

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„AUF DEN ERLN - SÜD“

IM ORTSBEZIRK AURINGEN

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Planungsziel**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Regionalplan Südhessen
 - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.3 Bebauungsplan
- 4. Fachplanungen**
 - 4.1 Landschaftsplan
 - 4.2 Schall-Immissions-Gutachten
 - 4.3 Bodengutachten
 - 4.4 Erschließung
 - 4.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.6 Ruhender Verkehr
 - 4.7 Entwässerung
- 5. Umweltbericht**
- 6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.5 Private Grünflächen
- 7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**
- 9. Statistische Angaben**
 - 9.1 Wohngebiet
 - 9.2 Mischgebiet
 - 9.3 Sondergebiet
- 10. Textteil zum Bebauungsplan**
- 11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes**

Anlage

Umweltbericht

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsende von Wiesbaden-Auringen Richtung Medienbach direkt an der L 3028.

Der Geltungsbereich des Plangebietes, der ausnahmslos in der Gemarkung Auringen in der Flur 6 liegt, wird wie folgt definiert:

Die nördliche Grenze des Flurstücks 100, nach Osten entlang der Nordgrenze des Flurstücks 91/5, über das Flurstück 105 (L3028) hinweg verlängert auf dessen östliche Grenze, entlang dieser Grenze nach Süden verlaufend bis auf die Höhe der Südgrenze des Flurstücks 139, rechtwinklig abknickend nach Westen auf die Westbegrenzung des Flurstücks 144/1, dieser nach Norden folgend bis zum nach Westen verlaufenden südlichen Grenzbereich des Flurstücks 104, dieses Richtung Nord-West kreuzend entlang der Südgrenze des Flurstücks 91/5, rechtwinklig nach Norden abknickend entlang der Westgrenze des 90/2 (Hainbuchenweg) bis auf Höhe der Nordgrenze des Flurstück 100.

2. Planungsziele

An der den südlichen Rand des Wohngebietes „Auf den Erlen“ im Ortsbezirk Auringen beschließenden Wohnbebauung am Alsbachblick soll ein Baugebiet mit Wohn- und gewerblicher Nutzung entstehen. Hierzu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Das annähernd rechteckige Grundstück der geplanten Bebauung „Auf den Erlen Süd“ erstreckt sich mit seiner Längsseite von der parallel verlaufenden, beidseits bebauten Straße Alsbachblick im Norden über die vier Flurstücke 100, 101, 102 und 103 bis zu dem parallel zum Alsbachblick verlaufenden Landwirtschaftsweg, der den Hainbuchenweg mit der L3028 verbindet. Die im Süden an das Flurstück 103 und den Landwirtschaftsweg sowie die im Westen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Quartier grenzt im Norden an die bestehende Wohnsiedlung, beginnend mit drei rechtwinklig zur Grenze stehenden Reihenhauszeilen sowie einer großzügigen Grünanlage. Das bestehende Gebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Im gültigen FNP 2003 ist das südlich angrenzende Quartier als geplantes Wohngebiet ausgewiesen sowie der südliche Teil als Fläche für Dauerkleingärten. Dieser wird aber an die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst und wird im Parallelverfahren geändert.

Zur Erhaltung der Nahversorgung des Ortsbezirkes Auringen soll hier außerdem ein Supermarkt entstehen. Das Quartier wird aus diesem Grunde unterteilt und der östliche Teil des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe – festgesetzt. Die in heutiger Zeit für den erfolgreichen Betrieb eines zeitgemäßen Nahversorgers erforderlichen Verkaufs- und Nutzflächen sowie eine zwingend notwendige ausreichende Anzahl von PKW-Stellplätzen macht neue Nahversorgungsstandorte notwendig. Eine neue, für die vorgesehene Nutzung angemessene Fläche soll an dieser Stelle ausgewiesen werden. Die Stellplätze werden am äußersten südöstlichen Ende des Grundstücks, also weit vom bestehenden Wohngebiet entfernt, festgesetzt. Um die große Baumasse des Marktgebäudes in die Gesamtbebauung des Quartiers zu integrieren, wird unter Ausnutzung der Höhenentwicklung des Grundstückes das Gebäudevolumen des Marktes in den Hangverlauf des vorhandenen Grundstücks geschoben. Der Baukörper ist von der Bebauung des Alsbachblicks aus somit kaum wahrnehmbar. Die zwischen den beiden Bereichen liegende großzügige Grünanlage verhindert zusätzlich Belästigungen durch den Marktbetrieb.

Das zwischen Sondergebiet und Wohngebiet wie ein Puffer liegende Mischgebiet weist eine Geschossbebauung auf, deren Erdgeschossniveau sich – ebenfalls die Hanglage des Grundstückes nutzend - über der eingeschossigen Gewerbebebauung des Sondergebietes befindet. Sie steht auf einer rückseitig an die Einzelgewerbeeinheiten angebauten zusammenhängen-

den Tiefgarage. Durch den gegebenen Hangverlauf des Grundstückes ergibt sich von der Erschließungsstraße A aus eine ebenerdige Anbindung an die Erdgeschosse.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Diese sind in dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 in Form eines Siedlungsbereiches - Zuwachs dargestellt. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb weist im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung eine enge bauliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf und fügt sich in den Siedlungszusammenhang Auringens ein.

3.2 Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf den Erlen-Süd" im Ortsbezirk Auringen werden Ausweisungen vorgesehen, die sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen. Der westliche Bereich wird im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" dargestellt, der östliche Bereich als „Sondergebiet – Handel - Planung“.

3.3 Bebauungsplan

Der westliche Teil des beschriebenen Gebietes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf den Erlen – 1. Änderung“ (Auringen 1982/1). Hier wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese wird überplant, die Erschließung wird zukünftig über den neuen Kreisel gesichert. Dieser Bebauungsplanbereich mit seinen Festsetzungen wird durch die Bebauungsplanänderung „Auf den Erlen – Süd“ aufgehoben.

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile.

Das Plangebiet ist als Wohn- und Sondergebiet ausgewiesen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss innerhalb des Baugebietes erfolgen. Der südliche Bereich ist als Ackerfläche ausgewiesen. Weiterhin liegt der Bereich in der Wasserschutzzone 3 nach § 29 HWG. Südwestlich befindet sich ein Gebiet nach § 15d HENatG geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile. Direkt anschließend an das Gebiet liegt ein Landschaftsschutzgebiet nach §13 HENatG.

4.2 Schall-Immissionsschutz-Gutachten

Vom Ingenieurbüro ITA, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Planungsgebiet erstellt.

Das schallschutztechnische Gutachten untersucht folgende Belastungskriterien:

Gewerbliche Benutzer des SO-Gebietes mit Andienung, Parkplatz und Tiefgarage (TGA):

Die festgelegten Betriebszeiten (inklusive Anlieferung, Entsorgung, etc.) zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr ergeben eine Belastung lediglich tagsüber. Für die TGA wird von einem durchgehenden Betrieb ausgegangen.

Die Andienung der Geschäfte mit LKW bzw. deren Ent- oder Beladung in der Nacht ist untersagt.

Die Andienung des Supermarktes wird eingehaust nach den schalltechnischen Vorgaben der gutachtlichen Stellungnahme des Büros ita bzw. einer mindestens gleichwertigen schalltechnischen Qualität.

Für die TGA-Anlagen der Gewerbeeinheiten werden Gesamtschallleistungspegel vorgegeben sowie deren Lage auf der jeweiligen Ostseite der Nutzungseinheit. Durch Einhaltung dieser Vorgaben sind keine zusätzlichen schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich.

Emittenten des Verkehrs: Die Landstraße 3028 (L 3028), die Erschließungsstraßen im Planungsgebiet, die BAB 3, Bahn- und Flugverkehr.

Die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf der L3028 werden auch nach Prognostizierung für das Aufkommen im Jahre 2015 die Orientierungswerte gem. DIN unterschreiten. Durch die Entfernung vom Planungsgebiet sind die Geräuscheinwirkungen durch die BAB 3 von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Erschließungsstraße des Plangebietes kann es zu Geräuschspitzen kommen, die im Südosten des Planungsgebietes WA zu geringfügigen Überschreitungen kommen, zu deren Minderung jedoch keine Maßnahmen erforderlich sind.

Weder durch den Bahn- noch den Flugverkehr entstehen Lärmpegel, die schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich machen.

Geplante Tiefgaragenzufahrt im Bereich des MI-Gebietes:

In den MI-Gebieten ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt liegt im südlichen Bereich des MI 2. Für die Lage bestimmter Wohnräume zur Zufahrt werden im schallschutztechnischen Gutachten Festsetzungen getroffen. Es wird empfohlen, im Nahbereich der Ein- und Ausfahrtsrampe keine Schlaf- bzw. Kinderzimmer anzuordnen.

4.3 Bodengutachten

Es wurde eine orientierende Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich der allgemeinen Bebaubarkeit und der Versickerung von Oberflächenwasser durchgeführt. Dazu wurden fünf Sondierbohrungen durchgeführt.

Der Oberboden steht bis in einer Tiefe von 0,3 – 0,5 m an und besteht aus feinsandigem Schluff. Darauf folgend stehen Lehmschichten an. Da durch den zunehmenden Bohrwiderstand in Tiefen von 2,90, 3,60 und 5,60 m die Bohrungen darüber hinaus nicht weitergeführt werden konnten, gibt es über weitere Schichten / Stärken keine Angaben. Nur die Bohrung RKS 3 ergab ab 0,5 m Tiefe eine Schicht aus Ton.

Die Versickerung von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet ist nach der Untersuchung als problematisch anzusehen und lässt nur eine partielle naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes von der L3028 aus geschieht auf der südöstlichen Ecke des Flurstücks 103 an der tiefstgelegenen Stelle des Planungsgebietes. Dieses Niveau annähernd haltend entwickelt sich das Sondergebiet Handel nach Norden und wird auf seiner westlichen und nördlichen Seite von der eingeschossigen Gewerbebebauung gefasst. Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes an dieser Stelle erfolgt über einen Kreisverkehr an die L 3028. Grundlage dieser Planung ist ein Gutachten der Leistungsfähigkeit der Kreislösung unter Berücksichtigung des aktuellen Verkehrs sowie des anfallenden Verkehrs durch das Vorhaben (plan°D, Verkehrsgutachten vom 16.07.04).

Die Haupteerschließungsstraße führt an dem Sondergebiet und dem Mischgebiet an deren südlichen Enden vorbei und führt zwischen Misch- und Wohngebiet nach Norden auf das Parkgelände zu. Zwei Erschließungsstraßen gehen nach Westen ab, die nördlichere davon ermöglicht eine eventuelle spätere Anbindung des bestehenden Wohngebietes „Auf den Erlen - Nord“ über den Hainbuchenweg. Die Reihenhaushausgruppen werden über schmale Stichstraßen erschlossen, von denen die an den drei nördlichen Zeilen befindlichen als Sackgassen festgesetzt werden.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Angeschlossen an den öffentlichen Nahverkehr ist das geplante Bebauungsgebiet über die Buslinie 21 an der L3028. Die Haltestelle Bahnhof Medenbach / Auringen befindet sich ca. 300 m südlich des Gebietes, im Norden befindet sich die nächste Haltestelle in der August-Ruf-Straße, Ecke Ginsterweg.

4.6 Ruhender Verkehr

Die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden notwendigen Stellplätze werden auf den dafür dargestellten Flächen („St“ und „St/Ga“) und in Tiefgaragen („TGA“) festgesetzt.

4.7 Entwässerung

Die Entwässerung des neuen Wohn- und Geschäftsviertels erfolgt im Mischsystem. Die häuslichen Abwässer und das anfallende Regenwasser werden zusammengefasst. Aus topografischen Gründen erfolgt die Entwässerung des Planungsgebietes in zwei Teilsystemen. Die Mischwasserkanäle der Planstraßen G, H und I sowie des nördlichen Teils der Planstraße A werden an das Entwässerungsnetz des bestehenden Wohngebietes im Norden angeschlossen. Die Abwässer der südlichen Bebauung sowie des SB-Marktes werden in einem Strang zusammengefasst und an den bestehenden Kanal im westlichen Teil der Versorgungsstraße A „An der Auringer Mühle“ eingeleitet.

Für die ungedrosselte Einleitung der zusätzlichen Abflüsse aus dem südlichen Teilsystem des neuen Wohn- und Geschäftsviertels ist der bestehende Kanal mit einem Nenndurchmesser von DN300 nicht ausreichend dimensioniert. Die relativ geringe Lebensdauer des Kanals von nur 10 Jahren sowie die anfallenden Baukosten durch den Rückbau der Schächte und Halungen sowie durch den Umbau des Zulaufbauwerkes zum Regenüberlaufbecken sprechen für den Erhalt und den Anschluss an den bestehenden Kanal. Da die Abflussmengen des Parkplatzes des Einkaufsmarktes zweifelsfrei die größten Einleitmengen in den Kanal bilden, müssen diese Abflussmengen, um die Dimensionierung von DN300 beibehalten zu können, in einem zusätzlichen Rückhalteraum zunächst gesammelt und in den Kanal gedrosselt eingeleitet werden. Dieser Rückhalteraum kann z.B. aus Rigolenfüllkörper gebildet werden.

Nach § 29 des hessischen Wassergesetzes (HWG) liegt das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone 3, so dass u.a. auf die Versickerung von als bedenklich einzustufenden Straßenoberflächenwasser zu verzichten ist. Weitere Schutzgebiete nach dem HWG, wie Überschwemmungsgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht nach dem BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf den Erlen – Süd“ ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

An die am westlichen Ende des Alsbachblicks vorhandenen drei Reihenhauszellen gruppieren sich die ersten 3 nördlichen Zeilen der Neubebauung, bestehend jeweils aus einer Hausgruppe von 5 Häusern an einer Stichstraße, rechtwinklig zur Nordgrenze des Flurstücks 100. Bis zur Landesstraße entsteht weiterführend eine großzügige Grünanlage. Eine weitere Reihenhausbauung von vier Zeilen fügt sich südlich der von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße an. Das nördliche Ende jeder Zeile wird durch einen dreigeschossigen Geschosswohnungsbau markiert.

Auf der Südseite der zweiten von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße reihen sich sechs Doppelhauspaare, deren Gartenbereiche sich zum restlichen, als Grünfläche angelegten Flurstück 103 und zum Alsbachtal öffnen.

6.1.2 Mischgebiet

Auf der Rückseite der westlichen Gewerbeeinheiten befindet sich die Tiefgarage des Mischgebietes, die sich wie die Bebauung des Sondergebietes in das Gelände hineingräbt. Auf ihr erheben sich die Geschosswohnungsbauwerke mit jeweils drei Vollgeschossen. Da das Sockelgeschoss (Tiefgarage und Gewerbeeinheit) des südlichsten Gebäudes noch nicht ausreichend in der Hanglage verschwindet, handelt es sich hierbei bei gleicher Traufhöhe um eine Bebauung mit vier Vollgeschossen. Ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist nicht vorgesehen.

6.1.3 Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe

Für den Einzelhandelsbetrieb sowie weitere, kleinere Geschäftseinheiten wird ein Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt, da die geplante Verkaufsfläche die in anderen Baugebieten zulässigen Größenordnungen überschreitet. Die Handelsnutzung wird in unmittelbarer Nähe zur Landstraße 3028 angeordnet und hat somit den kürzesten Erschließungsaufwand und bildet einen Puffer für die sich westlich daran anschließende Wohnbebauung.

Die den Stellplatzbereich der Sonderfläche Handel an der Nord- und der Westseite begrenzende Bebauung entwickelt sich eingeschossig auf dem Niveau der tiefsten Erschließungshöhe des Planungsgebietes und gräbt sich in den Hangverlauf des Grundstückes hinein. Ihre intensive und extensive Dachbegrünung entwickelt sich damit aus dem natürlichen Geländeverlauf heraus und geht auf der Nordseite vom Gründach des Marktes über in die Grünanlage.

6.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich entsprechend § 17 der BauNVO nach den für die Baugebietsarten vorgegebenen Ausnutzungszahlen, die sich auf das gesamte Baugebiet beziehen. Durch die später vorgesehene Teilung kommt es in Einzelfällen zu Unter- sowie Überschreitungen. Die Genehmigung dieser Überschreitungen ist durch Ausnahmen zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich vor allem um die Reihemittelhäuser, deren Grundstückssituation unvorteilhafter gegenüber den Endhäusern ist, und vereinzelte Doppelhäuser. Jedoch ist durch die Einhaltung der festgelegten Baufenster keine weitere Verdichtung möglich. Überschreitungen der GRZ durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten ergeben sich durch die besondere Notwendigkeit, ausreichende Stellplätze für den Markt vorzuhalten bzw. durch die besondere bauliche Situation der Doppelhäuser (Erschließung der weit zurückliegenden Garagen) an der nördlichen Grenze zum WR-Gebiet. Sie werden durch die Ausbildung qualitativ

hochwertiger Pflanzflächen (teilweise intensive Begrünung auf dem Dach des Supermarktes, der Gewerbeeinheiten und der Tiefgarage sowie Vorhaltung der Restfläche des Flurstückes 103 für Maßnahmen gem. § 13 BauNVO) ausgeglichen.

Unter Hinweis auf die positiven Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Landschaft und auch hinsichtlich der Biotopvernetzungen über das Planungsgebiet hinaus, durch die geplanten Strukturen der Bebauung schlagen der landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Umweltbericht vor, in den textlichen Festsetzungen festzusetzen, dass Gebäudeteile und Garagen mit einer Überdeckungshöhe von mehr als 60 cm nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen sind. Durch die Schaffung von zahl- und strukturreichen Grünflächen, extensiven und intensiven Dachbegrünungen, Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher und Neuanlagen von zwei südlich und nördlich liegenden großflächigen Hecken- und Gehölzpflanzungen wird eine Verknüpfung des bebauten Raumes und der freien Landschaft ermöglicht.

6.2 Bauweise

Durch den Flächenbedarf eines modernen Supermarktes wird eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m notwendig. Die Gebäude werden in Teilbereichen ohne Grenzabstand zum Grundstück des MI-Gebietes und der privaten Grünanlage errichtet. Daher ist im SO-Gebiet eine „abweichende“ Bebauung festzusetzen.

Im MI-Gebiet kann ebenfalls bei einer Bebauung der eingeschossigen Zwischenbereiche eine abweichende Bebauung entstehen. Mit der Angabe „a“ wird eine abweichende Bebauung möglich, bei der die Gebäudelänge von 50 m überschritten wird. Weiter ist eine Grenzbebauung zur privaten Grünanlage und zum SO-Gebiet möglich.

6.3 Verkehrsflächen

Die Quartiersbebauung auf dem Grundstück erfordert die Neugestaltung einer Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße L 3028 in ausreichender Dimensionierung. In einem Gutachten hierzu wurde das jetzige Verkehrsaufkommen ermittelt und eine Prognose gestellt über den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der aus dem geplanten Neubaugebiet zu erwarten ist. Als Fazit wurde eine Kreiselanlage entwickelt, die mit dem Land Hessen sowie der Stadt Wiesbaden abschließend abgestimmt wurde. Weitere Beschreibungen finden sich im Verkehrsgutachten des Büros planD, Wiesbaden, das als Anlage zum Durchführungsvertrag beigelegt wird.

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

Im südlichen Teil des Plangebietes entsteht ein Feldgehölzbereich der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient. Weiterhin werden auf den Dachflächen intensive und extensive Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Begrünungsmaßnahmen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft, sowie dem Ausgleich der durch das Baugebiet herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG.

Weitere Anpflanzgebote bestehen am Südende des Mischgebietes sowie an der Nordgrenze der öffentlichen Grünfläche.

6.5 Öffentliche Grünflächen

Nördlich des So- und des MI-Gebietes entsteht eine öffentliche Grünfläche, die als Landschaftspark ausgebildet werden soll. Weiterhin wird hier der Spielplatzbereich für im MI- und WA-Gebiet entstehende Geschosswohnungsbauten nachgewiesen.

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

a.) Grundstücke im Eigentum der Vorhabenträgerin / andere Eigentümer (Ackerflächen)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Auringen	6	100	Grundstücksgesellschaft Auringen, Auf den Erlen; kurz: GG Auringen
Auringen	6	101	GG Auringen
Auringen	6	102	GG Auringen
Auringen	6	103	GG Auringen

b.) Grundstücke im Eigentum des Landes Hessen/ der Stadt Wiesbaden (Straßenflächen)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Auringen	6	91/5	Stadt Wiesbaden
Auringen	6	105	Land Hessen (L3028)
Auringen	6	104	Stadt Wiesbaden
Auringen	6	144/1	Stadt Wiesbaden
Auringen	6	90/2	Stadt Wiesbaden (Hainbuchenweg)

8. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Die Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen im Quartier trägt die Vorhabenträgerin in vollem Umfang. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

9. Statistische Angaben

9.1 Wohneinheiten

Vorhanden: bisher keine Bebauung

geplant:

in Einfamilienhäusern rund 12 WE

in Reihenhäusern rund 35 WE

in Geschossbauten rund 27 WE

rund 74 WE
=====

9.2 Mischgebiet

Vorhanden: bisher keine Bebauung

Geplant:	in Geschossbauten	ca. 27 WE / Gewerbeeinheiten
	Ladeneinheit mit insgesamt	ca. 200 m² BGF
	Tiefgarage mit insgesamt	ca. 1400 m² BGF

9.3 Sondergebiet

Vorhanden: bisher keine Bebauung

Geplant: Supermarkt mit ca. 1600 m² Verkaufsfläche bzw. 2600 m² BGF
Ladeneinheiten mit insgesamt ca. 450 m² BGF

9.4 Fläche des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 38.000 m².

10. Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer II gemäß § 9 (4) BauGB auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung von 2002.

11. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Wiesbaden,
Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Anlage

Umweltbericht

Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4, §2a, §4c BauGB i.d. Fassung v. 20.07.2004)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Auf den Erlen – Süd“

in

Wiesbaden Auringen

Grundstückseigentümerin:
Grundstücksgesellschaft Auringen,
vertreten durch die Geschäftsführerin Monika Sprenger

diese vertreten durch
A. Siegmund Projektmanagement
Wilhelminenstraße 42
65193 Wiesbaden

Bearbeitet

plan ° D
Planungsteam Désor
Ingenieure, Landschaftsarchitekten
Wilhelmstraße 40
65183 Wiesbaden
fon 0611.900 684-0
fax 0611.900 684-21
eMail info@pland.de

Stand
21.12.2006

Inhaltsverzeichnis:

1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.1.	Grundsätze und Ziele	4
1.2.	Räumliche und inhaltliche Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.3.	In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	7
1.4.	In Fachgesetzen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (EG, national. regional) und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	13
2.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	17
2.1.	Arten und Biotope/ biologische Vielfalt.....	17
2.2.	Böden, Altlasten und Rohstoffe.....	18
2.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	18
2.4.	Klima	19
2.5.	Landschaft.....	19
2.6.	Mensch (Bevölkerung/Wohnumfeld, Lärm, Bioklima).....	24
2.7.	Kulturgüter und Archäologie.....	24
2.8.	Wechselwirkungen	24
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
3.1.	Übergreifend	25
3.2.	Arten und Biotope / biologische Vielfalt.....	25
3.3.	Böden, Altlasten und Rohstoffe.....	26
3.4.	Grundwasser und Oberflächengewässer	26
3.5.	Klima	27
3.6.	Landschaft.....	27
3.7.	Mensch (Bevölkerung / Wohnumfeld, Lärm, Bioklima).....	28
3.8.	Kulturgüter und Archäologie.....	29
3.9.	Wechselwirkungen	29
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
4.1.	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft / Biotope.....	31
4.2.	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt / Klima.....	32
4.3.	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden.....	33
4.4.	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Bevölkerung und menschlicher Gesundheit und nach Immissionsschutzrecht.....	34
4.5.	Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung von Sachgütern und kulturellem Erbe	34
4.6.	Beschreibung der verbleibenden, ersichtlich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	35

5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen ...	35
6.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und Methodik)	36
6.1.	Untersuchungsumfang	36
6.2.	vorhandenes Datenmaterial	36
6.3.	Erforderliche / durchgeführte Fachgutachten, Technische Merkmale der Untersuchungsmethoden	36
6.4.	verbleibende Informationsdefizite.....	39
7.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt §4c BauGB.....	40
8.	Zusammenfassung	41
9.	Pflanzenliste	42

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Luftbild Wi-Auringen (www.wiesbaden.de 16.04.2003)	4
Abbildung 2:	Stadtkarte Wiesbaden (Landschaftsplan Wiesbaden)	5
Abbildung 3:	Regionalplan Südhessen (Landschaftsplan Wiesbaden).....	7
Abbildung 4:	Flächennutzungsplan (2003)	8
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan (geplante Änderung vom 18.03.04).....	8
Abbildung 6:	Landschaftsrahmenplan Südhessen (Landschaftsplan Wiesbaden)	9
Abbildung 7:	Landschaftsplan Wiesbaden (Landschaftsplan Wiesbaden).....	10
Abbildung 8:	Ansicht Osten durch die L 3028 (Geschosshöhe geändert).....	12
Abbildung 9:	90° Panorama mit Blick von südlicher Ecke Hainbuchenweg	17
Abbildung 10:	90° Panorama mit Blick von nördlicher Ecke Hainbuchenweg.....	18
Abbildung 11:	Klimafunktionskarte (Landschaftsplan Wiesbaden)	19
Abbildung 12:	180° Panorama mit Blick von L3028/Ecke Wirtschaftsweg.....	20
Abbildung 13:	Blick auf Auringen mit dem für die Einheit I typischen Riedel	20
Abbildung 14:	Landschaftsbildeinheit K – Besondere Bergsättel (rot markiert)	21
Abbildung 15:	Hochhaus der Siedlung Rotenberg	22
Abbildung 16:	FFH Gebiet "Buchenwälder nördlich von Wiesbaden" (Plangebiet unten rechts rot markiert)	23
Abbildung 17:	Ansicht Osten durch L3028.....	28

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Maß der baulichen Nutzung	6
Tabelle 2:	Einwohnerzahlen Wiesbaden (www.wiesbaden.de, 18.12.06).....	24
Tabelle 3:	Wechselwirkungen (A beeinflusst B: • stark/ . mittel/ – gar nicht)	30
Tabelle 4:	Verkehrsaufkommen (Verkehrsstrom Analyse, plan°D).....	37
Tabelle 5:	Massenliste Auringen Bestand (plan ° D)	38
Tabelle 6:	Massenliste Auringen Planung (plan ° D)	38
Tabelle 7:	Übersicht Biotopwertpunktebilanz nach KV (*BWP = Biotopwertpunkte).....	39

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Grundsätze und Ziele

Am südlichen Rand der Bebauungsgrenze des Stadtteils Wiesbaden – Auringen soll eine Erweiterungsfläche für Wohnen und Einkaufen geschaffen werden.

Dazu wurde im März 2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf den Erlen-Süd“ im Ortsbezirk Auringen beantragt und von der STVV am 03.06.04 beschlossen.



Abbildung 1: Luftbild Wi-Auringen (www.wiesbaden.de 16.04.2003)

Der Aufstellung des Bebauungsplanes mit städtebaulichem Vertrag liegen folgende Ziele zugrunde:

- Es soll ein attraktives Wohngebiet geschaffen werden
- Die bestehende Bebauung „Auf den Erlen“ soll mit hohen Qualitäten erweitert und verträglich verknüpft werden
- Langfristige Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bürgerinnen und Bürger in Auringen und Umgebung

- Schaffen von Pufferzonen zur freien Landschaft als Eingliederung und Verbindung
- Aufwertung durch unterschiedliche Bereiche für Freizeit und Erholung
- Schaffen von naturnahen Grünzonen

1.2. Räumliche und inhaltliche Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

1.2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Ortsteil Auringen liegt im Nordosten der Stadt Wiesbaden. Der Geltungsbereich wird gemäß §9 (7) Baugesetzbuch BauGB aufgestellt und der Gemarkung Wiesbaden - Auringen zugeordnet und umfasst die Flurstücke 90/2, 91/5, 100, 101, 102, 103, 104, 105 teilweise und 144/1 der Flur 6.

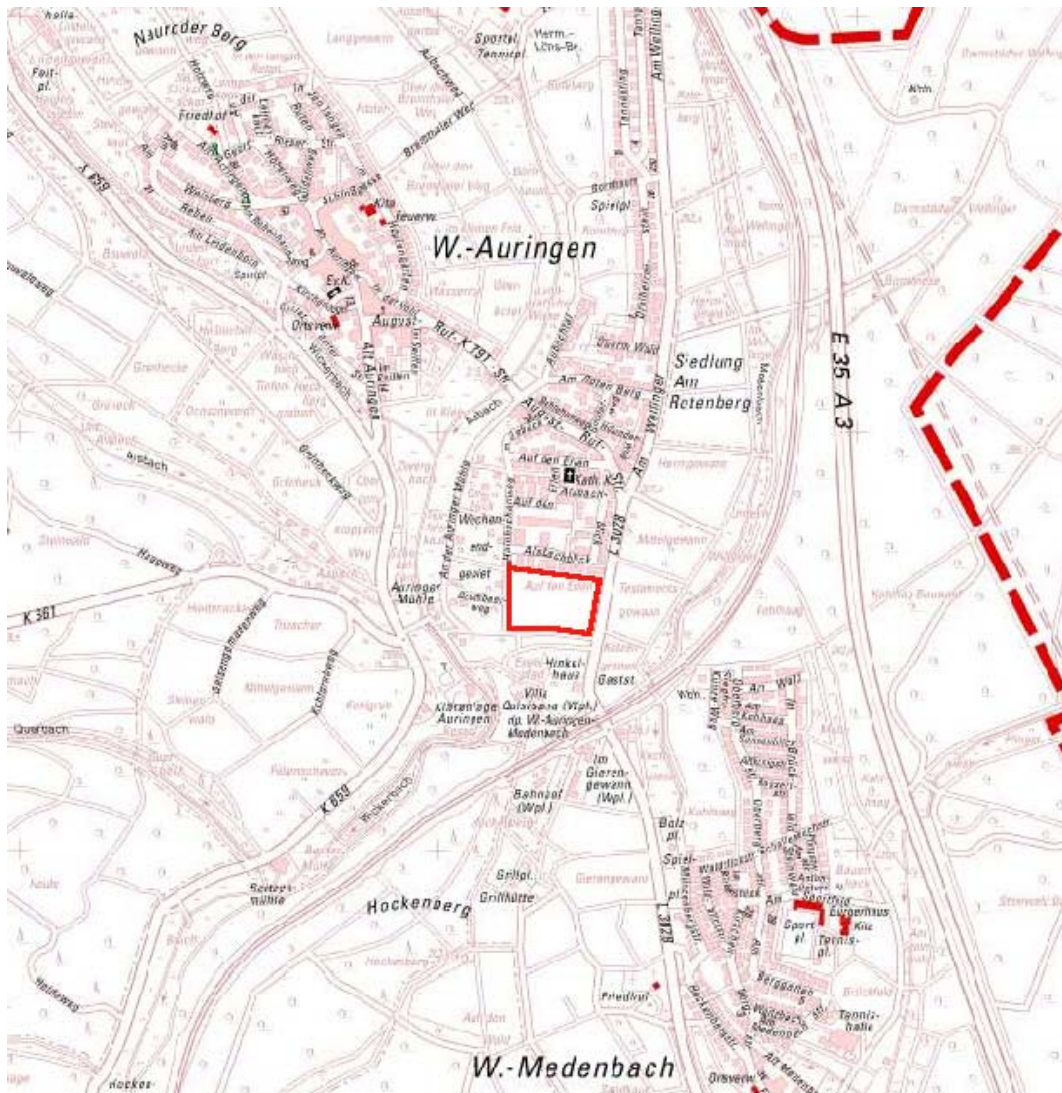


Abbildung 2: Stadtkarte Wiesbaden (Landschaftsplan Wiesbaden)

Der Planbereich wird begrenzt durch die südliche Bebauung der Straße „Alsbachblick“ im Norden, die L 3028 im Osten, einen Wirtschaftsweg im Süden und den „Hainbuchenweg“ im Westen.

1.2.2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Supermarktes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbe ausgewiesen. Die Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine Straßenverkehrsfläche. Diese sind teils als Privatstraße oder Wirtschaftsweg ausgewiesen.

1.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das notwendige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Vollgeschosse
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,4	0,8	II
WA 3	0,4	0,8	II
WA 4	0,4	1,2	III
WA 5	0,4	1,2	III
WA 6	0,4	1,2	III
WA 7	0,4	1,2	III
WA 8	0,4	0,8	II
WA 9	0,4	0,8	II
WA 10	0,4	0,8	II
WA 11	0,4	0,8	II
WA 12	0,4	0,8	II
MI 1	0,6	1,8	IV
MI 2	0,6	2,4	IV
SO	0,8	0,8	I

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

1.2.4. Größe des Plangebiets

Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 38.000 m².

1.2.5. Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.20 und § 8 HBO Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und §8 HBO

Südlich des WA Gebietes soll eine naturnahe Fläche aus standortgerechten heimischen Sträuchern und einzelnen standortgerechten heimischen Bäumen entstehen. Die Pflanzen sind nach der Pflanzliste gemäß Kapitel 9 auszuwählen.

1.3. In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.3.1. Umweltbezogene Zielsetzungen des Regionalplans 2000 Südhessen

Im gültigen Regionalplan, Planungsregion Südhessen von 2000, ist die Fläche als Zuwachsfläche für den Siedlungsbereich ausgewiesen. In der Abbildung ist das ausgewiesene Gebiet orange gekennzeichnet. Das Plangebiet ist rot markiert.

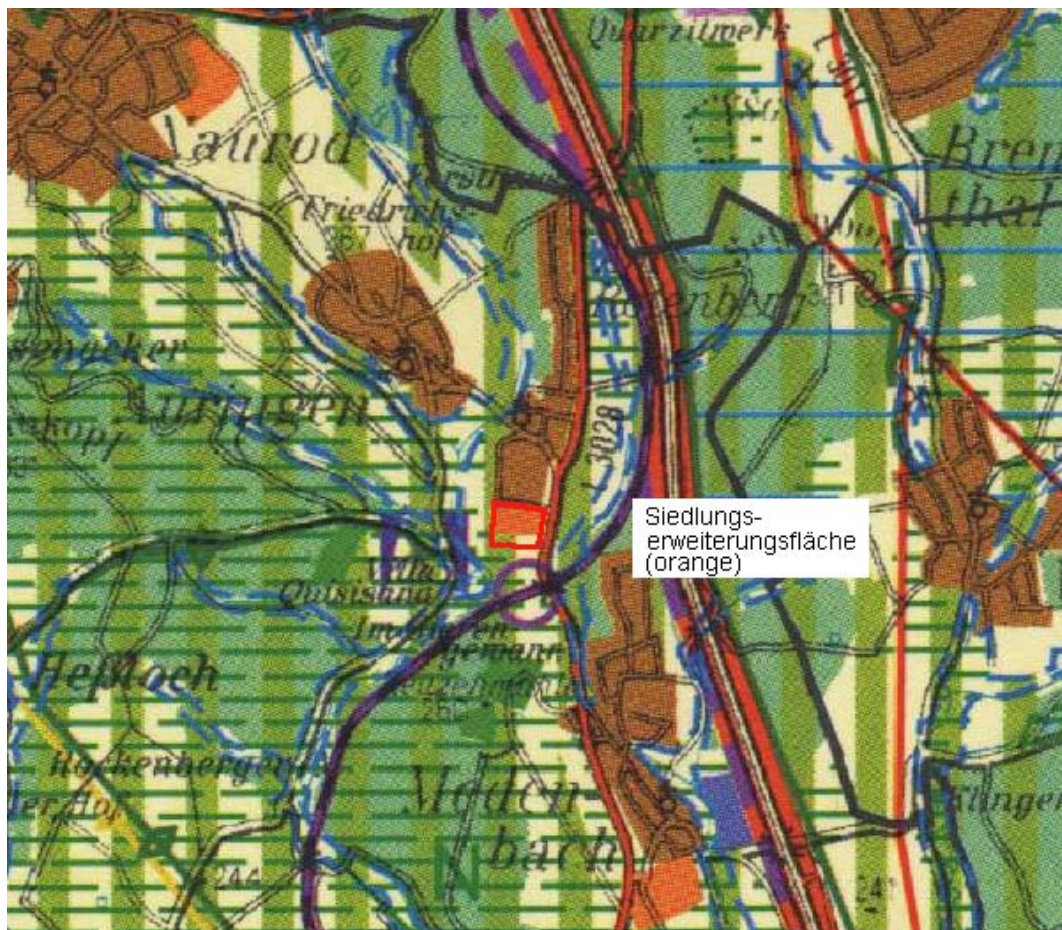


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen (Landschaftsplan Wiesbaden)

1.3.2. Umweltbezogene Zielsetzungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 stellt den nördlichen Bereich der Fläche als geplantes Wohngebiet dar (orange mit weißen Balken). Der südliche Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vorgesehen. Das geplante Gebiet ist rot markiert. Gemäß Bekanntmachung der Genehmigung vom 11.07.2006 wurde der Flächennutzungsplan an die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst und somit fortgeschrieben. Es ist eine Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ vorgesehen.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan (2003)

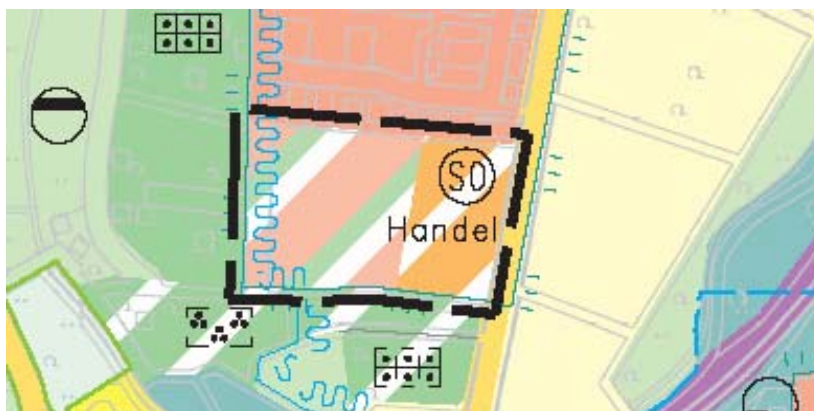


Abbildung 5: Flächennutzungsplan (geplante Änderung vom 18.03.04)

1.3.3. Umweltbezogene Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans

Der Verkehrsentwicklungsplan von 2005 konkretisiert die verkehrlichen Planungsabsichten bis zum Zielszenario 2015. Für Auringen ist keine Maßnahme im Straßennetz geplant. Im ÖPNV Netz soll die Ländchesbahn verbessert werden. Diese verbindet Wiesbaden mit Niedernhausen. Am Bahnhof Auringen soll das Park & Ride Netz ausgebaut werden. Es soll eine Verbesserung der Straßennetze erfolgen um eine weitgehende Bündelung auf Hauptverkehrsstraßen zu erreichen und dadurch Standorte besser erreichen zu können.

1.3.4. Landschaftsrahmenplan Südhessen

Der gültige Landschaftsrahmenplan von Südhessen 2000 sieht für das Planungsgebiet Zuwachs an Siedlungs-, Industrie- und Gewerbeflächen vor. Jedoch ist der südliche Teil als Bereich zur Erhaltung eines hohen Ertragspotentials des Bodens vorgesehen. Südlich grenzt an den Bereich ein Gebiet zum Schutz und der Entwicklung von Siedlungstrennenden Freiflächen an.

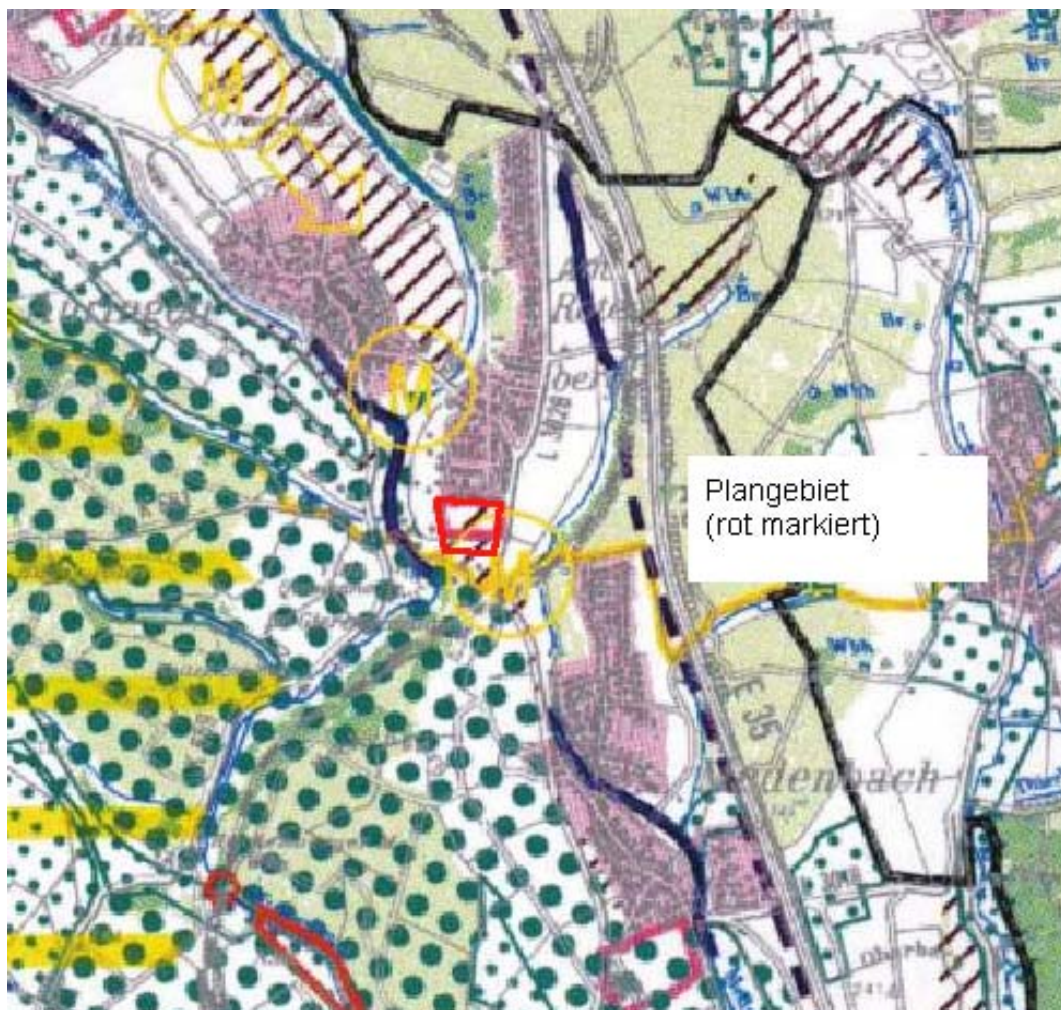


Abbildung 6: Landschaftsrahmenplan Südhessen (Landschaftsplan Wiesbaden)

1.3.5. Kommunalen Landschaftsplan

Das Plangebiet ist als Wohn- und sonstige Baufläche (ca. 2/3) geplant. Der südliche Bereich (ca. 1/3) ist als Ackerfläche ausgewiesen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich muss innerhalb des Baugebietes erfolgen. Weiterhin liegt der Bereich in der Wasserschutzzone 3 nach §29 HWG. Südwestlich befindet sich ein Gebiet nach § 23 HENatG Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile. Direkt anschließend an das Gebiet liegt ein Landschaftsschutzgebiet nach §13 HENatG.

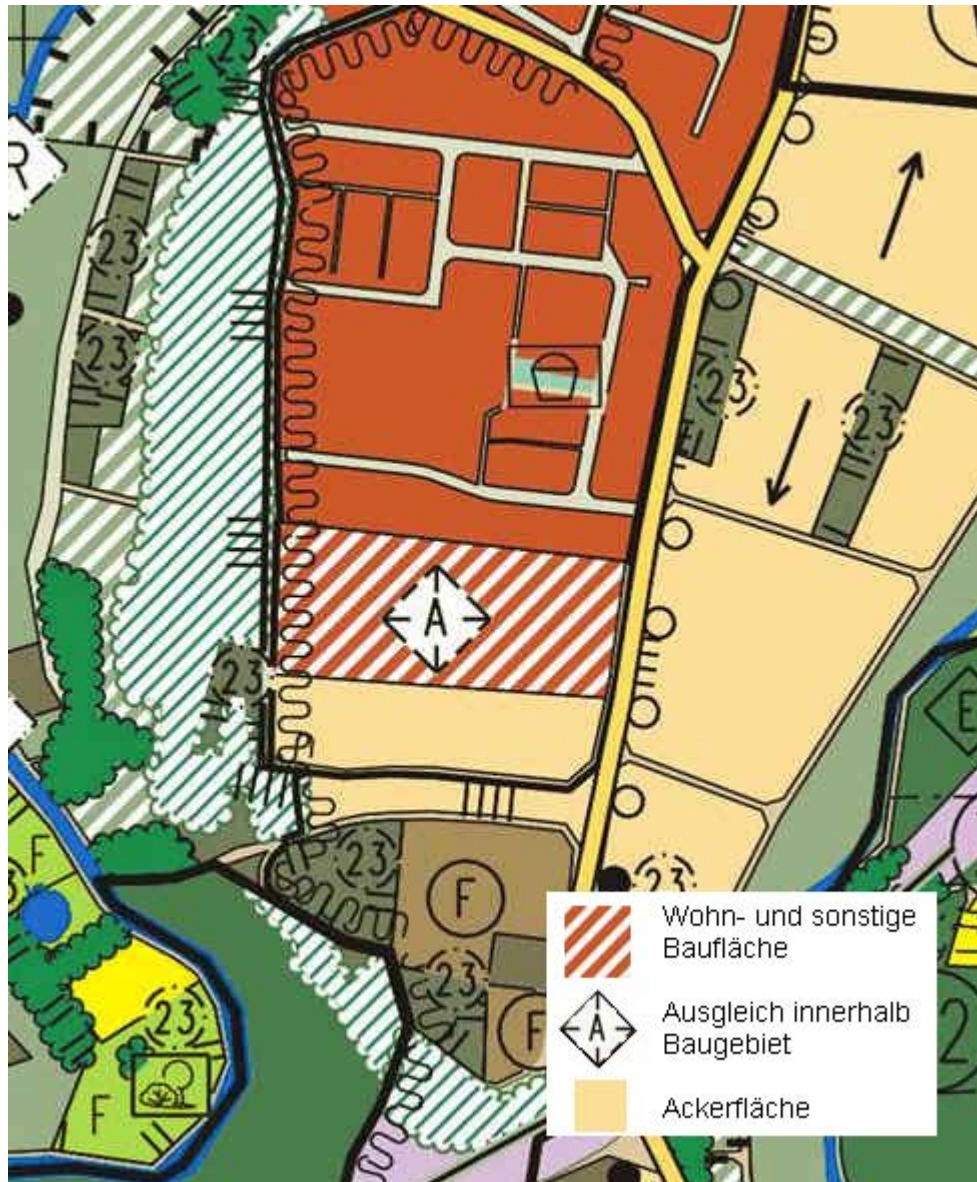


Abbildung 7: Landschaftsplan Wiesbaden (Landschaftsplan Wiesbaden)

1.3.6. Luftreinhalteplan

Der aktuelle Luftreinhalteplan Ballungsraum Rhein-Main von 2005 hat im Ortsteil Wiesbaden Auringen keine Messstation festgelegt.

Aus dem Luftreinhalteplan 2005 gehen folgende Maßnahmen hervor:

- Verbesserung des ÖPNV Angebotes und der Park & Ride Anlagen
- Förderung des Radverkehrs
- Verkehrsmanagement Planung
- Förderung von Dieselpartikelfiltern
- Förderung von Fahrgemeinschaften

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll das Gebot der Energieeinsparung unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit verstärkt berücksichtigt werden. Die Beachtung des Prinzips der Energieoptimierung in der Stadtplanung soll zur tatsächlichen Verringerung von Heizkosten und Emissionen führen und die weitgehende Vermeidung aufwendiger Modernisierungsmaßnahmen zur Folge haben. Deswegen sollen Baugebiete so geplant werden, dass durch die Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten, der optimalen Besonnung sowie der Möglichkeiten der Begrünung von Gebäudeteilen der Aufwand für die Erwärmung bzw. Kühlung der Baukörper ein relatives Mindestmaß erreicht. (Aussagen Luftreinhalteplan 1991)

1.3.7. Lärminderungsplan

Der aktuelle Lärminderungsplan von 1996 stellt die Auswirkungen der Autobahn und der ICE Trasse auf das Plangebiet dar. Von der Autobahn wird am Tag ein Wert von ca. 60 db(A) und ein Nachtwert von 50 db(A) erreicht. Von der ICE Strecke wird ein Wert unter 40 db(A) sowohl Tags als auch nachts erreicht.

Der Lärminderungsplan wird in den nächsten Jahren als Lärmkarte nach der EU-Umgebungsärmrichtlinie neu aufgelegt.

1.3.8. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Die Bebauung weicht vom Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden ab. Die im Landschaftsplan vorgegebene Wohn- und sonstige Baufläche erstreckt sich nur bis zur Flurstücksgrenze 102 – 103. Es wird vorgeschlagen von den Reihenhauseriegen je ein Haus zu entfernen um die restliche Bebauung weiter nach Norden zu verschieben. Diese Anregung kann aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht umgesetzt werden. Eine neue Nahversorgung für Auringen kann nur in Verbindung mit Wohnungsbau realisiert werden. Als Ausgleich der Überschreitung der Maximalgrenze der Bebauung wird im Süden eine große Grünfläche angelegt.

Um dem Relief zu folgen soll das südlichste Punkthaus im Mischgebiet um eine Geschosshöhe reduziert werden. Da die Punkthäuser durch eine Tiefgarage verbunden sind, könnte die Reduzierung nur durch Entfall eines Geschosses realisiert werden. Das Städtebauliche Konzept zur Errichtung von Punkthäusern überwiegt. Um eine

weitere Erhöhung auszuschließen wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse ausgeschlossen sind.



Abbildung 8: Ansicht Osten durch die L 3028 (Geschosshöhe geändert)

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

1.4.1. Bodenschutz , Altlasten- und Rohstoffsicherung

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (BauGB §1a)	Verwendung von Versickerungsfähigem Pflaster. Versickerung von Regenwasser über belebte Bodenschicht. Reduzierung von Stellplätzen und Verkaufsfläche auf das unbedingt notwendige Maß.
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz §1, BNatSchG §2 Nr. 3))	Festlegen von Flächen für Anpflanzung von heimischen Sträuchern, Gehölzen. Frei halten von Versiegelung.
Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen (Bundesbodenschutzgesetz §1)	Im Gebiet sind keine Altlasten bekannt.

1.4.2. Gewässer-, Hochwasser- und Grundwasserschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands aquatischer Ökosysteme und der mit ihnen zusammenhängenden Landökosysteme *	Nicht Relevant.
Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung	Dachbegrünung, offenporiges Pflaster auf den Privaten Grundstücken.
Reduzierung und Verhinderung der Grundwasserverschmutzung, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen*	Verhinderung durch sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
Ausreichende Versorgung mit Oberflächen- und Grundwasser guter Qualität*	Nicht Relevant.
Verminderung der Auswirkungen von Überschwemmungen*	Nicht Relevant.
Heilquellenschutz*	Nicht Relevant.
Erhalt und Wiederherstellung naturnaher Gewässer und Uferbereiche (BNatSchG §2 Nr., 4) *	Nicht Relevant.

*„Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ vom 22.12.2000 (Wasserrahmenrichtlinie), Artikel 1, Wasserhaushaltsgesetz § 1, 19g, 25a, § 32, Hessisches Wassergesetz §§ 30, 31, 43, 46, 47, 51, 59, 68, 69

1.4.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz, Gesundheitsschutz, Schonung natürlicher Ressourcen

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen*	Entwässerung über belebte Bodenschicht. Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
Integrierte Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden *	Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen *	Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität*	Schadstoffarme Heizanlage
Verbesserung der Luftqualität dort, wo sie nicht den Qualitätsmaßstäben entspricht*	Keine Messwerte bekannt.
CO ₂ -Minderung, Energieeinsparung und Ressourcenschonung durch energiesparende Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energien, *	Schadstoffarme Heizanlage
Vermeidung von überflüssigem Verkehr, *	Vermeidung von überflüssigem Verkehr durch Ausbildung einer Sackgasse (Absperrung mit Pollem).
Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr*	Anschluss an das Rad- und Fußgängernetz. Bushaltestelle in der Umgebung.
Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas (BNatSchG §2 Nr. 6)	Extensive und intensive Dachbegrünung auf den Gebäuden. Beschränkung der versiegelten Flächen.

*Bundesimmissionsschutzgesetz §1, §50,
22. BImSchV, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005,
EU-Rahmenrichtlinie Luftqualität u. Tochterrichtlinien
Energieeinspargesetz und –Verordnung

Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25.06.2002 (Umgebungslärmrichtlinie)

Geruchsmissionsrichtlinie(GIRL).

1.4.4. Arten und Biotope (biologische Vielfalt)

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen in FFH-Gebieten (FFH Richtlinie)	Nicht Relevant.
Sicherung sämtlicher wildlebender Vogelarten einschließlich ihrer Lebensräume in Vogelschutzgebieten (Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)	Nicht Relevant.
Schutz des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Bundeswaldgesetz §1)	Nicht Relevant.
Schutz von Talauen HeNatG §1a Nr. 4	Nicht Relevant.
Schaffung und Erhalt eines hessenweiten Biotopverbundsystems (HENatG §1b;	Versuch der Verbindung der Bepflanzung mit dem Umland.

vgl. Planvorgaben)	
Infrastrukturmaßnahmen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dürfen Natur und Landschaft, insbesondere Lebensräume sowie Wanderwege von Tieren möglichst wenig beeinträchtigen. (HeNatG § 1a Nr. 2)	Nicht Relevant.

1.4.5. Landschaftsschutz

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Sicherung und Wiederherstellung der von landwirtschaftlicher Nutzung und vielgestaltigem kleinräumigen Wechsel von Lebensräumen geprägten Kulturlandschaft wegen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraums und der Bedeutung für die stille landschaftsbezogene Erholung und Schutz und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Landschaftsschutzgebietsverordnung §3, BNatSchG §1, HeNatG §1a)	Verlust von Ackerfläche. Einbindung der Bebauung in die Landschaft mit Rahmenbepflanzung aus heimischen Strauch- und Gehölzpflanzungen. Einbinden des Supermarktgebäudes in den Hang.
Förderung von Maßnahmen zur landschaftsbezogenen Erholung, insbesondere im siedlungsnahen Bereich (BNatSchG §2 Nr. 13)	Nicht Relevant.

1.4.6. Kulturgüter –und Archäologie

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Denkmäler sind zu schützen und zu erhalten (Hess. Denkmalschutzgesetz §1)	Nicht Relevant.
Historische Kulturlandschaften sind zu erhalten (BNatSchG §2 Nr. 14)	Nicht Relevant.

1.4.7. Wechselwirkungen

Verkehr

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Bei der Anlage von Hauptverkehrsstraßen sind anzustreben: - Geringe Schallimmissionsbelastung - Gutes Kleinklima - Geringe Flächeninanspruchnahme - Soziale Brauchbarkeit - Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen (EAE 1993)	Planung der Straßen nach EAE und RAS.
Bei der Anlage von Erschließungsstraßen ist eine verstärkte Berücksichtigung anzustreben von: - Umweltschutzaspekten - Historischen Bindungen/Ortsbild - Vielfältigen Nutzungen Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAHV1995)	Begrenzung der Straße auf das Mindestmaß. Vielfältige Nutzung durch Erschließung der Supermarktfäche sowie der angrenzten Felder und Wege.

Je 3 private Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (Wiesbadener Stellplatzsatzung)	Stellplatzsatzung Wiesbaden wird angewandt.
---	---

Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
Geordnete Abwasserbeseitigung *	Abwasserbeseitigung nach neuesten Anforderungen / Standards
Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- und Niederschlagswasser*	Extensive und Intensive Dachbegrünung auf dem Supermarkt und der Ladengeschäfte. Versickerung von Niederschlagswasser über offenporiges Pflaster.
Sparsamer Umgang mit Wasser*	Verwendung von Sanitärinstallationen nach neuesten Anforderungen / Standards.

* Hessisches Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz §18a, HWG § 51 Abs.3 , § 55)

Ressourcenverbrauch, Abfallentsorgung

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

2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1. Arten und Biotope/ biologische Vielfalt

Der größte Teil des Gebietes besteht aus intensiv genutzter Ackerfläche mit vorwiegendem Getreideanbau. Ackerflächen sind stark durch menschliche Nutzung geprägte Lebensräume. Durch regelmäßige Bodenbearbeitung, Pestizid- und Düngemiteleininsatz und monostrukturellem Aufbau herrschen extreme Lebensbedingungen, die eine starke Selektion der vorkommenden Pflanzenarten bewirken. Von Bedeutung für den Naturhaushalt sind hier Ackerswildkrautgesellschaften, die sich in erster Linie auf Ackerrandstreifen oder Brachen einstellen. Sie tragen neben Feldgehölzen, die im Untersuchungsraum jedoch nicht vorhanden sind, wesentlich zur Vernetzung bei und dienen auch als Schutz und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Die Ackerrandstreifen bzw. die Randstreifen entlang der Wege zeichnen sich durch eine artenarme Pflanzendecke aus. Nur im Bereich der L 3028 sind Gräben vorhanden. Sie sind ebenfalls artenarm.

Die heutige potenzielle Vegetation stellt den Endzustand einer Pflanzengesellschaft dar, die sich – in Abhängigkeit von Exposition, Höhenlage, Bodenentwicklung und Klima – entwickeln würde, wenn die anthropogene Beeinflussung aufhörte. Nach Aussage des Landschaftsplanes der Stadt Wiesbaden würden auf dem Gebiet zwei Typen vorkommen. Im östlichen Bereich der Perlgras Buchenwald und im Westen der Hainsimsen Buchenwald.



Abbildung 9: 90° Panorama mit Blick von südlicher Ecke Hainbuchenweg

Die intensiv genutzten Ackerflächen bieten auf Grund der langen Zeiträume ohne Vegetationsbedeckung und den häufigen Störungen während der Bewirtschaftung in der Regel nur wenig Lebensraum für Tiere. Entscheidend für die Tierbesiedlung von Ackerbiotopen sind angrenzende Lebensräume wie Feldgehölze, Hecken oder Streuobstwiesen, welche die Einwanderung vieler Tierarten, die den Acker als Lebensraum nutzen, unterstützen. Durch die angrenzenden lockeren Streuobstbestände, mit teilweiser Kleingärtnerischer Nutzung, kann das Gebiet als potentielles Gebiet für Greifvögel, Rebhuhn, Fledermaus, Heuschrecken, Feldlerche, Igel oder

Eichhörnchen angesehen werden. Die Übergangsbereiche zu den Streuobst- und Kleingartenbeständen sind vor allem Lebensräume für Insekten.

Systematische Erhebungen der Fauna liegen nicht vor. Aufgrund der Ackerbaulichen Nutzung des Gebietes ist jedoch nicht mit dem Auftreten bemerkenswerter Arten zu rechnen.



Abbildung 10: 90° Panorama mit Blick von nördlicher Ecke Hainbuchenweg

2.2. Böden, Altlasten und Rohstoffe

Im Bereich des Plangebietes kommen hauptsächlich zwei Bodengruppen vor. Südöstlich befindet sich Parabraunerde und nordwestlich stehen Pseudogleye an.

Westlich an das Gebiet anschließend befindet sich Rendzina Braunerde (Aussage Landschaftsplan, Bodenkarte). Es wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht der Firma Geotechnik (Büdinger-Fein-Welling GmbH – Nr. G2384 v. 22.07.02) aufgestellt um die Versickerung von Oberflächenwasser und die allgemeine Bebaubarkeit festzustellen. Demnach besteht der Oberboden aus braunem feinsandigem Schluff, darunter folgen Lehmschichten oder Ton in ca. 0,5 m Tiefe.

Der Ackerboden besitzt keine besonderen Standorteigenschaften und kein besonderes Entwicklungspotenzial (für spezialisierte Vegetation).

Der Bodenrichtwert liegt bei 2,5 Euro / m² Grundstücksfläche (31.12.2005).

Zurzeit liegt kein Altlastenverdacht vor.

2.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsbereich des Wickerbachs, der westlich in Nord Süd Richtung verläuft. In diesem Bereich gilt er als mäßig belastet (Gewässergüte II). Südwestlich erhält der Bach Zufluss aus einer öffentlichen Kläranlage und wird dadurch kritisch belastet (Gewässergüteklasse II-III). Weiterhin befindet sich das Gebiet in der Wasserschutzzone III nach §29 HWG.

Das Retentionsvermögen ist bedingt durch den Boden und das Relief eingeschränkt. Oberflächlich abfließendes Wasser aus den Ackerflächen fällt nur unwesentlich an bzw. versickert in den Randstreifen.

2.4. Klima

Durch die Ackerbauliche Nutzung gehört die Fläche zu einem potentiellen Gebiet von Kalt- bzw. Frischluftentstehung (blaue Fläche A). Durch die leichte Hanglage der Fläche wird diese Funktion noch verstärkt und es entsteht eine Kaltluftabflussrichtung nach Südwest in die Kaltluftleitbahn des Wickerbaches (Pfeil in Klimafunktionskarte). Die Fläche hat eine durchschnittliche Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens. Anschließend an die Fläche befinden sich westlich, und an einen Acker anschließend südlich, potentielle Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete vom Typ Streuobstwiese (grüne Fläche S). Östlich und direkt südlich liegen ebenfalls Gebiete vom Typ Acker und Grünland. Das bestehende, nördlich gelegene Wohngebiet gilt als „Geringfügig überwärmtes Gebiet“ (gelbe Fläche Ü).

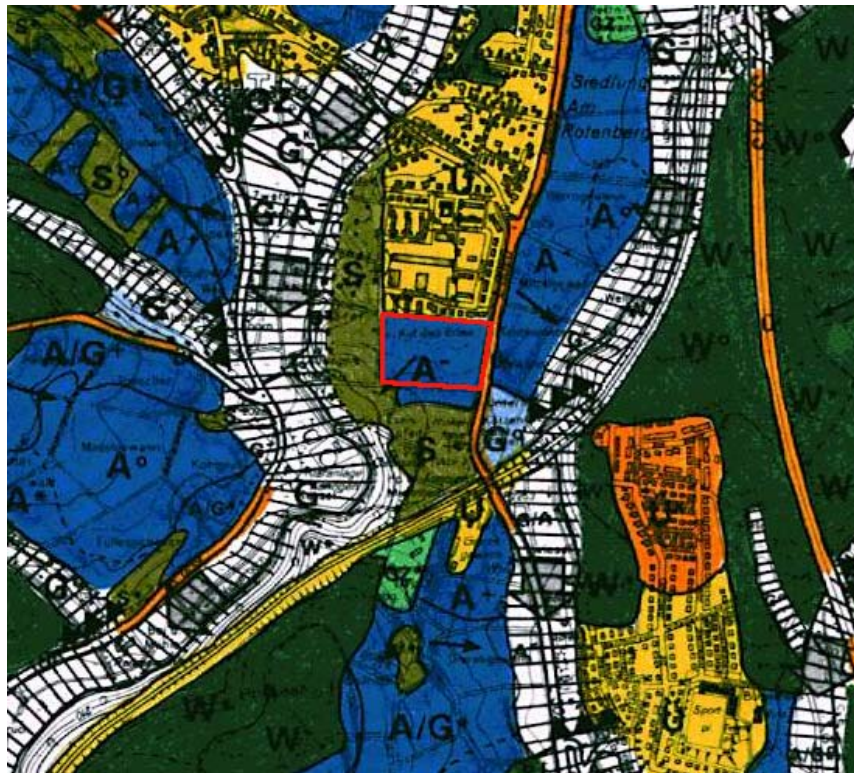


Abbildung 11: Klimafunktionskarte (Landschaftsplan Wiesbaden)

2.5. Landschaft

Das Gebiet „Auf den Erlen Süd“ wird der Gemarkung Wiesbaden – Auringen zugeordnet. Naturräumlich betrachtet liegt der Planbereich in der Haupteinheit Vortaunus (300) und der Teileinheit Eppsteiner Horst (300.10) und gliedert sich in der Grundeinheit Hockenberg - Riedel (300.10-2).



Abbildung 12: 180° Panorama mit Blick von L3028/Ecke Wirtschaftsweg

Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft / Kulturlandschaft verstanden. Das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen, d.h. das Ortsbild entspricht dabei einem Teil der (Kultur-)Landschaft.

Das Gelände fällt in südlicher Richtung mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3 % und befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 235 m ü. NN. Der höchste Punkt liegt bei ca. 240,10 m ü. NN und der niedrigste Punkt des Gebietes bei ca. 229,00 m ü. NN. Daraus ergibt sich ein größter Höhenunterschied von ca. 11,10 m.

Landschaftsbild Zone

Die Zonen stellen das Grundgerüst des Landschaftsbildes dar und umfassen Teilzonen, die sich aus naturräumlichen Grundeinheiten mit gleichen Reliefstrukturen zusammensetzen.

Nach Aussage des Landschaftsplanes ordnet sich das Gebiet der Landschaftsbild Zone „Unterer Vortaunus“ zu. In der untergeordneten Gliederung liegt das Gebiet im mittleren Bereich des „Hockenberg Riedel“.



Abbildung 13: Blick auf Auringen mit dem für die Einheit I typischen Riedel

Landschaftsbildeinheit

Die Landschaftsbild-Einheiten mit einheitlicher Eigenart bilden das kleinräumlichere Gerüst des Landschaftsbildes. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der „Besonderen Bergsättel (K)“.



Abbildung 14: Landschaftsbildeinheit K – Besondere Bergsättel (rot markiert)

Besondere Bergsättel (K)

Flachgemuldete, lang gestreckte Bergsättel zwischen höher gelegenen Kuppen sind besondere Reliefelemente. Auffällig sind der höchstgelegene waldfreie Bergsattel bei Naurod, und der tiefstgelegene zwischen Bingert und Bierstädter Berg. Einige Bergsättel sind in der Mitte von kleinen Kuppen gekrönt.

Die wenigen waldfreien Bergsättel verbinden Kuppen der unterschiedlichen Höhenstufen. Bei Rambach und Auringen sind die lang gestreckten Sättel in der Mitte von kleinen Kuppen gekrönt. In der Regel verbinden die Sättel gleichhoch gelegene Kuppen.

Der Auringer Sattel ist als bedeutsame Reliefstruktur für den Mündungsbereich von Alsbach, Aubach und Wickerbach sowie das obere Medenbachtal zu bewerten. Er ist ein Doppelsattel, der breit ausgeformt ist. Der Nauroder Sattel ist durch großflächige Ackernutzung gekennzeichnet, die nur von wenigen Streuobstbeständen aufgelockert werden. Auf dem Auringer Sattel sind dagegen nur noch Relikte der ehemals verbreiteten Ackernutzung vorhanden. Die Sattellage ist hier kaum wahrnehmbar.

Die großflächige Splittersiedlung Rotenberg auf dem Auringer Doppelsattel bewirkt eine völlige Überprägung der Reliefstruktur. Die Lage des nördlichen Bereiches des Doppelsattels ist kleinräumlich nicht mehr erkennbar.



Abbildung 15: Hochhaus der Siedlung Rotenberg

Es besteht eine Blickbeziehung nach Osten zum Kohlhaag Wald und in den Bereich des Medenbachtals (siehe Abb.: 8 Übersicht Stadtplan). Im Westen und Süden schließen kleinstrukturierte Streuobstbestände mit Gartennutzung an. Nördlich besteht direkte Beziehung zu der existierenden Bebauung von Auringen.

Da die fruchtbaren Böden einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen, sind gliedernde Kleinstrukturen auf Restflächen zurückgedrängt und begleiten in erster Linie die Straßen und Wege. Für den Menschen stellt die Fläche dadurch eine nicht attraktive Erholungsfläche dar. Wege dienen zur Vernetzung der umliegenden Strukturen.

FFH-Gebiete

Flächen nach der „Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume, sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (kurz: Habitat-Richtlinie oder auch FFH- Richtlinie) vom 21. Mai 1992 sind innerhalb des Geltungsraumes des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH Schutzgebiet ist das Gebiet „5818-306 Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“. Es verläuft nördlich von Naurod.

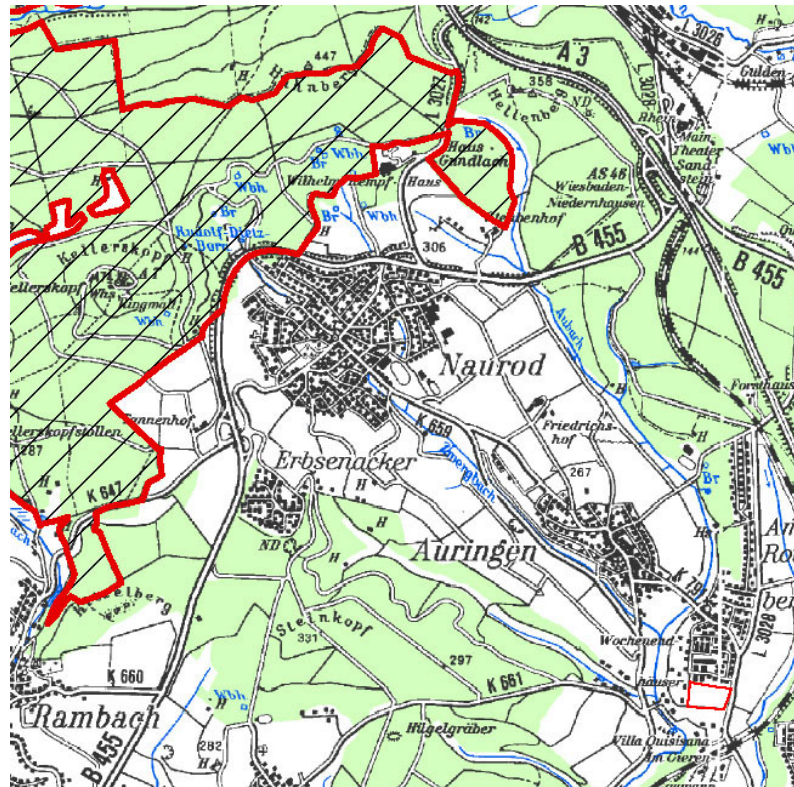


Abbildung 16: FFH Gebiet "Buchenwälder nördlich von Wiesbaden" (Plangebiet unten rechts rot markiert)

Vogelschutzgebiete

Vorgeschlagene Flächen nach der Vogelschutzrichtlinie „RICHTLINIE 79/409/EWG“ sind nicht betroffen. Eine Prüfung der Verträglichkeit i.S.d. § 34 BNatSchG i.V.m. § 1a (2) Satz 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Das nächstgelegene VS Schutzgebiet sind die Gebiete „5914-450 Inselrhein“ in Wiesbaden Schierstein und Mainz Kastel.

2.6. Mensch (Bevölkerung/Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Die Bestandssituation für das Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungssuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den visuellen Aspekten, die in Punkt 3.6. Landschaft / Kultur- und Sachgüter, erörtert werden.

Die Wege am Rand des Gebietes und der Landschaftsraum werden zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt. Weiterhin dienen die Wege zur Erschließung der angrenzenden Kleingärten und Ackerflächen.

Die in Wiesbaden und dem Ortsteil Auringen gemeldeten Einwohner sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Einwohnerzahl	1970	1987	2003	2004	2005	2006
Wiesbaden	250122	251871	270537	271090	272591	273626
Auringen			3278	3278	3299	3260

Tabelle 2: Einwohnerzahlen Wiesbaden (www.wiesbaden.de, 18.12.06)

Von dem Gebiet selbst gehen nur wenige Emissionen aus. Durch den intensiven Ackerbau kommt es zu Emissionen und Immissionen durch die Bewirtschaftung der Flächen mit Maschinen. Von außen gelangen Immissionen durch die L 3028 und die A3 in das Gebiet und die angrenzenden Bebauungen. Die Geräuscheinwirkung der Bahnstrecke Wiesbaden – Niedernhausen (Ländchesbahn) und der Parkplatz der Gaststätte „Hinkelhaus“, sowie die Gewerbebetriebe südlich des Haltepunktes der Ländchesbahn, können aufgrund der Entfernung, vernachlässigt werden.

Als Vorbelastung kann das Fehlen ausreichend großer und gestalteter allgemeiner Freiflächen in der bestehenden Bebauung angesehen werden.

Das Gebiet kann durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur stark eingeschränkt als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt werden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entstehen, beispielsweise bei der Düngung, Geruchs- immissionen im Plangebiet.

Es bestehen Lärmbelastungen durch die L 3028 und die A3. Relevanter gewerblich bedingter Lärm ist im Gebiet auszuschließen.

2.7. Kulturgüter und Archäologie

Durch die intensive Ackerbauliche Nutzung bestehen in dem Gebiet keine Kultur- und Sachgüter, außer einem Gashäuschen von der ESWE im südlichen Bereich der Fläche.

Zurzeit sind keine Bodendenkmäler bekannt.

2.8. Wechselwirkungen

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

3.1. Übergreifend

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf den Erlen Süd“ geplanten Maßnahmen haben unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge.

Neubauten von Gebäuden und Wegeflächen ziehen Veränderungen und Störungen der Schutzgüter Boden, Klima und Wasser nach sich, wodurch auch der Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigt wird.

Es werden sieben Reihenhausriegel mit zwei Geschossen plus Dach, sechs Doppelhäuser mit zwei Geschossen plus Dach, drei Gebäude mit drei Etagen, ein Gebäude mit vier Etagen sowie ein Markt der zum Teil in das Gelände hineinragt erstellt. Dadurch werden auch das Landschaftsbild und die Blickbeziehung gestört.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen der durch die B-Planaufstellung vorbereiteten Vorhaben und Veränderungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet.

3.2. Arten und Biotope / biologische Vielfalt

Mit der Bebauung des Gebietes gehen ackerbaulich genutzte Biotope verloren. Den Ackerbiotopen wird eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und Ackerbrache (artenarmen), Randstreifen/ Gräben eine mittlere bis geringe Bedeutung zugemessen. Durch die Siedlungsausdehnung ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün angepasste Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna.

An Überbauung ist zu nennen:

- Dachflächen ca. 8.500 m²
- Wege, Parkplätze ca. 12.600 m²

Die neu entstehenden Siedlungslebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen), auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Bebauung entzogenen Flächen haben je nach Ausstattung ebenfalls eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Durch das Gebiet wird ein Zerschneidungseffekt bewirkt, der das Gebiet selbst und die angrenzenden Bereiche nachhaltig beeinträchtigt. Es wird zu Störungen in den umliegenden Flächen durch zu erwartende Anwohner- und Besucherfrequentierung, den KFZ Verkehr und seine Auswirkungen kommen. Dazu gehören z.B. Beeinträchtigungen und Lebensraumveränderungen durch akustische und optische Reize. Arten die eine niedrige Störintensität aufweisen oder sich schlecht anpassen können, werden so gestört.

Ohne die Bebauung wird die Fläche wahrscheinlich weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.

3.3. Böden, Altlasten und Rohstoffe

Der Boden verliert in Bereichen mit Überbauung auf Dauer vollständig seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer, Produktionsstandort sowie für die Klimaregulierung.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung insbesondere hinsichtlich Bodengefüge und Verdichtung. Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Bindungsverhalten) und Bodenverdichtung (hohes Risiko) - insbesondere während der Bautätigkeit - sowie irreversible Veränderungen des Bodenaufbaus sind zu erwarten.

Durch die Gebäude entstehen nachhaltige Veränderungen am Relief. Flächen werden für die Gebäude, die Straßen und deren Anlagen begradigt. Das Gebäude des Marktes wird zum Teil in das Gelände eingefügt um das Relief möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dennoch wird der Baukörper aus dem Gelände rausragen. Durch die entstehenden Parkplätze und Zufahrten wird Fläche versiegelt. Die Gebäude der Blockbebauung erhalten nach Süden hin eine erhöhte Geschosszahl. Dadurch wird der natürliche Verlauf des Geländes gestört.

Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen anderer Art oder Reliefveränderungen werden nicht durchgeführt.

Es liegen keine Eintragungen für Flächen vor, bei denen mit relevanten Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen wäre.

Die bedeutendste Beeinträchtigung erfolgt durch Versiegelung. Durch Verkehrsflächen und Bebauung werden ca. 2,05 ha versiegelt.

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte, nicht bebaute Fläche eines Grundstücks vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke liegende Flächen beansprucht werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen.

Zum Bau der Untergeschosse für die Tiefgarage, Keller, Technikräume und des Supermarktes werden umfangreiche Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau sind im Bereich der Gebäude und Stellplätze sowie der Wege zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Acker genutzt werden. Dadurch würde weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden.

3.4. Grundwasser und Oberflächengewässer

Durch die Zunahme von Dachflächen (ca. 8.500 m²) und eine Bodenüberbauung durch Wege- Straßen- (ca.9.700 m²) und Parkplatzneubauten (ca. 2.900 m²) werden sich negative Auswirkungen auf das Wasser und das Klima ergeben.

Durch Versiegelung und Überbauung gehen Vegetationsflächen (Ackerflächen) mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren. Das bedeutet, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet nicht versickern kann und damit nicht dem örtlichen Grundwasser zur Verfügung gestellt wird. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Durch chemische Beeinträchtigungen kann es zu Verschmutzungen des Grundwassers kommen.

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bedeutet die Aufgabe einer Nutzung, die potenziell zu Nährstoff- / Schadstoffeinträgen in das Grundwasser im betrachteten Raum beitragen kann. Sie stellt somit eine Vorbelastung dar, die zum Teil einer Nutzung der Hausgärten gegenübergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist keine neue wesentliche Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

Ohne Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Grundwasserneubildungsfläche anzusehen sein.

3.5. Klima

Die Ackerflächen als unbebaute, teilweise vegetationsbedeckte Flächen haben als Kaltluftentstehungsflächen eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion, die durch Versiegelung und Überbauung verloren geht. Die zukünftigen Wohnbau- Asphalt- bzw. Beton- Wegeflächen (ca. 21.100 m²) werden sich, wie schon der angrenzende Siedlungsbereich, als „Geringfügig überwärmtes Gebiet“ darstellen. Die geplante Bebauung und Versiegelung führt zu einer Veränderung des Klein- und Mikroklimas durch stärkere Erwärmung und Verringerung von verdunstungsfähigen Flächen mit ihrer ausgleichenden Funktion.

Ohne die Planung würde der Bereich weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer durchschnittlichen Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens gelten.

3.6. Landschaft

Die Gefahr der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für das Plangebiet und seine Umgebung wäre im Falle einer unsensiblen Vorgehensweise ohne überlegte gestalterische Ausführung und Schaffung von zahl- und strukturreichen Grünflächen bei der Ausführung gegeben.

Die Gebäude haben drei bis vier Stockwerke und fügen sich, durch die steigende Anzahl der Geschosse nach Süden hin, schlecht in die Landschaft ein. Es wird eine optische Veränderung des Reliefs entstehen. Ebenso durch die Ladenzeile, die sich aus dem Gelände erhebt. Hier wird das vorhandene Landschaftsbild beeinträchtigt.



Abbildung 17: Ansicht Osten durch L3028

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich voraussichtlich deutlich ändern. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Gebäudeanlagen und die sie erschließenden Wege mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet werden.

Die Landschaft würde ohne die geplante Bebauung weiterhin in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben und Landwirtschaftlich genutzt werden.

3.7. Mensch (Bevölkerung / Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die „Aktivitäten“ Wohnen und Erholen geknüpft sind, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Emissionen betrachtet werden. Daneben spielt aber auch die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume eine Rolle, während die visuellen Beeinträchtigungen in Kapitel 6.6 (Landschaft) abgehandelt werden.

Für das Planungsgebiet und die benachbarten Wohngebiete ist von Lärmimmissionen durch die Landesstraße L3028 auf der Ostseite des Quartiers sowie durch die Geräuscentwicklung aus den dem Markt zuzuordnenden Stellplätzen und dem Anlieferungsverkehr auszugehen. Jedoch ist der Lärmpegel außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes als minimal einzustufen. Weitere Belastungen entstehen durch das Verkehrsaufkommen des neuen Wohngebietes.

Die höchsten Belastungen durch den Verkehr werden voraussichtlich zwischen 6.00 – 7.00 Uhr und 17.00 – 18.00 Uhr entstehen. Dann kommt es zu einer Belastung mit 193 PKW E/h bzw. 516 PKW E/h (siehe Tab.1 Verkehrsaufkommen). In welchen Bereichen dabei Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder Orientierungswerte überschritten werden, zeigt die Gutachtliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz der Firma ita (P 195/04 vom 13.07.2004) auf.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit Supermarkt sind verstärkte Emissionen im Bereich der Landesstrasse L 3028, im Hainbuchenweg sowie im Planungsgebiet durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und durch Heizungsanlagen zu erwarten (siehe Gutachtliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz, ita 13.07.2004). Das bestehende Wohngebiet wird nicht beeinträchtigt.

Die Situation der nutzbaren Freiflächen ändert sich nur wenig, da der Bereich durch die ackerbauliche Nutzung nur stark eingeschränkt nutzbar war. Die Zugänglichkeit

des Gebietes wird durch die Erschließung verbessert, da Wegeverbindungen und Freiflächen geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan kann ein Teil des Bedarfs an Kinder- und Jugendspielflächen für Auringen gedeckt werden.

Durch die Verkehrsbelastung entstehende Auswirkungen auf den Menschen sind demnach als hinnehmbar einzustufen. Die nächtlichen Belastungen sind als eher gering einzustufen.

Ohne die Bebauung wird das Plangebiet direkt nur wenig nutzbar sein.

3.8. Kulturgüter und Archäologie

Mit der Entwicklung des Baugebietes, sind ersichtlich keine Auswirkungen auf kulturelle und sonstige Sachgüter verbunden. Sollten nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz anzeigepflichtige Funde im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, sind diese der zuständigen Fachbehörde gegenüber anzuzeigen. Hierauf weist ein Hinweis im Bebauungsplan hin.

3.9. Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf ein Schutzgut indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Oder die Errichtung von Gebäuden hat durch die erwärmten Dachflächen negative Auswirkungen auf das Kleinklima und es kann eine Unterbrechung des Kaltluftstroms durch das Gebäude bewirkt werden. Durch großflächige Versiegelung geht Boden verloren mit seinen reinigenden Eigenschaften des Oberflächenwassers, dadurch entstehen auch weit reichende Folgen für Tiere und Pflanzen. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

A	B	Boden	Wasser	Klima	Arten+ Biotope	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	Wohnen	Erholung
Boden		•	.	•	.	•	.	—	
Wasser	•		.	•	.	.	.	.	.
Klima	.	.		.	—	.	•	.	.
Tiere + Pflanzen	.	.	.		•	.	.	.	.
Landschaft	—	—	—	.		•	.	•	
Kultur- und Sachgüter	—	—	—	.	•		.	•	
Wohnen	.	.	•	.	•	.		•	
Erholung	—	.	—	•	.	.	.		

Tabelle 3: Wechselwirkungen (A beeinflusst B: • stark/ . mittel/ — gar nicht)

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

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, müssen sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf den Erlen - Süd“ in Wiesbaden - Auringen genaue Festlegungen hinsichtlich Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung als auch der Verkehrsflächen getroffen werden. In den folgenden Kapiteln werden sowohl Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen- als auch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

4.1. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft / Biotop

Da mit der Wohn- und Gewerbenutzung im Planungsgebiet auch Beeinträchtigungen und Lebensraumveränderungen durch akustische und optische Reize für Flora und Fauna auftreten werden, werden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgendes festgesetzt:

- Genaue Festlegung der Art und Maß der Nutzung.
- Bindungen für die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wobei vor allem Pflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Stellplatz- und Fahrwegbereichen sowie im nördlichen und südlichen Gehölzstreifen zu erwähnen sind.
- Die Grundstücke (ausgenommen die Vorgärten) werden mit standortgerechten Hecken mit einer Höhe von ca. 60 cm eingegrenzt.
- Festlegung von großflächigen extensiven Dachbegrünungen auf den Wohngebäuden, sowie dem Supermarkt.
- Eine Intensive Dachbegrünung ist auf der Ladenzeile vorzusehen und kann als Gärten der Anwohner genutzt werden. Weiterhin soll intensive Dachbegrünung auf dem Supermarkt vorgesehen werden. Diese Fläche soll der Grünanlage zugesprochen werden.
- Die Dachbegrünungen sind als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände vorzusehen.
- Anlegen eines breiten Gehölzsaumes im südlichen Bereich des Plangebietes als Anschluss zu bestehenden Acker- und Streuobstflächen. Dadurch wird ein durchgehender Grünzug entstehen, der den Bereich westlich des Plangebietes mit dem Umland verbindet.
- Entwickeln von neuen Lebens- und Entwicklungsräumen für die heimische Flora und Fauna.
- Anknüpfung an die bestehende Streuobstwiesenstrukturen westlich des Planungsgebietes. Entwicklung einer Biotopvernetzung und eine lineare Verknüpfung des bebauten Raumes mit der anschließenden freien Landschaft.

Für alle Pflanzgebote wurde eine Artenliste der zu verwendenden heimischen Bäume und Sträucher aufgestellt (siehe Kapitel 9).

Es entsteht eine Veränderung der Landschaft, die zum Nachteil für an den Lebensraum Acker angepasste Arten zu werten ist.

Weiterhin geht potentielle Landschaft für größere Biotope und Vernetzungsflächen verloren.

4.2. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt / Klima

Da die Maßnahmen Auswirkungen sowohl auf das Klima wie auf den Wasserhaushalt haben, werden sie in einem Punkt zusammengefasst.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten wird folgendes festgesetzt:

- Festlegung, das auf einen zeitgemäßen Umgang mit abfließendem Oberflächen- und Dachwasser abzielen ist, um die Menge des abzuführenden bzw. zu versickernden Oberflächenwassers zu minimieren.
- Es werden großflächig extensive und intensive Dachbegrünung eingesetzt. Durch Evaporation und Transpiration wird das hier anfallende Oberflächenwasser wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Die Luftfeuchtigkeit wird erhöht und die Staubbindung im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekieseten Dachfläche verbessert. Temperaturextreme werden ausgeglichen und die Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche wird vermindert.
- Einsatz von versickerungsfähigen und offenporigen Materialien (wie Rasenfugenpflaster und wassergebundenen Decken) im Bereich der Fußwege und Parkplätze oder dem Versickern über angrenzende Bereiche, damit ein großer Teil des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone versickert und dem Grundwasser zugeführt wird.
- Oberflächenwasser das von Verkehrsflächen versickert, soll ausschließlich über die belebte Bodenoberfläche versickern, um für das Umweltmedium Wasser negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung.

Aufgrund des geringen Umfanges des geplanten Eingriffes und durch die Schaffung eines hohen Grünvolumens im gesamten Planungsgebiet (insgesamt bis zu 26.000 m², also ca. 68% der Gesamtfläche) werden die negativen klimatischen Veränderungen minimiert.

4.3. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden

Durch die bestehende intensive Nutzung der Ackerfläche kann von einer bestehenden Belastung der Fläche ausgegangen werden. Dadurch ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering einzustufen, dennoch ist es wichtig, entsprechende Schutzvorkehrungen vor weiterer Versiegelung bzw. Belastung durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Auflagen in den Baugenehmigungen vorzusehen.

Darunter fallen:

- Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen Festlegung, dass die Anlage neuer Fuß- und Fahrwege flächensparend zu erfolgen hat.
- Senkrecht Parkstände sollen mit einer Ausbaulänge von 4,30 m mit begrünten Überhangstreifen angelegt werden.
- Bestehen bleiben von unbebauten und ökologisch aufwertbaren Flächen, die als Lebensgrundlage für Flora und Fauna notwendig sind.
- Die Versickerung von Teilen des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen soll über die belebte Bodenzone stattfinden.
- Stellplätze, Carportzufahrten, und Fußwege sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung, wie z.b. wassergebundener Decke oder Rasenpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau, zu befestigen.
- Hauseingänge sollen über Quergefälle in die belebte Bodenzone versickert werden.
- Es sollte darauf geachtet werden möglichst wenig Fläche durch die Straßen zu versiegeln. Durch die schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens können die Hauptfahrstraßen nicht versickert werden.
- Einhausung des Supermarktes zur Minimierung der Flächenversiegelung.
- Erstellen von Dachbegrünung auf allen Dächern unter 20 Grad Neigung.
- Auffangen des abzuleitenden Dachflächenwassers in Rigolen.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den für die Gebietsarten vorgegebenen Ausnutzungszahlen, bezogen auf das gesamte Baugebiet. Durch die später vorgesehene Parzellierung kommt es in den Einzelfällen zu Unter- sowie Überschreitungen. Jedoch ist durch die Einhaltung der festgelegten Baufenster keine weitere Verdichtung möglich.

4.4. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Bevölkerung und menschlicher Gesundheit und nach Immissionsschutzrecht

Die entstehenden Lärmbelastungen in dem angrenzenden Wohngebiet und in der Umgebung werden durch folgende Maßnahmen verringert:

- Erhalt des bestehenden Schutzstandards eines Reinen Wohngebietes (WR) in der bestehenden Bebauung
- Nur Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben
- Einhausung der Laderampe des Marktes (siehe Gutachtliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz, ita 13.07.2004)
- Verkehrsberuhigung durch die Festlegung einer Tempo 30 Zone
- Eventuelle Lärmindernde Maßnahmen oberhalb der Tiefgarage (siehe Gutachtliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz, ita 13.07.2004),
- Anpflanzen von Gehölzstreifen östlich der südlichen Doppelhausreihen Bebauung an der Erschließungsstraße
- Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in entfernteren Teilen der Gebäude zum Lärm Schwerpunkt (siehe Gutachtliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz, ita 13.07.2004)
- Gliederung der baulichen Nutzung in möglichst abgeschlossenen Bereichen

4.5. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung von Sachgütern und kulturellem Erbe

Die geplante Bebauung des Grundstückes sieht zahl- und strukturreiche gärtnerisch angelegte Flächen vor, die überwiegend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen belegt werden sollen. Eine Verknüpfung des bebauten Raumes und der freien Landschaft müsste somit ermöglicht werden. Die Bebauung kann sich daher in das Landschaftsbild einfügen.

Im Zuge der geplanten Neubaumaßnahmen wird vor allem durch die Neuerrichtung von Gebäuden und Verkehrsanlagen in das Landschaftsbild eingegriffen. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten wird folgendes festgesetzt:

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung derart festlegen, dass die Gefahr einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert wird.
- Festschreiben, dass die Geschosshöhe der Vollgeschosse der Wohnhäuser 3.00 m nicht überschreiten darf.
- Begrenzung der Bauhöhe (II-IV Geschossig)
- Die Flachdächer des Supermarktes und des Wohnungsbaus intensiv bzw. extensiv begrünen.
- Durch klar definierte Baufenster, eine über das vereinbarte Maß gehende Verdichtung der Baumassen unmöglich machen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sollen nicht zulässig sein.

- Zur Minimierung der baulichen Eingriffe wird vorgeschlagen die freistehenden Giebelwände und Fassadenwände ohne Fenster bzw. mit mehr als 50 qm Fassadenfläche dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste Kapitel 15 fachgerecht zu begrünen. Je fünf Meter Wandlänge sollten mindestens eine Pflanze gesetzt werden.
- Abschirmen des Supermarkt-Parkplatzes durch die neu anzulegende Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen als Abgrenzung zur Landesstraße L 3028 im Osten und Süden und durch das Einfügen des Baukörpers in den Hang mit Dachbegrünungen.
- Verbesserung des Landschaftsbildes und Minimierung der Eingriffe mit artenreichen und im Sinne der Landschaftsökologie fachgerechten Anpflanzungen unterschiedlichen Charakters (Hecken, Feldgehölze, ortsbetonende großkronige Einzelbäume) als strukturierende und eingrünende Einzelmaßnahmen auf den allgemeinen Flächen des Planungsgebietes.

Die durch die Versorgungslage des Stadtteils notwendig gewordene Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Handel mit entsprechenden Abmessungen, wird entsprechend dem vorliegenden Konzept zu den Wohngebieten vermittelt durch direkt angrenzende Wohngebäude. Der Supermarkt wird zur Vermittlung und Angleichung an das im Norden befindliche „Reine Wohngebiet“ in den Hang eingelassen.

Mit der Erschließung des Vorhabens sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf kulturelle und sonstige Sachgüter verbunden.

4.6. Beschreibung der verbleibenden, ersichtlich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung wird Fläche versiegelt, die für den Naturhaushalt verloren geht. Das Gebiet produziert keine Kaltluft und dient somit nicht mehr als Kaltluftergänzungsgebiet.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen

Das vorliegende Planvorhaben ist das Ergebnis mehrerer Abwägungsvarianten in Bezug auf eine wirtschaftliche Gebietsausnutzung sowie eine landschaftliche und umweltgerechte Einbindung.

Varianten bestanden nur in Detailform für einige Bereiche. Die Hauptnutzung wurde durch den Supermarkt und die angrenzenden Bebauungen bereits vorgegeben.

Im südlichen Gehölzstreifen bestand die Überlegung Kleingärten anzusiedeln. Nach Abwägung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, wurde dort aber eine Fläche zur Entwicklung von standortgerechten Gehölzen angelegt.

6. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und Methodik)

6.1. Untersuchungsumfang

Es wurden örtliche Begehungen im April, Juni und November 2004, im Oktober 2005 und im August 2006 durchgeführt. Da das Gebiet artenarm ist und intensiv genutzt wird, sollten keine Defizite bei der Erhebung aufgetreten sein.

6.2. vorhandenes Datenmaterial

Landschaftsplan Wiesbaden 2001
Flächennutzungsplan Wiesbaden 2003
Luftreinhalteplan Rhein Main 2005
Verkehrsentwicklungsplan Landeshauptstadt Wiesbaden 2005
Wasserhaushaltsgesetz WHG
Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrWAbfG
Hessisches Naturschutzgesetz HeNatG
Bundes Naturschutzgesetz BnatSchG
Landschaftsplanerischer Fachbeitrag „Auf den Erlen - Süd“ 2004

6.3. Erforderliche / durchgeführte Fachgutachten, Technische Merkmale der Untersuchungsmethoden

Verkehrsgutachten (plan°D, 16.07.04)

Durch das Verkehrsgutachten soll die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung des Erschließungsgebietes „Auf den Erlen Süd“ in Form eines Kreisverkehrs an die L 3028 belegt werden. Die rechnerischen Betrachtungen basieren auf dem Prognoseverkehrsaufkommen von 2015.

Es ergibt sich für das zukünftige Wohngebiet in der Spitzenstunde von 06.00 bis 07.00 Uhr ein Verkehrsaufkommen von ca. 88 PKW – E / h. In der gleichen Zeitspanne werden 83 PKW – E / h aus dem bestehenden Wohngebiet erwartet.

Durch den EDEKA Markt wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 22 PKW – E / h erwartet. Daraus ergibt sich für die Zeit von 06.00 bis 07.00 Uhr eine Gesamtbelastung von 193 PKW – E / h.

Für die Spitzenstunde von 17.00 bis 18.00 Uhr ergeben sich folgende Verkehrszahlen.

Altes Gebiet: 54 PKW – E / h

Neues Wohngebiet: 58 PKW – E / h

Markt: 404 PKW – E / h

Es ergibt sich eine Gesamtbelastung für den seitlichen Zustrom des Kreisverkehrplatzes von 516 PKW – E / h.

	KFZ Fahrten / Tag	Spitzen stunde	Anteil [%]	KFZ / h	PKW E / h	Summe [PKW E/h]
Wohngebiet alt:	494	6.00 - 7.00	15	75	83	193
Wohngebiet neu:	531	6.00 - 7.00	15	80	88	
Markt:	2.041	6.00 - 7.00	1	20	22	
Wohngebiet alt:	494	17.00 - 18.00	10	49	54	516
Wohngebiet neu:	531	17.00 - 18.00	10	53	58	
Markt:	2.041	17.00 - 18.00	18	367	404	

Tabelle 4: Verkehrsaufkommen (Verkehrsstrom Analyse, plan°D)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet in Form eines Kreisverkehrs angebunden werden kann.

Bericht zur allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerung (Geotechnik BFW GmbH 22.07.04)

Es wurde eine orientierende Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich der allgemeinen Bebaubarkeit und der Versickerung von Oberflächenwasser durchgeführt. Dazu wurden fünf Sondierbohrungen durchgeführt.

Der Oberboden steht bis in einer Tiefe von 0,3 – 0,5 m an und besteht aus feinsandigem Schluff. Darauf folgend stehen Lehmschichten an. Da durch den zunehmenden Bohrwiderstand in Tiefen von 2,9, 3,6, 5,6 und 3,1 m die Bohrungen nicht weitergeführt werden konnten, gibt es über weitere Schichten / Stärken keine Angaben. Nur die Bohrung RKS 3 ergab ab 0,5 m Tiefe eine Schicht aus Ton.

Die Versickerung von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet ist nach der Untersuchung als problematisch anzusehen und lässt nur eine partielle naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu.

Schallimmissionsschutz Gutachten (ita, P 195/04, 13.07.04)

Die Einwirkungen der L 3028, des SO Gebietes und weiterer Verkehrsgeräuschquellen wurden untersucht.

Nachgeprüft wurden entstehende Geräuscheinwirkungen durch das Gewerbe und seine Anbindung, die Parkplätze und Anlagen der technischen Gebäuausrüstung. Dazu wurden drei maßgebliche Immissionspunkte erstellt:

- Am Südöstlichen Gebäude der bestehenden Bebauung
- Am südlichen Punkthaus im MI Gebiet
- Am Südöstlichen Gebäude des WA Gebietes

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass durch die Gewerblichen Emittenten die anzuwendenden Immissionsrichtwerte um mindestens 3dB unterschritten werden.

Durch die Verkehrsemitenten kann im Südosten des geplanten WA Gebietes eine geringfügige Überschreitung auftreten.

Das Gutachten schlägt folgende Maßnahmen zur Geräuschminderung vor:

- Einhausung der Laderampe des Marktes

- Keine Fenster von Schlaf-/Kinderzimmer im unmittelbaren Nahbereich der Rampe der Tiefgarage (Südseite des betroffenen Geschosswohnungsbaus).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung erfolgt durch die Gegenüberstellung des ökologischen IST- Zustandes des Plangebietes (Projektstandortes) mit dem ökologischen Zustand nach Verwirklichung der Planung. Die Zuordnung einzelner Strukturen zu Biotoptypen erfolgt entsprechend ihrer (vorhandenen oder geplanten) Naturnähe. Unter Einbeziehung der Flächengröße als Multiplikationsfaktor ergibt sich der Biotopwert des jeweiligen Biotoptyps. Die so ermittelten Biotopwerte für den IST- Zustand und die Planung (SOLL- Zustand) werden in einer Tabelle zusammengefasst und gegenübergestellt, so dass sich jeweils ein ökologischer Gesamtwert des Raumes ergibt. Der sich aus der Differenz von vorhandenem und geplantem Biotopwert ergebene Kompensationswert gibt die Größenordnung evt. notwendiger zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Bilanzierungsgrundlage

Nach der Flächenbilanz sind folgende Kennwerte für das Baugebiet maßgeblich:

Bestand:	m ²
Acker	35374
Straßenbegleitgrün	1013
Weg nicht befestigt	986
Straße	622
Summe	37995

Tabelle 5: Massenliste Auringen Bestand (plan ° D)

Planung:	m ²
Straßenbegleitgrün	3448
Straße, Wege die nicht versickern	8672
Anwohner Gärten	6671
Fußweg, versickert	1048
Parken	2880
öff. Grünanlage	2525
Dachbegrünung extensiv	5509
Dachbegrünung intensiv	2978
Hecke	723
Sträucher standortgerecht	4263
Summe	37995

Tabelle 6: Massenliste Auringen Planung (plan ° D)

Gesamtbilanz nach Kompensationsverordnung (KV)

Fläche	Bestand (BWP*)	Entwurf (BWP*)	Bilanz / Überschuss (BWP*)
Auszugleichendes Defizit	595.861	526.887	-68.974

Tabelle 7: Übersicht Biotopwertpunktebilanz nach KV (*BWP = Biotopwertpunkte)

Die Ausgleichsberechnung ergibt einen Negativwert von 68.974 Punkten. Damit ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit, dass nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Gemäß § 3 der Kompensationsverordnung kann „zur Kompensation eines Eingriffes eine in ein Ökokonto eingebuchte Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen werden...“.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden strebt für den Bebauungsplan eine rechnerische Vollkompensation an und wird das bestehende Kompensationsdefizit auf das Ökokonto der Landeshauptstadt einbuchen.

Entsprechende Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die mit römisch I benannte nördlich gelegene Grünanlage, sowie die ausgewiesenen Grünflächen und Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen, sind im Rahmen der verpflichtenden Kompensationsmaßnahmen i.S. von § 1a BauGB und § 135a BauGB den Erschließungsbereichen für das WA zuzuordnen.

Der mit römisch II benannte südlich gelegene Gehölzstreifen, sowie das ausgewiesene Straßenbegleitgrün einschl. Baumpflanzungen entlang der L 3028, ist im Rahmen der verpflichtenden Kompensationsmaßnahmen i.S. von § 1a BauGB und § 135a BauGB dem SO Gebiet zuzuordnen.

Die Grünfläche römisch III sowie die ausgewiesenen Grünflächen und Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße, sind im Rahmen der verpflichtenden Kompensationsmaßnahmen i.S. von § 1a BauGB und § 135a BauGB den Erschließungsbereichen für das MI zuzuordnen.

6.4. verbleibende Informationsdefizite

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt §4c BauGB

Das Monitoring dient der Überwachung erheblicher negativer Auswirkung der Plan-durchführung sowie der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Auswirkungen.

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind.

8. Zusammenfassung

Durch die geplante Bebauung des Planungsgebietes „Auf den Erlen - Süd“ sind verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft unumgänglich. Vor allem das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt. Das Planungsgebiet ist jedoch durch seine Lage sowie durch das Fehlen von vernetzenden und erhaltenswerten Strukturen als ökologisch wenig bedeutsam einzustufen. Die neu geplanten Strukturen der Bebauung bieten positive Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Landschaft und ermöglichen im südlichen Bereich Biotopvernetzungen über das Planungsgebiet hinaus.

Dazu zählen die Schaffung von zahl- und strukturreichen Grünflächen, wie großflächige extensive und intensive Dachbegrünungen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Stellplatz- und Fahrwegbereichen und die Neuanlage einer großflächigen und zusammenhängenden Hecken- und Gehölzpflanzung im nördlichen und südlichen Pflanzstreifen, die überwiegend aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen. Eine Verknüpfung des bebauten Raumes und der freien Landschaft wird somit ermöglicht. Die Bebauung kann sich demzufolge in das Landschaftsbild einfügen. Die zu schaffenden Grünstrukturen mildern die negativen Auswirkungen der Bebauung ab.

Die Eingriffe hinsichtlich Boden und Wasser werden durch die Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und durch die Versickerung eines Teils des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone möglichst gering gehalten.

9. Pflanzenliste

LAUBBÄUME

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Buche (*Fagus sylvatica*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Walnuss (*Juglans regia*)
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Wildbirne (*Pyrus communis*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

OBSTBÄUME

Apfelsorten:

Baumanns Renette	Goldparmäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour Boskoop
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette	Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm		

Birnensorten:

Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetschge / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Süßkirsche
 und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

STRÄUCHER, GEHÖLZE

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* o. *laevigata*)
Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Wild-Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Liste kann um weitere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ergänzt werden.

Richtwert für die Pflanzdichte: Je 1,5 qm/1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt i.M. 2xv
100/150

KLETTERPFLANZEN

- Arten für den Halbschatten:

Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera* in Arten)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Wilder Wein (*Parthenocissus* i.S.)

- Arten für sonnige Standorte:

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Waldrebe (*Clematis* in Wildarten)
Wilder Wein (*Parthenocissus* in Arten)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

HECKENPFLANZEN

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sauerdorn (*Berberis* i.A.)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Aufgestellt am: 21.Dezember 2006

Durch: gez. **Dipl.-Ing. Dirk Désor**
-freier Landschaftsarchitekt AKH BDLA BDB-
-freier Sachverständiger für den Straßen- und Garten- u. Landschaftsbau-

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Haase

Anlage -1- Berechnung nach KV
Anlage -2- Bestandsplan, Maßstab 1:1250 (Plan: 4.3)
Anlage -3- Grün- und Ausgleichsflächen, Maßstab 1:1250 (Plan: 4.4)