiedlichen Nutzungstypen zuzuordnen:

- Laubgehölze und Hecken, standortgerecht, heimisch (Nutzungstyp 02.200)
- Hecke, standortfremd (Nutzungstyp 02.500)
- Streuobstbrache (Nutzungstyp 03.130)

Im Plangebiet und in den angrenzenden Hausgärten wurden die folgenden Arten festgestellt:

Gattung	Art	Deutscher Name
Ailanthus	altissima	Götterbaum
Berberis	vulgaris	Feuerdorn
Betula	pendula	Hänge-Birke

Carpinus	betulus	Hainbuche
Castanea	sativa	Edelkastanie
Cornus	sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus	avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus	laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus	monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus	excelsior	Gewöhnliche Esche
Hippophae	rhamnoides	Sanddorn
Juglans	regia	Walnuß
Ligustrum	vulgare	Liguster
Lonicera	xylosteum	Rote Heckenkirsche
Magnolia	spec.	Magnolie
Malus	domestica	Garten-Apple
Mespilus	germanica	Mispel
Paulownia	tomentosa	Paulownie
Picea	abies	Gewöhnliche Fichte
Prunus	avium	Vogel-Kirsche
Prunus	cerasus	Sauerkirsche
Prunus	domestica	Pflaume
Prunus	laurocerasus	Lorbeer-Kirsche
Prunus	spinosa	Schlehe
Prunus	dom.ssp.syriaca	Mirabelle
Prunus	spec.	Zierkirsche
Quercus	robur	Stiel-Eiche
Rosa	canina agg.	Hundsrose
Rubus	fruticosus agg.	Brombeere
Salix	caprea	Sal-Weide
Salix	fragilis	Bruch-Weide
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder
Syringa	spec	Flieder
Tamarix	spec.	Tamariske
Taxus	baccata	Eibe
Thuja	occidentalis	Lebensbaum

Angrenzende Biotopstrukturen

Angrenzende Biotopstrukturen bilden im Süden eine Grünland- und Streuobstbrache, im Westen die parkähnlichen Gehölzstrukturen um die Martin-Niemöller-Schule und im Osten großflächige Hausgärten, die zwar einige - auch nicht-heimische - Großgehölze aufweisen, aber überwiegend arten- und strukturarm ausgeprägt sind. Im Norden befindet sich eine mit Laubgehölzen, Koniferen und Ziersträuchern begrünte Tankstelle.

2.2.2 Fauna

Die faunistische Bewertung des Plangebiets erfolgte aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur durch die systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen von Juni bis September 2009 und März bis Mai 2010. Darüber hinaus wurden Zufallsbeobachtungen von Heuschrecken und Tagfaltern notiert.

2.2.2.1 Vögel

Bei den Erhebungen von Juni bis September 2009 und von März bis Mai 2010 wurden in dem rd. 2,5 ha großen Untersuchungsgebiet 31 Vogelarten nachgewiesen (Methodik in Anlehnung an Südbeck et.al 2005). Das Plangebiet ist damit den Biotoptypen entsprechend als durchschnittlich artenreich zu bezeichnen. An seltenen oder streng geschützten Arten wurden Grünspecht, Rauchschwalbe, Stieglitz, Türkentaube und Turmfalke festgestellt. Die wertgebenden Brut-, Nahrungs- und Jagdgebiete für die Avifauna

bilden die (älteren) Gehölzbestände, Heckenstrukturen und südlich angrenzenden Streuobstflächen sowie die offenen Grünlandbereiche, die mit einer hohen Dichte an Wiesenameisen (*Lasius niger* - Schwarze Wiesenameise) vor allem dem Grünspecht als Nahrungshabitat dienen.

Vögel der EU-VSRL Anhang I

Es wurden keine Arten der EU-VSRL Anhang I im Untersuchungsgebiet während des Zeitraumes von Juli bis September 2009 und März bis Mai 2010 beobachtet.

Tab.4: Artenliste Vögel

S = Status: BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast, D = Durchzügler
RL-D = Einstufung in der Roten Liste Deutschlands (Nationales Rote-Liste-Gremium Vögel 2008)
RL-HE = Einstufung in der Roten Liste in Hessen (Kreuziger et al. 2006):
 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste, zurückgehende Art
 - = derzeit nicht als gefährdet angesehen
 ! = bundesweite Verantwortung
 !! = europaweite Verantwortung
 !!! = weltweite Verantwortung
EZ-HE = Erhaltungszustand der Population in Hessen: **FV** = günstig; **U1** = ungünstig/unzureichend; **U2** = schlecht (HMELV 2011)
TD = Trend in Deutschland 2004-2008: Zu- oder Abnahmen in % (DDA, BfN & LAV 2010, HGON 2010)
VS-RL = EU-Vogelschutzrichtlinie: I = besonders zu schützende Art gemäß Anhang I; Z = Zugvogel nach Artikel 4 Abs. 2 VS-RL.
 Alle wildlebenden Arten unterliegen dem Schutz nach Artikel I der VS-RL.
EG-AV = EG-Artenschutzverordnung 338/97, Anhang A
BA = Bundesartenschutzverordnung Anlage 1 (s = streng geschützt; b = besonders geschützt)
BG = Bundesnaturschutzgesetz (s = streng geschützt nach § 10)
 * = Halsbandsittich und Haustaube werden als Gefangenschaftsflüchtlinge bzw. domestizierte Arten nicht bewertet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	S	RL-D	RL-HE	EZ-HE	TD	VS-RL	EG-AV	BA	BG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	-	-	FV	0			b	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG	-	-	FV	-20- -50			b	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	-	-	FV	0			b	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	NG	-	-	FV	-20			b	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV	-	-	FV	0			B	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	NG	-	-	FV	-20			b	
Elster	<i>Pica pica</i>	NG	-	-	FV	0			b	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	NG	-	-	FV	-20			b	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	BV	-	-	FV	-20			b	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	NG	-	-	FV	0			b	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	NG	-	-	FV	-20			b	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	-	-	FV	-20			b	
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	NG	-	-	FV	+20			s	x
Halsbandsittich*	<i>Psittacula krameri</i>	D	-	-					b	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG	-	-	FV	-20			b	
Haustaube*	<i>Columba livia f. domestica</i>	NG							b	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV	-	-	FV	-20			b	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	-	-	FV	-20			b	

Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	NG	-	-	FV	0			b	
Rabenkrähe	Corvus c. corone	NG	-	-	FV	0			b	
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG	3	V	U1	0			b	
Ringeltaube	Columba palumbus	NG	-	-	FV	0			b	
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	BV	-	-	FV	0			b	
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	D	-	-	FV	+20			b	
Star	Sturnus vulgaris	NG	-	-	FV	-20- -50			b	
Stieglitz	Carduelis carduelis	NG	-	V	U1	-20 - -50			b	
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	NG	-	-	U1	0			b	
Türkentaube	Streptopelia decaocto	D	-	3	U1	0			b	
Turmfalke	Falco tinnunculus	D	-	-	FV	0		A	s	
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	NG	-	-	U1	-20			b	
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	BV	-	-	FV	+20			b	
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	NG	-	-	FV	-20			b	

Die folgenden in der Referenzkartierung Wiesbaden von 1999 genannten sechs Vogelarten konnten bei den Untersuchungen 2009/2010 nicht nachgewiesen werden:

Tab.5: Nicht nachgewiesene Vogelarten der Referenzkartierung 1999

Wissensch. Name	Name	Bemerkung
Alauda arvensis	Feldlerche	Plangebiet für diese Offenlandart als Habitat ungeeignet.
Apus apus	Mauersegler	Plangebiet für diese Art als Habitat nur suboptimal geeignet.
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Plangebiet für diese Art als Habitat geeignet. Vermutlich infolge Bestandsrückgängen nicht mehr nachweisbar.
Emberiza citrinella	Goldammer	Plangebiet für diese Offenlandart als Habitat nur suboptimal geeignet.
Passer montanus	Feldsperling	Höhlenbrüter, geeignete Höhlenbäume fehlen im Plangebiet, sind aber südlich angrenzend vorhanden.
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Höhlenbrüter, geeignete Höhlenbäume fehlen im Plangebiet, sind aber südlich angrenzend vorhanden.

2.2.2.2 Fledermäuse

Tab. 6: Artenliste der Fledermäuse

Schutz und Gefährdung:

RLD = Einstufung in der Roten Liste Deutschlands (BINOT ET AL. 1998)

RLH = Einstufung in der Roten Liste Hessens (KOCK & KUGELSCHAFER 1996)

Erläuterung der Gefährdungsstufen: 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, gefährdete wandernde Tierart; D = Datenlage unzureichend

FFH = FFH-Richtlinie: Anhänge II bzw. IV

BAV = Bundesartenschutzverordnung Anlage 1; s = streng geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 BNatSchG

EZ-HE = Erhaltungszustand der Population in Hessen: FV = günstig

EZ-D = Erhaltungszustand der Population in Deutschland: FV = günstig; U1 = ungünstig/unzureichend

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLD	RLH	FFH	BAV	EZ-HE	EZ-D
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	3	IV	s	FV	FV
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	3	3	IV	s	FV	U1
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus cf.	V	3	IV	s	FV	FV

Die folgende Abbildung zeigt die Fundorte oder Detektorkontakte der bemerkenswerten Fledermaus- und Vogelnachweise.

Abb. 1: Vorkommen bemerkenswerter Fledermaus- und Vogelarten



● Zwergfledermaus	● Stieglitz
● Breitflügelfledermaus	● Türkentaube
● Großer Abendsegler	● Rauchschwalbe
● Grünspecht	● Trauerschnäpper
● Turmfalke	● Wacholderdrossel

Darüber hinaus beschränken sich die faunistischen Nachweise im Plangebiet auf weit verbreitete Ubiquisten bei Heuschrecken und Tagfaltern. Bei den Tagfaltern wurden mit dem Hauhechel-Bläuling und dem Wiesen-Vögelchen zwar zwei nach BArtSchV besonders geschützte Arten nachgewiesen, diese sind jedoch sehr häufig und werden nicht in den Roten-Listen geführt.

Tab. 7: Tagfalter

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RLD	RLH	FFH	BAV
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtia</i>	H	-	-	-	-
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	H	-	-	-	-
Hauhechel-Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i>	Z	-	-	-	b
Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	V	-	-	-	b
Schachbrett	<i>Melanargia galathea</i>	Z	-	-	-	-
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i>	H	-	-	-	-

Status: H = häufig, V = verbreitet; Z = zerstreut; E = Einzelnachweis
 RLD = Einstufung in der Roten Liste Deutschlands (BINOT ET AL. 1998)
 RLH = Einstufung in der Roten Liste Hessens (LANGE & BROCKMANN 2009)

Erläuterung der Gefährdungsstufen: 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, gefährdete wandernde Tierart; D = Datenlage unzureichend
 FFH = FFH-Richtlinie: Anhänge II bzw. IV
 BAV = Bundesartenschutzverordnung Anlage 1; s = streng geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 BNatSchG, b= besonders geschützt.

Bei den Heuschrecken wurden ausschließlich weit verbreitete Arten mit einer großen ökologischen Flexibilität vorgefunden. Die in der Referenzkartierung 1999 für das Plangebiet genannten feuchtepräferenten Heuschreckenarten Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*) und Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus discolor*) wurden bei den Untersuchungen im Plangebiet nicht mehr nachgewiesen.

Tab. 8: Heuschrecken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RLD	RLH	FFH	BAV
Brauner Grashüpfer	<i>Chorthippus brunneus</i>	V	-	-	-	-
Nachtigall-Grashüpfer	<i>Chorthippus biguttulus</i>	V	-	-	-	-
Gemeiner Grashüpfer	<i>Chorthippus parallelus</i>	H	-	-	-	-
Großes Heupferd	<i>Tettigonia viridissima</i>	V	-	-	-	-

Status: H = häufig, V = verbreitet; Z = zerstreut; E = Einzelnachweis
 RLD = Einstufung in der Roten Liste Deutschlands (BINOT ET AL. 1998)
 RLH = Einstufung in der Roten Liste Hessens (GRENZ & MALTEN 1996)
 Erläuterung der Gefährdungsstufen: 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, gefährdete wandernde Tierart; D = Datenlage unzureichend
 FFH = FFH-Richtlinie: Anhänge II bzw. IV
 BAV = Bundesartenschutzverordnung Anlage 1; s = streng geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 BNatSchG, b= besonders geschützt.

Dem Plangebiet kommt insgesamt eine durchschnittliche faunistische Bedeutung zu. Die vorgefundenen Lebensgemeinschaften sind mäßig artenreich. Der Grund hierfür dürfte in der isolierten Lage und der Verbrachung des Geländes liegen.

Bewertung Schutzgut Flora und Fauna

Kriterium	Bewertung
Biologische Vielfalt	o
Seltenheit oder Artenschutz	o
Verbundfunktion	o
Lebensraumfunktion (Struktureichtum, Großflächigkeit, Störungsarmut)	o
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

2.3 Boden und Wasser

Beim Boden des Plangebiets handelt es sich laut Landschaftsplan um eine Pseudogley-Rendzina aus Lößlehm mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen. Bei zwei Bodensondierungen mit einem Pürckhauer Bohrstock bis 1 m Tiefe wurden die folgenden Profile erbohrt.

Profil 1: (Grünland unterhalb der Hangstufe)

0-15 cm	Ah	utL	dunkelbraun, dicht gelagert
15-40 cm	Y	utL-IU	dunkelbraun - braun-grau, dicht gelagert, Holzkohlereste, Ziegelsteinreste, steinig-grusig
40-65 cm	M (sw)	tL-IU	hellbraun-hellgrau, Wechsellagerung schluffig-toniger, z.T. grusig-steiniger (-1cm) und mergeliger Lagen
65-100 cm	II Bv (sd)	utL-tL	braun bis ocker-beige marmoriert, z.T. grusig, dicht gelagert

Profil 2: (Grünland oberhalb der Hangstufe, Nähe Schuppen)

0-10 cm	Ah	uL-utL	dunkelbraun, dicht gelagert
10-30 cm	M	utL	dunkelbraun, dicht gelagert, grusig mit glänzend schwarzen und beige-weißen Steinchen (0,3-0,5 mm)
30-100 cm	II Bv	utL-uL	hellbraun bis beige-braun marmoriert, z.T. grusig, nicht so dicht gelagert wie der Oberboden.

Das Profil 1, das unterhalb der Hangkante erbohrt wurde, zeigt eine Neigung des Bodens zu Staunässe (Pseudovergleyung) und anthropogene Störungen (Y) in Form von Auffüllungen im Oberboden an. Das Profil 2, das unweit der verfallenen Hütten (Ställe) gezogen wurde, zeigt einen ähnlichen Aufbau, jedoch nicht so starke Staunässe-Merkmale. Bemerkenswert ist jedoch bei beiden Profilen der mächtige bindig-tonige Bodenhorizont im Unterboden, der eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund erschweren würde. Diese Befunde stehen in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der umwelttechnischen Bodenuntersuchungen (BFM-GmbH 2007), die im nördlichen Plangebiet ebenfalls anthropogen veränderte Bodentypen festgestellt haben. Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit der HPC Harres Pickel Consult AG ergab, dass die anstehenden Böden zur Versickerung nicht geeignet sind. Für den Naturraum seltene Bodentypen oder Sonderstandorte sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist für Ackerbau gering. Insgesamt kommt dem Schutzgut Boden eine mittlere Lebensraumfunktion, eine mittlere Speicher- und Regelfunktion sowie eine mittlere natürliche Ertragsfunktion zu. Die Beeinträchtigungsfreiheit wird als hoch bewertet, da keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt sind, die einen Verdacht auf nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen begründen würden.

Durch die Lößlehmüberdeckung und die Tonschichten ist für das Grundwasser eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit, aber auch eine sehr geringe Grundwasserergiebigkeit gegeben.

Für den Naturraum seltene Bodentypen oder Sonderstandorte sind nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist für Ackerbau gering.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Feuchtstandorte vorhanden, jedoch können aufgrund der leicht staunassen Bodenverhältnisse stellenweise auch Gehölze feuchter Standorte (Bruchweide, Eschen) gedeihen.

Das Gelände liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Insgesamt kommt dem Schutzgut Boden eine mittlere Lebensraumfunktion, eine mittlere Speicher- und Regelfunktion sowie eine mittlere natürliche Ertragsfunktion zu. Die Beeinträchtigungsfreiheit ist ebenfalls mittel.

Bewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung
Lebensraumfunktion - Natürlichkeitsgrad - Seltenheit - Besondere Standortfaktoren (Staufeuchte) - Archivfunktion	- bis o o + -
Speicher- und Regelfunktion - Filterleistung - Pufferleistung	+ +
Natürliche Ertragsfunktion	+
Beeinträchtigungsfreiheit - Anteil unversiegelter Fläche	+

- Anteil unverdichteter Böden	-
- Unempfindlichkeit gegenüber Erosion	o
- Freiheit von Schadstoffen	?
- Freiheit von Altlasten	+

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bodeninformationssystem des HLUG wegen seiner Innerortslage nicht dargestellt wird, sodass im Umweltbericht nicht auf diese Informationsquelle zugegriffen werden konnte. Somit ließen sich einige der monierten Punkte nur aus der feldbodenkundlichen Ansprache im Gelände ableiten. Die bodenkundlichen Verhältnisse im Plangebiet wurden oben bereits eingehend beschrieben. Eine Bestandsaufnahme der bodenkundlichen Verhältnisse ist durch Bohrungen mit einem Pürckhauer Bohrer erfolgt. Zudem liegen die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung vor, sodass die bodenkundliche Bestandsaufnahme in ausreichendem Umfang erfolgt ist. Festzuhalten ist als Resultat, dass es sich bei dem Standort um einen teilweise stark anthropogen überprägten Standort handelt. Eine Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in Kapitel 2.3 und Kapitel 4.2 in tabellarischer und textlicher Form. Ergänzend wird hierzu wie folgende Bewertung vorgenommen:

Kriterium	Bewertung	Begründung
Archivfunktion	gering	Keine Bodendenkmäler oder Geotope betroffen.
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung (abhängig von Tongehalt und Feuchtezustand des Bodens sowie Dichte des Bodens)	mittel	Böden aus mittel schluffigem Ton, dicht gelagert
Empfindlichkeit gegenüber Erosion (Standort schwach geneigt bis stark geneigt.	mittel bis hoch	Oberboden und Unterboden mittel bis hoch erodierbar.
Vorbelastungen durch hohe Hintergrundwerte	nicht bewertet	unbekannt

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet wegen seiner unterdurchschnittlichen Bodengüte für Wiesbäuerliche Verhältnisse als Kompensationsfläche im Offenland geeignet.

Nutzungssituation

Die Nutzung des Geländes wurde bereits eingehend beschrieben. Das Gelände liegt brach.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Erosion wird in der oben eingefügten Tabelle bewertet.

Vorbelastungen

Über die stofflichen Vorbelastungen liegen keine genauen Informationen vor. Im Übrigen ist der Boden in Teilbereichen des Plangebiets anthropogen überformt.

Erheblichkeit der Eingriffe

Die Erheblichkeit des Eingriffs ist entsprechend bewertet worden. Da das gesamte Plangebiet beansprucht und das Gebäude in den Hang gebaut wird, werden die Eingriffe als erheblich bewertet.

Auswirkungsprognose auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in den Kapiteln 5 und 6.2 bewertet.

Kompensationsmaßnahmen (Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich)

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen, der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

- Die Bautätigkeiten sind möglichst zu Zeiten trockener Witterung durchzuführen.
- Die Baustellenzuwegungen und Materiallagerflächen sind unter Schonung schutzwürdiger Gehölze anzulegen.
- Das Auf- und Einbringen von Materialien bei der Herstellung der geplanten Anlagen ist auf der Grundlage des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodschG v. 17.03.1998, BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 5(30) G. v. 24.02.2012) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV v. 12.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 5(31) G v. 24.12.2012) vorzunehmen.
- Anfallender Bodenaushub ist bei entsprechender Eignung möglichst im Verfahrensgebiet zur Auffüllung des Geländes zu verwerten. Nicht verwertbarer Erdaushub/Bauschutt ist entsprechend den Rechtsvorschriften zu entsorgen.
- Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass am Ort der Baumaßnahmen und auf umliegenden Flächen, die in Anspruch genommen werden (z.B. zum Befahren, zur Zwischenlagerung und zur Verbringung von Bodenmaterial) Vorsorge gegen eine anhaltende Verdichtung, dauerhafte Vernässung oder sonstige nachteilige Beeinträchtigungen des Bodens getroffen wird.
- Soweit Fahrzeuge und Maschinen zum Transport und zur Bearbeitung zum Einsatz kommen, sollen bevorzugt Kettenfahrzeuge mit einer maximalen Pressung von 15 kpa verwendet werden. Beim Einsatz von Radfahrzeugen soll die Radlast beim Einsatz auf trockenen Böden 2,5 t nicht übersteigen.
- Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden.
- Beim Aufbringen und der Zwischenlagerung von Bodenmaterial, das im Zuge von Maßnahmen abgegraben oder gewonnen wird, sowie bei der Nachsorge sind die Anforderungen der DIN 19731, Ziffer 7 einzuhalten.
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und zu verwerten. Bei bodenbezogener Verwertung des Bodenmaterials in oder auf einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorge- und -bestimmungen (§ 12, Anhang 2 BBodSchV) einzuhalten.
- Auf Flächen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, und für die keine anderweitige Nutzung oder Bepflanzung (einschließlich Sukzession) vorgesehen ist, soll nach Abschluss der Maßnahme die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und bisherigen Nutzungsfunktionen sichergestellt werden, soweit diese im Zuge der Maßnahme beeinträchtigt werden.
- Zur Beseitigung nachhaltiger Verdichtungen im Unterboden sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Lockerung, geeignete Folgenutzung) umzusetzen.
- Bodenmieten sind zum Erosionsschutz zu begrünen.

- Sofern die Verwertung des in den Baumaßnahmen nicht verwertbaren Bodenaushubs auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen ist, hat eine Untersuchung des aufzubringenden Bodenmaterials nach BBodSchV zu erfolgen, damit die Einhaltung der Grenzwerte für landwirtschaftliche Folgenutzung (70 % der Vorsorgewerte nach § 12, Anhang 2 BBodSchV) sichergestellt ist.

2.4 Örtliches Klima

Die Wiesbadener Bucht ist durch seine Kessellage und eine starke bauliche Verdichtung gekennzeichnet. Durch den starken Einfluss des Menschen hat sich ein sogenanntes Stadtklima mit Wärmeinseleffekt ausgebildet. Kennzeichen des Stadtklimas sind im Vergleich zum Umland höhere Temperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten. Das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden gilt somit als inversionsreich (austauscharme Wetterlagen) und als Belastungsgebiet. Die Luft-Schadstoffkomponenten liegen in Bierstadt aber aufgrund seines Durchgrünungsgrades insgesamt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die niedrigsten Stickoxidbelastungen wurden im nordöstlichen Bereich festgestellt. Zum Zentrum hin steigen sie kontinuierlich an. Für SO₂ kann ebenfalls eine Zunahme der Konzentrationswerte zum Kernbereich von Bierstadt festgestellt werden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Klimaökologischen Beurteilung „Nahversorger Bierstadter Straße“ im Ortsbezirk Wiesbaden Südost wiedergegeben. Gemäß Umweltatlas Hessen ist Wiesbaden erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen ausgesetzt. Statistisch ist das vor allem im innerstädtischen Bereich des Wiesbadener Kessels an über 30 Tagen eines Jahres der Fall. Das Betrachtungsgebiet liegt auf der südlichen Flanke des auf den Wiesbadener Kessel gerichteten Aukammtals. Im statistischen Mittel kommt es hier an 28 Tagen eines Jahres zu länger als 24 Stunden andauernden extrem austauscharmen Wetterlagen. Kurzzeitige, auf Bodeninversionen zurückzuführende, windschwache Ereignisse mit Windgeschwindigkeiten unter 3 m/s treten in diesem Gebiet an 180 bis 220 Tagen eines Jahres auf (Quelle: Ersterhebung zum Luftreinhalteplan Rhein-Main, 1991). Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit beträgt in Wiesbaden nur ca. 2,0 - 2,8 m/s (Quelle: Umweltatlas Hessen, HLUG 2001). Die Häufigkeit von Windgeschwindigkeiten kleiner 2 m/s liegt bei 60 bis 65 %. Umso bedeutender sind die lokalen Windsysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung der Stadt darstellen. Wesentliche Strukturen und Elemente dieses Systems sind neben den Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten die Luftleitbahnen in den Tallagen.

Der Planbereich ist Teil einer nach Süden ansteigenden und sich aufweitenden klimaaktiven Struktur, welche sich über die Gebiete Kleinhainer, Bierstadter Warte und Erkelsborn erstrecken. Es handelt sich um mäßig bis hochaktive Kaltluftentstehungsflächen der Klimatypen Acker (A), Grünland (G), Streuobst (S), Park (P) und Gärten GZ). Das Gebiet selbst gehört dem Klimatypus Streuobst an, das mäßige Kaltluftproduktionsraten aufweist, von dem aber klimaausgleichende Wirkungen ausgehen, deren Reichweite auf die nähere Umgebung gerichtet ist. Das Plangebiet selbst ist sowohl eine aktive Kalt- und Frischluftentstehungsfläche als auch eine Kaltlufttransportfläche. Die frisch- und kaltluftproduzierenden Flächen im Vorhabensbereich tragen zur Abkühlung der unmittelbar benachbarten Bauflächen bei. Die thermische Belastung ist hier als eher moderat einzustufen. Es handelt sich um Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit mit Bedeutung für die Belüftung angrenzender Gebiete. Diese Streuobstwiesen übernehmen auch wirksame Luftfilterfunktionen.

Das Klimagutachten der Stadt Wiesbaden charakterisiert das Plangebiet als Vorrangzone 2. In diesen Bereichen sollten nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen aus klimafunktionaler Sicht Umnutzungen ermöglicht werden, da dieser Bereich der Belüftung der Wohnbebauung entlang der Bierstadter Straße dient. Von einer (weiteren) baulichen Entwicklung auf die südlich liegenden Freiflächen (siehe schraffierte Bereiche Abb. nächste Seite) hinein ist aus stadtklimatologischer Sicht abzuraten, weil dadurch wichtige Kaltluftentstehungsflächen verloren gehen.

Die Auswirkungen der angedachten Bebauung auf die lokalen Kaltluftabflüsse über die Bierstadter Warte und eine eventuelle zusätzliche Luftbelastung mit Stickstoffdioxid- (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2.5}) wurde durch ein Klimagutachten der Firma Ökoplana untersucht.



Quelle Abb.: Klimaökologische Beurteilung des Umweltamtes der Stadt Wiesbaden vom 03.04.2012

Bewertung Schutzgut Luft

Kriterium	Bewertung
Bedeutung für Kaltluftentstehung	o
Bedeutung für Frischluftentstehung	o
Bedeutung als Kaltluft-/Frischluftdurchzugsraum	++
Luftgüte	o
Beeinträchtigungsfreiheit	o
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

2.5 Menschliche Nutzung

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen unterliegen keiner geregelten Nutzung mehr und liegen brach. Westlich des Plangebiets befinden sich die Hausgärten der Grundstücke der Virchow-Straße, einer gehobenen Wohnlage mit überwiegender Einzelhausbebauung und hoher Durchgrünung. Im Osten befinden sich die Gebäude des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und der Zufahrtsbereich des Schulgeländes der jüngst sanierten Martin-Niemöller-Schule. Im Norden befindet sich an der Bierstadter Straße eine Tankstelle.

Das Plangebiet selbst hat durch seine Lage direkt angrenzend an die Tankstelle, die Schule und die Lärmbelastung durch die Bierstadter Straße nur eine sehr eingeschränkte Erholungsfunktion, dient aber gleichsam als Pufferzone für die Wohnbebauung der Virchowstraße. Empfindliche Vorrangflächen mit einer Eignung für extensive landschaftsbezogene Erholungsnutzung befinden sich erst südlich des Bebauungsplangebiets am Erkelborn. Eine Nutzung des Plangebiets zur siedlungsnahen Erholung findet nicht statt, da das brach liegende Gelände durch die Einzäunung nicht frei zugänglich ist und eine Erholungsinfrastruktur wie Sitzbänke oder Aussichtspunkte in Richtung Taunus oder Neroberg in diesem Bereich fehlen. Unabhängig von der Planung bleibt die wichtige Fußwegeverbindung von der freien Landschaft im Erkelborn in die Wohnbebauung der Bierstadter Straße erhalten.

Bewertung Freizeit- und Erholungsnutzung

Kriterium	Bewertung
Ausstattung mit Erholungseinrichtungen	--
Erschließungsgrad	+
Landschaftsbezogene Erholungsfunktion	-
Freiheit von Lärmbelastung	-
Freiheit von Luftschadstoffen	-
Freiheit von Strahlungsfeldern	+
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, - - = sehr gering

2.6 Landschaft

Das Plangebiet gehört zur großräumig zur Landschaftsbildeinheit „Äußerer Wiesbadener Kessel“. Der weiträumig gemuldete Wiesbadener Kessel stellt das Zentrum und das charakteristischste Element der gesamten Wiesbadener Landschaft dar. Der äußere Wiesbadener Kessel ist durch die einmündenden Bachtäler in steile Kesselhänge stark gegliedert. Das Plangebiet selbst kann als Teil einer Stadtlandschaft mit hohem Durchgrünungsgrad beschrieben werden. Es befindet sich zwischen dem mit großen Hausgärten gut durchgrünten Wohngebiet des Bereichs „Virchowstraße / Robert-Koch-Straße“ und dem Bildungs- und Verwaltungszentrum am Moltkering am Übergang zwischen der urbanen Struktur des Siedlungsbereichs und der offenen Feldflur des Bierstadter Berges. Vorbelastungen bestehen unmittelbar durch die technische Infrastruktur (Tankstelle, Verkehrswege) und die großvolumigen Baukörper der Schule und des Arbeiter-Samariter-Bundes.

Durch die Lage in der Nähe der Bierstadter Straße und die Unzugänglichkeit weist das Plangebiet nur eine eingeschränkte Möglichkeit des Erlebens von Natur und Landschaft auf. Es bildet allerdings für die Anwohner der Virchowstraße gleichsam eine - wenn auch nur optische - Verlängerung und Ergänzung ihrer großflächigen Hausgärten. Direkte Funktionsgefüge bestehen aber nicht, da die Hausgärten gegenüber dem Plangebiet meist blickdicht mit zum Teil immergrünen Gehölzen abgepflanzt wurden. Damit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft zu.

Bewertung Landschaft

Kriterium	Bewertung
Vielfalt	+
Eigenart	o
Natürlichkeit	o
Störungsfreiheit	o
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Die Bodensondierungen ergaben anthropogene Störungen des Bodenaufbaus. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden durch den Bebauungsplan nicht eintreten.

2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

3 Eingriffsrelevante Planungsvorhaben

3.1 Bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,04 ha. Die zukünftig geplante Flächennutzung ist der Tabelle 2 zu entnehmen. Durch den Bau des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Verkehrs- und Stellflächen kommt es zu einer Veränderung der Bodengestalt und zu Bodenversiegelungen. Das Sondergebiet wird größtenteils auf brachliegendem Grünland mit einem sehr lückigen, teilweise abgängigen Obstbaumbestand errichtet. Darüber hinaus werden Ruderalvegetation und kleinere Gehölzflächen beansprucht.

Die Baustellenerschließung erfolgt über die Bierstadter Straße. Maßgeblicher anlagebedingter Beeinträchtigungsfaktor ist die Lage des Baukörpers in einer klimatisch empfindlichen Vorrangzone, die der Belüftung der Wohnbebauung entlang der Bierstadter Straße dient.

Tab. 9: Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

	Baubedingte Wirkfaktoren/	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme	x		
Barrierewirkungen, Zerschneidung	x	x	
Lärmimmissionen, Erschütterungen, optische Störungen	x	x	
Geländekulisse des Gebäudes		x	
Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen			x
Lärm- und Schadstoffimmissionen, optische Störungen, (Beunruhigung durch menschliche Aktivitäten)			x

3.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Beim Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels und der Stellflächennutzung treten durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie die notwendigen Klima- und Kühlanlagen Lärmemissionen auf. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist infolge des Betriebs des Lebensmittelmarktes mit einer Zunahme der Geräuschbelastungen im Nahbereich zu rechnen, der aber durch die Bauausführung und die Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Einhausung des Anlieferungsbereichs etc.) die zulässigen Werte nicht überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine erhebliche Vorbelastung des Raumes durch die nahegelegene Bierstadter Straße besteht.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.1 Flora und Fauna (Biologische Vielfalt)

Im Geltungsbereich des ca. 1,04 ha großen Plangebiets kommt es durch die Bebauung und Versiegelung auf ca. 0,5 ha zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Seltene oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten oder seltene Pflanzengesellschaften wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt. Im Plangebiet befinden sich keine Fledermausquartiere. Die nachgewiesenen Fledermäuse nutzen die Straßenzüge und Wege als Leitstrukturen und jagen bevorzugt im Umfeld der Straßen- und Wegebeleuchtung. Die Fledermausarten werden durch die notwendigen Gehölz-Rodungen keinen signifikanten Lebensraumverlust erleiden. Wichtige Flugkorridore zu Nahrungshabitaten werden von der Planung nicht

beeinträchtigt. Eine starke Vorbelastung der Flächen ist zudem durch die Nähe zur stark befahrenen Bierstadter Straße gegeben. Die Straße übt zusammen mit der Tankstelle durch die helle nächtliche Beleuchtung eine massive Barrierewirkung für Fledermäuse aus. So wurden keine Flugbewegungen von Zwergfledermäusen aus dem Plangebiet über die Bierstadter Straße festgestellt. Zwar gehen für die Tiere infolge des Vorhabens kleine Teile ihrer Jagdhabitats verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen wird aber nicht eintreten.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind entweder von der Planung nicht betroffen oder haben im nahen Umfeld des Plangebiets weitläufige geeignete Ausweichlebensräume. Aus naturschutzrechtlicher Sicht streng geschützte Arten, die eine artenschutzrechtliche Befreiung erfordern würden, werden durch die Planung nur unerheblich tangiert. So sind Grünspecht, Rauchschwalbe, Turmfalke, Stieglitz, Trauerschnäpper, Türkentaube und Wacholderdrossel nur als Nahrungsgäste oder Durchzügler zu bewerten. Zwar werden diese Arten durch das Projekt zum Teil beeinträchtigt, da sie Teile ihrer Nahrungsräume verlieren, die lokalen Populationen werden projektbedingt allerdings nicht erheblich beeinträchtigt, da sich ihre Revierzentren außerhalb des Plangebiets befinden und der Verlust des Nahrungsraumes durch die vorgesehene großflächige Dachbegrünung und die Anpflanzungen teilweise ausgeglichen wird. Die wertgebenden Arten des Gebietes können bei der Realisierung des Plans zudem während der Bauphase auf die großflächigen Gehölz- und Grünflächen des weiteren Umfeldes ausweichen.

Die im Landschaftsplan beschriebene Bedeutung im Biotopverbund als wichtiger Teil eines Biotopkomplexes (in Verbindung mit dem südlich gelegenen, gesetzlich geschützten Streuobstbereich) wird durch die Bebauung in den Hang hinein allenfalls geringfügig geschmälert, da über die angrenzenden Grünflächen der Niemöller-Schule und die Hausgärten für mobile Arten ein Verbund und Austausch weiterhin gewährleistet ist. Die potenzielle Vernetzungsachse aus der freien Landschaft in den besiedelten Bereich bleibt trotz der Planung weitgehend erhalten.

Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

4.2 Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht im insgesamt ca. 10.453 m² großen Geltungsbereich im Sondergebiet die Errichtung eines Gebäudes mit 2.303 m² Grundfläche. Weiterhin sind rund 2.743 m² asphaltierte Stellflächen und Verkehrsflächen geplant. Zur verkehrlichen Erschließung ist eine nur geringfügige Vergrößerung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche auf 2.276 m² (zum Vergleich: Bestand 2.246 m²) geplant. Mit der insgesamt ca. 0,5 ha großen Bebauung und Neu-Versiegelung ist eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust der folgenden, teilweise aber bereits stark eingeschränkten Bodenfunktionen verbunden:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen und Tiere),
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung).

Die übrigen Bodenfunktionen

- Produktionsfunktion (Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit),
- Speicherfunktion (Kohlenstoffspeicherung),
- Archivfunktion (Bodendenkmäler, Geotope)
- Filter- und Pufferfunktion (anorganische und organische Stoffe)

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant oder werden nicht beeinträchtigt. Angesichts der Vorbelastungen (Aufschüttung, Verdichtung, Schadstoffeinträge durch Luftverschmutzung etc.)

und der Tatsache, dass es sich für den Raum Wiesbaden um keine seltenen Bodentypen handelt, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden als insgesamt gering erheblich bewertet.

4.3 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer oder Grundwasservorkommen werden von der Planung nicht betroffen. Da im Plangebiet zur Staunässe neigende Bodentypen mit einer sehr geringen Durchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate vorliegen, ist unter Berücksichtigung der geplanten Dachbegrünung und der Anpflanzungsmaßnahmen in der Bilanz von nur unerheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

4.4 Klima

Das Klimagutachten der Stadt Wiesbaden charakterisiert das Plangebiet als Teil einer Vorrangzone, die der Belüftung der Wohnbebauung entlang der Bierstadter Straße dient. Durch die Planung werden klimaaktive Flächen mit mäßigen Kaltluftproduktionsraten, aber großer Bedeutung für den Frisch- und Kaltluftabfluss beeinträchtigt. Zwar führen die Integration des Gebäudekörpers in die Hanglage wie auch die Dachbegrünung zur Verminderung der Erwärmungstendenzen, jedoch entstehen durch neue Verkehrs- und Parkplatzflächen versiegelte bzw. baulich befestigte Oberflächen, die gegenüber dem Ist-Zustand ungünstige thermische Eigenschaften aufweisen. Die Versiegelungen der klimaaktiven Hangfläche führen zur lokalen Verstärkung der Erwärmungstendenzen.

Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von überwiegend 190,00 m ü.NN werden der Kaltluftabfluss und die Frischluftzufuhr aus den südlich liegenden Streuobst- und Offenlandflächen wegen des deutlichen Geländegefälles nicht behindert. Zudem ist durch den Erhalt der Wegeverbindung auf den Bierstadter Berg weiterhin eine Kaltluftabflussbahn zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Schule vorhanden. Zum Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigungen durch Wärmebelastungen sind eine Dachbegrünung des Gebäudes und die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf den Stellplätzen vorgesehen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den Erhalt bestehender Kaltluftabflussbahnen sind insgesamt keine klimatischen Verschlechterungen gegenüber dem Status-quo zu erwarten.

Da vom Umweltamt der Stadt Wiesbaden dennoch die Befürchtung geäußert wurde, dass sich das Gebiet selbst sowie das unmittelbare bauliche Umfeld von einer stadtklimatischen Behaglichkeitszone zu einem Überwärmungsgebiet entwickeln könnten, wurde von der Firma Ökoplane eine gutachterliche Untersuchung zu Klima- und Luftschadstoffen durchgeführt, die folgendes Ergebnis erbrachte: Die Kaltluftfließgeschwindigkeit nimmt nur im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Baukörpers und der Lärmschutzwände ab. Die Belüftung des Planungsumfeldes wird nur unwesentlich tangiert. Auch eine wesentliche bioklimatische Zusatzbelastung geht von der Planung nicht aus. Die Differenzenbilanzierung zwischen Plan- und Ist-Zustand zeigt, dass die zusätzliche Beeinträchtigung des lokalen Kaltluftvolumenstroms nur ca. 1,1 % der aktuellen Luftmenge umfasst, was laut VDI-Richtlinie Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003) kein Ausschlusskriterium für die Bebauung ist. Die Prognoserechnungen zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zeigen, dass sich im Planungsgebiet und in dessen Umfeld bzgl. Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀/PM_{2.5}) keine unzulässigen Verhältnisse einstellen werden. Sowohl der Grenzwert für das Jahresmittel als auch für die Kurzzeitbelastung werden im Bereich der Gebäude eingehalten. Eine gravierende Luftschadstoffzusatzbelastung liegt somit im Planfall nicht vor. Gegensteuernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet wird derzeit als mehr oder weniger fließenden Übergang vom besiedelten Bereich in den Außenbereich wahrgenommen (Bebaute Ortslage mit Tankstelle, ASB-Gebäude und Martin-Niemöller-

Schule, Gärten und Gehölzstrukturen). Dieser Charakter wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Bei der Bewertung der Veränderungen sind allerdings auch die erheblichen Vorbelastungen des Raumes durch die Verkehrswege (Bierstadter Straße, Moltkering) und die vorhandene Aral-Tankstelle sowie die Gebäude mit z.T. großen Baumassen (Schule, ASB) zu berücksichtigen. Infolge der Hanglage und der Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe wird es unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zu geringfügigen, aber keinen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen. Durch die in den Hang verlegte Bebauung und die Dachbegrünung werden die Eingriffe in das Ortsbild erheblich reduziert.

4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht nachteilig betroffen. Angrenzende Grundstücke werden durch Stützmauern gesichert.

4.7 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen, die bei dem Bebauungsplan zu beachten wären, sind nicht festzustellen.

4.8 Emissionen, Abfall und Energie

Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht bekannt, dass Nutzungen vorgesehen sind, bei denen vermehrt Emissionen oder Abfall erzeugt werden oder bei denen verstärkt Energie benötigt wird.

Die Schalltechnische Untersuchung ergab, dass die vom Edeka-Markt ausgehende Belastung die geltenden Immissionsrichtwerte einhalten. Damit sind die Vorgaben der BImSchV und der TA Lärm aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht erfüllt.

Grenzwertüberschreitende Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Lärmschutzwand auf der Stellfläche, Einhausung und Lage des Anlieferungsbereichs, Ladenöffnungs- und Anlieferungszeiten) vermieden. Die Regelungen im Durchführungsvertrag zur Ausführung der Lärmschutzwand dienen darüber hinaus der Konkretisierung einzelner Festsetzungen oder umfassen Regelungen, für die im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzungen getroffen werden können.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würden die Flächen des geplanten Sondergebiets weiterhin brach liegen und im Laufe der Zeit nach einer Verbuschungsphase durch das Aufkommen von weiteren Pioniergehölzen in Vorwald übergehen. Das im Geltungsbereich bereits heute zu beobachtende altersbedingte Absterben der Obstbäume würde sich fortsetzen und letztendlich ohne Pflegemaßnahmen zum Verschwinden des Biotoptyps an dieser Stelle führen. Bezüglich der Artenvielfalt von Flora und Fauna würden sich deshalb mittelfristig keine Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild bzw. Erholungseignung wären ebenfalls keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Status-quo zu verzeichnen.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das landschaftsplanerische Leitbild für den Geltungsbereich ist die harmonische Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihrem hohen Durchgrünungsgrad unter besonderer Berücksichtigung der klimatischen Bedeutung der umgebenden Flächen. Dabei sind die bestehenden Wegever-

bindungen in die zur Naherholung dienenden Offenlandbereiche auf dem Bierstadter Berg zu erhalten. Die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen wäre am besten durch Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen in den großflächigen angrenzenden pflegebedürftigen Streuobstbeständen zu gewährleisten.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung

In der im BNatSchG und im HENatG festgelegten Handlungskaskade (Vermeidung - Minimierung - Ausgleich - Ersatz) haben eingriffsminimierende Maßnahmen Priorität gegenüber Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden zur Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen:

- Die Rodung und Baufeldbefreiung zum Schutz der artenschutzrechtlich relevanten Vögel und Fledermäuse sollte nur zwischen Oktober und März in der vegetationsfreien Zeit erfolgen.
- Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sollen Natriumdampf-Drucklampen (Niederdruck / Hochdruck) mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse sowie LED-Lampen verwendet werden.
- Den notwendigen Anforderungen genügende, minimale Dimensionierung der Straßenausführungen.

Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Dachbegrünung: Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} sind mit Ausnahme des Vordachs und der Anlieferungszone zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form und 20 % in intensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Das Gebäudedach ist im südlichen Bereich mit intensiver Bepflanzung mit 0,80 m Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im nördlichen Bereich mit extensiver Bepflanzung ist eine Substrathöhe von 0,30 m vorzusehen. Hierbei ist die intensive Dachbegrünung mit Sträuchern der Pflanzenliste D 2 und die extensive Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gras-Mischung der Pflanzenliste D 4 zu einzusäen und zu bepflanzen, die einen hohen Anteil an Gewürzkräutern aufweist.

Origanum vulgare - Wilder Majoran

Lavandula spec. - Lavendel

Thymus pulegioides - Thymian

Lotus corniculatus - Hornklee

- Fassadenbegrünung: Die östliche Wand des Obergeschosses sowie die Ostwand des Hauptgebäudes ist mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste D 3 zu begrünen. Die Anlage einer vorgestellten Sichtschutz-Konstruktion ist zulässig. Diese ist in Anlehnung an die Pflanzenliste D 3 zu begrünen. Sofern die Begrünung einer vorgestellten Sichtschutzkonstruktion erfolgt, ist die vorgesehene Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt

Hedera helix - Efeu

Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Partenocissus tricuspidata 'veitchii' - Wilder Wein (w)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen: Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume in Anlehnung der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität der großkronigen Bäume ist Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 18-20 und der mittelgroßen Bäume ist Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 16-18 zu verwenden. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

Acer platanoides - Spitzahorn

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen: Auf der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche sind zusätzlich zu den Bäumen unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern in Anlehnung an die Pflanzenliste als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindest-Qualität: Strauch/Heister, 2 x v., 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / 2 m²) zu bepflanzen.

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Ligustrum vulgare - Liguster

Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn

- Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht:

Acer platanoides - Spitzahorn

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von Mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen entsprechend der obigen Pflanzenlisten zu ersetzen.

- Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Pflanzenliste zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen. Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topfballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Es ist mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt
Hedera helix - Efeu
Partenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Partenocissus tricuspidata 'veitchii' - Wilder Wein (w)

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit ausdauernden immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

6.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare Auswirkungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 0,5 ha Fläche durch das Gebäude, die überwiegend asphaltierten Verkehrsflächen und Stellplätze. Damit geht der irreversible Verlust eines Teils der entsprechenden Bodenfunktionen einher. Als weitere unvermeidbare nachteilige Auswirkung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu nennen. Die Beeinträchtigung des örtlichen Klimas kann unter Berücksichtigung der Gebäudebauweise, der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe, der Bepflanzungsmaßnahmen sowie der Dachbegrünung minimiert werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind als nicht erheblich zu bewerten, da im Plangebiet keine für den Naturraum seltenen oder geschützten Pflanzenarten vorhanden sind für die betroffenen Vogel- und Fledermausarten funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden und in unmittelbarer Nähe Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen.

6.3 Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus den in Kapitel 4 genannten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Erhebliche Auswirkungen sind hierbei in erster Linie auf den Boden und seine Funktionen zu verzeichnen. Eine Beeinträchtigung des örtlichen Klimas kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe, der Bepflanzungsmaßnahmen und der Dachbegrünung ausgeschlossen werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind als nicht erheblich zu bewerten, da im Plangebiet keine für den Naturraum seltenen oder geschützten Pflanzenarten vorhanden sind und den betroffenen Vogel- und Fledermausarten Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Auch die Eingriffe in das Landschaftsbild sind tolerabel, da das Gebäude in den Hang gebaut und zusätzlich mit einer Dachbegrünung versehen wird.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen vermögen die zu erwartende Eingriffswirkung nicht vollständig auszugleichen (siehe Kapitel 6.5). Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen

Das in Kapitel 6.5 bilanzierte Ausgleichsdefizit wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang über das Ökokonto der Stadt Wiesbaden ausgeglichen.

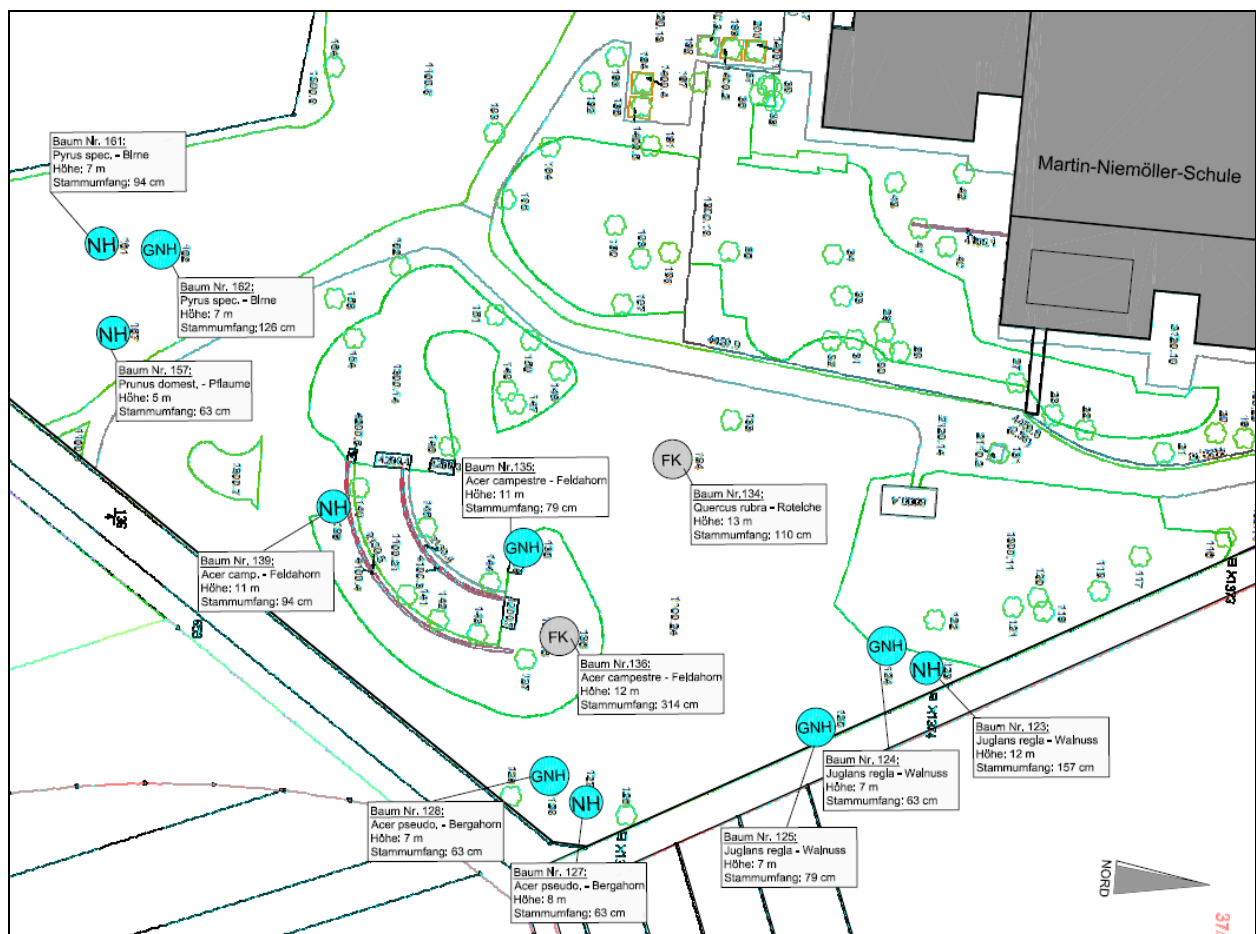
CEF-Maßnahmen

Durchzuführende CEF-Maßnahmen sind das Anbringen von Vogel-Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen für Fledermäuse.

- Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für höhlenbrütende Vögel sollen vor den Rodungsarbeiten im Plangebiet in der Streuobstbrache auf dem Flurstück 124/3, 125/4 und 130/36 in der Flur 37 „Bierstadter Berg“ oder im Bereich südlich der Martin-Niemöller-Schule an den Bäumen 10 Nistkästen angebracht werden.
- Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für die Zwergfledermäuse sollen an entsprechend stark dimensionierten Bäumen auf der zu pflegenden Streuobstbrache oder im Bereich des Schulgeländes zwei Fledermauskästen angebracht werden.

Die exakten Flächen für die erforderlichen artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits entsprechend konkretisiert und werden einschließlich Übersichts- und Lageplan (siehe nachfolgender Ausschnitt) in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Ausschnitt Lageplan - CEF-Maßnahmen



6.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 0,5 ha Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze neu versiegelt oder überbaut. Der Eingriff findet hauptsächlich auf brachliegendem Grünland mit Obstbäumen und Gehölzflächen statt. Dem stehen als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB im geplanten Baugebiet Anpflanzungsmaßnahmen (Durchgrünung mittels Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen) und eingriffsminimierende Maßnahmen gegenüber, die auch die Eingriffe in das Landschaftsbild mindern und ausgleichen.

Der in Punkten ausgedrückte ökologische Biotopwert des Geltungsbereichs wird nach der Anlage 1 der hessischen Kompensationsverordnung (KV) berechnet (siehe Tab. 10). Der Bestand des Plangebiets hat einen Biotopwert von insgesamt 320.643 Wertpunkten. Nach der Umsetzung der Planung beträgt der Wert des Geltungsbereichs noch 106.792 Wertpunkte.

Tab. 10: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach hessischer Kompensationsverordnung

Code	Nutzungstyp	Fläche in m²	Biotopwert	Summe
Bestand				
02.200/02.300	Laubgehölze, standortgerecht, heimisch	2.190	40	87.600
04.210	Obstbaum, standortgerecht (5 Stck. je ca.20 m²)		33	3.300
04.210	Obstbaum, standortgerecht (9 Stck. je ca.15 m²)		33	4.455
04.210	Obstbaum, standortgerecht (7 Stck. je ca.5 m²)		33	1.155
09.130	Grünland frischer Standorte, brach	5.178	39	201.942
09.130	Grünland frischer Standorte, brach, verbuschend	14	39	546
09.210	Ausdauernde Ruderafflor frischer Standorte	216	39	8.424
11.221	Intensivgrünland, strukturarmer Hausgärten	375	14	5.250
10.710	Gebäude, Holzschuppen	57	3	171
10.510	Verkehrsfläche, asphaltiert	2.246	3	6.738
10.530	Verkehrsfläche, geschottert	177	6	1.062
	Geltungsbereich gesamt	10.453		320.643
Planung				
10.710	Lebensmittelmarkt, Dachfläche, nicht begrünt	308	3	924
10.720	Lebensmittelmarkt, Dachbegrünung mit dichter Bepflanzung und extensiver Pflege	339	19	6.441
10.720	Lebensmittelmarkt, Dachbegrünung mit schütterer Bepflanzung und extensiver Pflege	1.656	19	31.464
10.510	Stellplätze, asphaltiert (SO)	1.363	0	0
10.510	Ein- und Ausfahrt, Fahrspur, asphaltiert	1.380	0	0
10.510	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert (Bestand)	2.246	3	6.738
10.510	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert (neu)	30	0	0
10.520	Fußweg, gepflastert	190	3	570
10.520	Wirtschaftsweg, gepflastert	62	3	186
02.600	Fl. mit Pflanzbindungen und Erhalt von Gehölzen	1.194	20	23.880
02.600	Fl. für Anpflanzungen	622	20	12.440
04.120	Bäume (25 Gehölze 16 -20 cm Stammumfang je 3 m²)		33	2.475
02.600	Wegebegleitgrün	649	20	12.980
06.930	Grünlandansaat	414	21	8.694
	Geltungsbereich gesamt	10.453		106.792
Differenz (Bestand - Planung)				213.851

Gemäß Anlage 2 der hessischen Kompensationsverordnung kann aufgrund von Klimawirkungen oder Eingriffen in das Landschaftsbild ein Abschlag von bis zu 10 Punkten/m² von den Wertpunkten der Nutzungstypen vorgenommen werden. Aufgrund der großen klimatischen Bedeutung des Plangebiets, insbesondere für den Frischluft- und Kaltluftabfluss, wird der Punktwert der Nutzungstypen, die negative Auswirkungen auf das Klima haben, mit einem Abschlag versehen und damit als stärkerer Eingriff bewertet, der zusätzlich kompensiert werden muss.

Tab. 11: Abwertung des Biotopwertes der Planung wegen negativer Klimaauswirkungen

Code	Nutzungstyp	Punktwert vorher	Abschlag	Punktwert nachher
10.530	Stellplätze, asphaltiert	3	3	0
10.510	Ein- und Ausfahrt, Fahrspur, asphaltiert	3	3	0
10.510	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert (neu)	3	3	0

Die Flächenbilanz aus der Gegenüberstellung von Bestand zu Planung ist aus der Tabelle 10 ersichtlich. Aus der Gegenüberstellung des Punktwerts von Bestand zu Planung inklusive der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 213.851 Wertpunkten (siehe Tab. 12), das über das Ökokonto der Stadt Wiesbaden gedeckt wird.

Tab. 12: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Bilanz	Wertpunkte
Wertpunkte Planung (Soll-Zustand)	106.792
Wertpunkte Bestand (Ist-Zustand)	-320.643
Verbleibendes Kompensationsdefizit (Deckung über das Ökokonto der Stadt Wiesbaden)	-213.851

7 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan sind alternative Flächen mit einer ähnlichen Nutzungseignung nicht vorhanden.

8 Prüfmethoden

Die folgenden Daten wurden für den Umweltbericht verwendet:

- 1) Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (2002)
- 2) Referenzkartierung Biotoptypen der Landeshauptstadt Wiesbaden (1999)
- 3) Klimaökologische Beurteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Bierstadter Straße“ der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 4) Grünordnungsplan (Planungsbüro Holger Fischer, Linden)
- 5) Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wiesbaden, Bierstadter Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand: April 2014 / November 2015.
- 6) Verkehrsuntersuchung zum geplanten EDEKA-Markt in der Bierstadter Straße, HEINZ + FEIER GmbH, Stand: 22.10.2012
- 7) Schalltechnische Untersuchung: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, Schalltechnischer Untersuchungsbericht: Berechnung der Geräuschemissionen eines geplanten EDEKA - Lebensmittelmarktes in 65183 Wiesbaden, Bierstadter Straße, Flurstück 116/13 und Beurteilung der Geräuscheinwirkung an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft, Stand: 27.11.2014
- 8) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Nahversorger Bierstadter Straße“ (Stand: 05.12.2014, Planungsbüro Holger Fischer, Linden)
- 9) Bestandserhebungen zu Vegetation und Fauna im September/Oktober 2009 und März bis Mai 2010.
- 10) Klima- und Luftschadstoffgutachten zum Bauvorhaben Edeka in der Bierstadter Straße. Büro Ökoplane, Mannheim, Stand 02.09.2014)

9 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden demnach die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die bereits durch Gesetz festgelegte Pflicht zur Überprüfung der plangegebenen Auswirkungen.

Ein Monitoring zu den Schutzgütern Vegetation oder Fauna kann aufgrund des vorgefundenen Artenspektrums entfallen. Die größte Eingriffsintensität des Bebauungsplanes betrifft die Schutzgüter Boden und Klima. Überwachungsmaßnahmen für die zu erwartenden erheblichen Eingriffe in den Boden sind nicht zielführend. Aufgrund bestehender Prognoseunsicherheiten werden jedoch Überwachungsmaßnahmen zum Schutzgut Klima empfohlen:

- Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Verifizierung der Verkehrs-, Klima- und Schadstoffprognosen hinsichtlich der Verkehrserzeugung und Emissionsentwicklung durch Überprüfung der Grundannahmen der Prognosen ein Jahr nach Umsetzung der Planung

10 Zusammenfassung

Im Südosten der Landeshauptstadt Wiesbaden ist neben der Martin-Niemöller-Schule die Ausweisung eines ca. 1,04 ha großen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (SO_{LEH}) geplant. Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die Bierstadter Straße. Das Gelände umfasst eine seit vielen Jahren brach liegende Grünlandfläche, die teilweise mit alten Obstbäumen und Gehölzen bestanden ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden stellt das Plangebiet als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und als landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischem Wert dar. Im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden werden der Erhalt und die Entwicklung der südlich angrenzenden Streuobstbrache empfohlen. Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B 4 des geplanten Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen und besitzt klimatisch eine große Bedeutung für Bierstadt als Kaltluft- und Frischluftbahn. Das Plangebiet hat durch seine Lage direkt angrenzend an die Tankstelle, die Schule und die Lärmbelastung durch die der Bierstadter Straße nur eine sehr eingeschränkte Erholungsfunktion. Bei den ökologischen Bestandserfassungen wurden europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten festgestellt. Die Bebauung ist aber zulässig, da Tötungen oder Beschädigungen der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten geschützter Tiere nicht eintreten werden, da die zu beachtenden Arten im Plangebiet nicht nisten und angrenzend geeignete Flächen als Ausweichlebensräume vorhanden sind.

Das landschaftsplanerische Leitbild für das Plangebiet ist die harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihrem hohen Durchgrünungsgrad unter besonderer Berücksichtigung der klimatischen Bedeutung der umgebenden Flächen. Dabei sind die bestehenden Wegeverbindungen in die zur Naherholung dienenden Offenlandbereiche auf dem Bierstadter Berg zu erhalten. Die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen wäre am besten durch Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen in den großflächigen angrenzenden pflegebedürftigen Streuobstbeständen zu gewährleisten.

Durch die Bebauung des Plangebiets sind erhebliche Auswirkungen in erster Linie auf den Boden und seine Funktionen zu erwarten. Durch die Planung werden klimaaktive Flächen mit mäßigen Kaltluftproduktionsraten, aber großer Bedeutung für den Frisch- und Kaltluftabfluss beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des örtlichen Klimas kann unter Berücksichtigung der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe, der Bepflanzungsmaßnahmen und der Dachbegrünung ausgeschlossen werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind als nicht erheblich zu bewerten, da im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten vorhanden sind und für betroffene Vogel- und Fledermausarten sowohl Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen als auch zusätzlich 10 Nistkästen und 2 Fledermauskästen angebracht werden. Auch die Eingriffe in das Landschaftsbild sind tolerabel, da das Gebäude in den Hang gebaut und zusätzlich mit einer Dachbegrünung versehen wird.

Die im geplanten Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen vermögen die zu erwartenden Eingriffswirkungen nicht vollständig auszugleichen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert.

Aus der Gegenüberstellung des Punktwerts von Bestand zu Planung und unter Berücksichtigung der vorlaufenden artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 213.851 Wertpunkten, das über das Ökokonto der Stadt Wiesbaden gedeckt wird. Die Maßnahmenflächen werden im weiteren Genehmigungsverfahren konkretisiert.

11 Pflanzenlisten (Auswahl)

Pflanzenliste 1 - Einheimische Bäume

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Mittelgroße Laubbäume:

Pyrus communis „Beech Hill“	- Wildbirne
Tilia cordata „Greenspire“	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzenliste 2 - Einheimische Sträucher

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus monogyna / laevigata	- Weißdorn

Pflanzenliste 3 - Kletterpflanzen

Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `veitchii`	- Wilder Wein (w)

Pflanzenliste 4 - Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung (Auswahl)

Origanum vulgare	- Wilder Majoran
Lavandula	- Lavendel
Thymus	- Thymian
Lotus corniculatus	- Hornklee