

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

“Nahversorgung am Gräselberg“ im Ortsbezirk Biebrich

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst folgende Flurstücke : Gemarkung Biebrich, Flur 11, Flst.-Nr. 44/1, 44/2, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/5 und 49/6 (nachfolgend kurz "Grundstück" genannt) sowie 239 (tlw.).

Die für das konkrete Vorhaben auf den Parzellen vorgesehene Grundstücksfläche umfasst ca. 6618 m². Der Geltungsbereich wird in seiner räumlichen Lage von der "Erich-Ollenhauer-Straße" im Nordosten, "Saarstraße" im Nordwesten, von Brachflächen im Südwesten, sowie der Wohnbebauung „Schillstraße“ im Südosten begrenzt.

2. Ziele und Zweck der Planung

In dem Wohngebiet "Gräselberg" des Ortsbezirkes Biebrich ist die derzeitige wohnnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) unzureichend.

Das Grundstück Erich- Ollenhauer- Str. /Saarstraße, auf dem im Moment ein Gärtnereibetrieb existiert, ist aufgrund seiner Größe, aus städtebaulicher und gesamtträumlicher Sicht ein geeigneter Standort, um ein Geschäftshaus mit einem neuzeitlichen Verbrauchermarkt zu errichten. Durch die verkehrsgünstige Lage, die Erich-Ollenhauerstraße als Durchgangsstraße, und die vorhandene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle auf dem Grundstück) bietet sich dieser Standort an, um die Nahversorgung dort zu erfüllen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

Dem Vorhaben steht das derzeitige Planungsrecht in diesem Bereich entgegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Biebrich 1974/1 „Gräselberg“ weist die Fläche als „Grünfläche“ mit dem Zusatz „Dauerkleingärten“ aus. Die Nachbarbebauung zur Schillstraße ist als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gemäß § 12 BauGB soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens erreicht werden. Der VEP ändert folglich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gräselberg“ im Überlagerungsbereich.

Die geplante Ausweisung sonstiges Sondergebiet „SO – Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ lässt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht entwickeln. Daher ist parallel zum Aufstellungsverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Derzeit ist dort eine „Mischgebiet-Planung“ vorgesehen.

4. Voraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach §12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 1 BauGB verpflichtet.

Der Investor erfüllt die in § 12 BauGB formulierten Anforderungen.

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist somit im Rahmen der Entscheidungskompetenz der Gemeinde möglich.

5. Städtebauliches Konzept

Das Geschäftshaus soll parallel zur Erich-Ollenhauer-Straße errichtet werden.

Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes wird ca. 1.300 m² betragen, hinzu kommt eine Bäckerei-Verkaufsstelle und ein Blumen-/Gärtnerei-Verkaufsladen. Die Bruttogeschossfläche des Gebäudes beträgt rd. 2500 m² (inkl. Vordächern).

Das städtebauliche Konzept leitet sich aus der Lage an der Kreuzung Erich-Ollenhauer-Straße /Saarstraße ab. Insbesondere lässt sich das Vorhaben bestens in die vorhandene Verkehrsinfrastruktur einschließlich Fuß- und Radwegnetz problemlos einbinden.

Zur Integration in die nähere Umgebung, soll das Gebäude mit einem flach geneigten, extensiv begrünten Pultdach bzw. in Teilbereichen einem Flachdach, in einem Abstand von 3 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze, parallel zur Erich-Ollenhauer-Straße angeordnet werden.

Die geplanten Stellplätze sollen im nordöstlichen Bereich zur Erich-Ollenhauer-Straße hin mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt werden (siehe Versickerungsgutachten); die Fahrflächen erhalten gemäß Lärmschutzgutachten einen Asphaltbelag. Die Parkflächen werden von Grünstreifen mit Bäumen unterbrochen bzw. eingerahmt.

Die Zufahrt erfolgt von der Erich-Ollenhauer-Straße her über eine neu anzulegende Zufahrt mit einem Begleitgrünstreifen an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Parallel dazu wird zu den Grundstücken an der Schillstraße ein 6 m breiter Grundstückstreifen zugunsten der Stadt herausgetrennt, um einen 3,50 m breiten Wirtschaftsweg mit 50 cm breitem beidseitigem Bankett und eine 1,50 m breite Böschung im Südosten aufzunehmen.

6. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(nach § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 18 ff BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur mit einer Verkaufsfläche des Geschäftshauses von ca. 1.600 m² erfolgt die Festsetzung im Sinne des § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) als Sondergebiet „Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ für Lebensmittel- und Blumen-/Gärtnereibetriebe als Läden, Geschäfte und SB-Markt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Ausbau des Wirtschaftsweges im Südosten und dem damit verbundenen Flächenverlust des verbleibenden Grundstückes kann es zu einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,8 kommen.

Berechnung der GRZ / Entwurf

Grundstücksgröße	~ 6415 m ²
Gebäude	~ 2235 m ²
Vordächer / überdachte Rampe / Nottreppe	~ 204 m ²
Fahrstraßen	~ 1757 m ²
Parkflächen teilversiegelt	<u>~ 996 m²</u>
Versiegelung	~ 5192 m ²

$$\text{GRZ} = 5192 \text{ m}^2 / 6415 \text{ m}^2 = \sim 0,809$$

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung des Baufensters mit Hilfe der Definition über Baugrenzen beschreibt den konkreten Standort des Gebäudes mit seinen fixierten Außenmaßen.

Dadurch ergibt sich eine überbaute Grundfläche durch den Baukörper, welche im VEP festgelegt ist.

Durch die geplante Längenentwicklung des Baukörpers von über 50m wird es erforderlich, eine „abweichende Bauweise“ festzusetzen. Die Längenentwicklung resultiert aus dem Betriebsablauf, sowie der notwendigen Grundfläche und der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der notwendigen Parkierung verbleibenden Bautiefe.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund einer bestehenden Gashochdruckleitung und deren Sicherheitsbereich auf dem Grundstück entlang der Saarstraße muss das Gebäude dort einen entsprechenden Abstand einhalten. Ansonsten ergibt sich die Begrenzung durch Orientierung an die öffentlichen Verkehrsflächen parallel zur Erich-Ollenhauer-Straße.

6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im Bereich der zukünftigen Zufahrtsstraße befindet sich eine Trafostation, welche durch Integration in einen Grünstreifen erhalten werden kann.

Die für das Geschäftshaus vorgesehenen PKW- Stellplätze (86 St.) sowie Abstellplätze für Fahrräder werden alle auf diesem Grundstück festgesetzt. Die vorgesehenen Stellplatzflächen sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungen erforderlich sind (siehe Versickerungsgutachten). Die Fahrflächen werden mit Asphalt ausgeführt.

6.6 Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Geschäftshauses an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die geplante Zufahrt im Nordosten angebunden an die Erich-Ollenhauer-Straße sowohl für die Stellplätze als auch für die Anlieferung. Dabei ist gemäß Anlage „Vorentwurf Zu-/Ausfahrt“ des Verkehrsplaners eine Ummarkierung der Straße in diesem Bereich notwendig. Das innere Erschließungsnetz besteht aus Zufahrtsflächen für die Parkplätze und die Anlieferung.

6.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen auf dem Grundstück zwischen dem Gebäude bzw. den Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen werden mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Dabei werden 29 neue Bäume gemäß Plan festgesetzt.

Außerdem werden die fensterlosen Fassaden, sowie die Lärmschutzwand berankt.

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

Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den Parkplatzflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rigolen) auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der bedingten Versickerungsfähigkeit des Bodens muss dabei ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal erfolgen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist möglichst zur Geländemodulierung wieder zu verwenden.

Ausgleichsdefizite und –maßnahmen werden gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag auf dem Grundstück der Gärtnerei in der Erich-Ollenhauer-Straße 175 (Flst. 151/1) oder anderen Flächen (gem. Abstimmung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden) erfüllt.

6.9 Ver- und Entsorgung

Das geplante Bauvorhaben wird an das städtische Kanalsystem angeschlossen.

Die sonstige Versorgung ist in den umliegenden Straßen vorhanden und mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

6.10 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf dem Grundstück befindet sich an der Erich-Ollenhauer-Straße eine Bushaltestelle mit einem Wartehäuschen. Somit ist eine Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr direkt gegeben.

7. Umweltbericht

Im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde ein Umweltbericht erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.

Durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan soll der Bebauungsplan „Gräselberg“ geändert werden, um den Bau eines Einkaufszentrums zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich ist insgesamt 6.890 m² groß, wovon 470 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) ausgewiesen werden. Das 6.420 m² große Sondergebiet - Einkaufszentrum wird auf einer bisher als Grünfläche – Dauerkleingärten festgesetzten Fläche festgesetzt.

Der Untergrund wird von einer mächtigen Lössschicht gebildet. Von der Parabraunerde werden 5.140 m² versiegelt bzw. überbaut. Dadurch wird auch der Wasserhaushalt nachhaltig verändert. Die Dachbegrünung des Verkaufsgebäudes, die durchlässig befestigten Stellplätze sowie die Versickerungsrigolen minimieren die durch das Vorhaben bedingten nachteiligen Auswirkungen.

Der Verlust von Flächen für Kleingärten mit einem geringen bis mittleren ökologischen Wert wird durch die Gestaltung der Freiflächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern und der Dachbegrünung minimiert.

Die Versiegelung und Überbauung wirken sich nachteilig auf das Lokalklima der bisher als Frischluftentstehungsgebiet wirksamen Fläche aus. Die Dachbegrünung und die Bepflanzung minimieren die Beeinträchtigung.

Die Kleingärten wurden im landschaftspflegerischem Fachbeitrag als typisch für den Siedlungsrand angesehen. Die Beeinträchtigung des Ortsbilds durch das Vorhaben wird mit der Positionierung des Gebäudes, der Dachbegrünung sowie der Eingrünung minimiert.

Der Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die Straßen (A 643, Saarstraße, Erich-Ollenhauer-Straße) mit Schadstoff- und Lärmimmissionen belastet. Die Emissionen werden sich durch das Vorhaben erhöhen. Die Lärmentwicklung wird durch eine Schallschutzwand so minimiert, dass die geltenden Richtwerte eingehalten werden.

Die verbleibenden nachteiligen Umwelteinwirkungen werden entsprechend den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen ausgeglichen.

Anlagen : - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Umweltbericht
(werden in einem gesonderten Ordner bereitgehalten)

8. Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsrichtlinien)

8.1 Dachgestaltung

Zur besseren Integration des Gebäudes in die Umgebung und aus Gewährleistungsgründen wird das Pultdach als Hauptdachform vorgesehen. Die Dachneigung wird bei einer Höhenbegrenzung der traufseitigen gesamten Wandhöhe über der Bodenplatte von max. 6 m auf 5° bis 10° begrenzt. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

8.2 Werbung und Fassadengestaltung

Werbeanlagen am Gebäude werden sich auf die Anordnung an den Gebäudeflächen zur Erich-Ollenhauer-Straße und zur Saarstraße, sowie in den Außenanlagen an der Erich-Ollenhauer-Straße beschränken. Die Ausgestaltung und max. Größe der gesamten Werbeanlagen wird in den textlichen Festsetzungen zum VEP bzw. in den Ansichten geregelt.

8.3 Müllbehälter / Einkaufswagen

Um dem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild Rechnung zu tragen, sind Müllbehälter der Sicht zu entziehen (Eingrünung, Einhausung). Einkaufswagenplätze sind nur im Eingangsbereich und in der Parkierung zulässig.

9. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Zuge der Ausarbeitung des VEP wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Er dokumentiert die planerische Auseinandersetzung mit dem, durch das Vorhaben implizierten Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Regelungen hieraus werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Im Zuge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde ein Umweltbericht erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.

10. Schallimmissionen

Von dem Parkplatz des Marktes sind Schallimmissionen zu erwarten, welche über ein entsprechendes Gutachten gegenüber der Wohnbebauung an der Schillstraße bewertet wurden. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daraus resultierend muss gegenüber der Wohnbebauung an der Schillstraße eine Lärmschutzwand entlang dem Wirtschaftsweg gemäß Gutachten errichtet werden. Außerdem wird empfohlen, den Fahrbahnbelag des Parkplatzes zur Geräuschreduzierung in Asphalt herzustellen, um die Lärmschutzwand höhenmäßig zu reduzieren.

11. Altablagerung

Das Grundstück wird zurzeit als Gärtnerei genutzt, sodass von Altlasten nicht auszugehen ist. Bodenuntersuchungen sind vorgenommen worden. Lediglich bei einer Bohrung wurde in einem lokal begrenzten Bereich eine geringmächtige Auffüllung von Z 1.2-Material festgestellt, welche fachgerecht entsorgt wird. Ansonsten ist der gewachsene Boden unbelastet.

12. Kosten

Der Vorhabenträger hat sich zur Erbringung und Übernahme der für das Vorhaben erforderlichen Leistungen, Planungen, Gutachten und sonstigen mit dem Vorhaben verbundenen Kosten verpflichtet. Näheres dazu, auch hinsichtlich des Umfangs der zu erbringenden Leistungen, regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

13. Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird Erbbauberechtigter des Grundstückes (die Verfügbarkeit des Grundstückes ist notariell gesichert) und überführt es in den baureifen Zustand.

14. Zeichnerische Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des VEP erläutert.

Anlage:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Gräselberg“ in Wiesbaden – Biebrich
Stand: 01. September 2004

renatur

Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Nahversorgung Gräselberg“

in Wiesbaden – Biebrich

Inhalt

1	Allgemeines.....	1
1.1	Lage und Geltungsbereich	1
1.2	Rechtliche Grundlagen, Planungsziele.....	1
2	Landschaftsanalyse und Bewertung	2
2.1	Geologie und Böden.....	2
2.2	Hydrologie	2
2.3	Klima	3
2.4	Heutige potentiell-natürliche Vegetation.....	3
2.5	Reale Vegetation und Biotoptypen.....	4
2.6	Tierwelt.....	6
2.7	Nutzung.....	7
2.8	Orts- und Landschaftsbild	7
2.9	Erholungsfunktion.....	8
2.10	Immissionen.....	8
2.11	Zusammenfassende Bewertung.....	8
3	Eingriffe durch die Planung, Bilanzierung, Bewertung.....	9
3.1	Eingriffe gemäß § 5 HENatG.....	9
3.2	Bilanzierung der geplanten Maßnahmen.....	10
3.3	Bewertung der geplanten Eingriffe und landschaftspflegerische Zielformulierungen.....	10
4	Ableiten von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	14
5	Ausgleich	15
5.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	15
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	15
6	Vorschläge für Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan	18
7	Pflanzenlisten.....	19
	Literatur	20

1 Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am Rande des Stadtteiles Gräselberg und wird im Nordosten von der Erich-Ollenhauer-Straße, im Nordwesten von der Saarstraße, im Südwesten von der Wohnbebauung entlang der Schillstraße und im Südosten von Brachflächen umgeben. Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Biebrich, Flur 11: 44/1, 44/2, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/5, 49/6 sowie 239 teilw.. Das Gelände steigt nach Süden hin leicht an und liegt auf einer Höhe von etwa 127,5-132,5 m ü. NN. Der Geltungsbereich ist etwa 6.890 m² groß.

1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 zuletzt geändert am 23. Juli 2002 aufgestellt.

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 5 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vorbereitet, so dass im Sinne einer allgemein gebotenen Konfliktbewältigung nach § 1 BauGB ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz erbracht wird. Gemäß § 8a BNatSchG sind die Aspekte Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz *abschließend* im Bauleitplan zu regeln. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist demnach fester Bestandteil des landschaftsplanerischen Beitrages.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle festgesetzt werden. Die Maßnahmen an anderer Stelle können den „Eingriffsgrundstücken“ zugeordnet werden.

Gemäß UVPG nach den Vorschriften des BauGB ist eine UVP und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Im Regionalplan-Südhessen vom November 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlung-Bestand“, dargestellt.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden Stand 1992 stellt den Geltungsbereich als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ dar. Der in Aufstellung befindliche FNP stellt den Bereich als „gemischte Baufläche – Planung“ dar.

Der Landschaftsplan von Wiesbaden stellt die Fläche als geplante Gartenbau- /Baumschulfläche dar. Auf der Bestandskarte des Landschaftsplanes der Stadt Wiesbaden ist die Fläche als Ackerland dargestellt (wie auch auf dem Luftfoto erkennbar). Aktuell wird die Fläche teils als Gartenbaubetrieb genutzt, der Rest der Fläche liegt brach.

Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gräselberg“ (1974/1) ist auf dem Geltungsbereich eine Nutzung als Dauerkleingärten vorgesehen. Der Wirtschaftsweg ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und sieht die Ausweisung eines Sondergebietes – Einkaufszentrum sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) vor. Es handelt sich damit um eine Änderung des Bebauungsplanes „Gräselberg“.

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete oder nach § 15d HENatG geschützte Biotope.

Gemäß der „Stellplatzsatzung“ der Stadt Wiesbaden ist je drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

2 Landschaftsanalyse und Bewertung

2.1 Geologie und Böden

Der Untergrund des Gebiets wird von Löss (und Lösslehm) gebildet. Löss ist ein gelbbraunes Feinsediment aus Feinsand, Kalk und Ton, welche während des Pleistozäns aus den Schotterkörpern der Flussterrassen ausgeweht und an den Hängen in verschiedenen Höhenlagen angeweht wurde. Im Stadtgebiet Wiesbadens sind mehr als die Hälfte der Flächen mit Löss bedeckt. Die Lössen im Geltungsbereich sind nach den Baugrunduntersuchungen über 5 m mächtig.

Im Geltungsbereich haben sich aus dem Löss bzw. Lösslehm Parabraunerden großer Entwicklungstiefe gebildet. Diese zum Teil tschemosenartigen Parabraunerden verfügen über relativ hohe Nährstoffreserven. Sie zeichnen sich in der Regel, aufgrund der guten Kapillarität, auch durch einen guten Wasser- und Lufthaushalt sowie eine gute Durchwurzelbarkeit aus. Parabraunerden sind allgemein günstige Ackerstandorte. Sie neigen allerdings wegen der Verschleifung des Oberbodens zur Verschlammung (insbesondere bei Starkregen).

Im Bereich der Zufahrt des Gartenbaubetriebes wurden Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,9 m angetroffen. Diese Auffüllungen wurden beprobt und erhöhte Konzentrationen an Chrom und Nickel festgestellt.

2.2 Hydrologie

Das Gebiet liegt in einem Bereich wo mächtige, quartäre Lockergesteine, wie Kiese, Sande und Lehme die grundwasserleitenden Gesteine bilden. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter mit einer mittleren Ergiebigkeit von 5-15 l/s und einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit. Das Wasser weist 18-24°dH auf und gilt damit als hart. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung bestätigen, dass der Grundwasserspiegel im Geltungsbereich relativ tief liegt (es wurde bis in eine Tiefe von 5 m kein Grund-/Schichtenwasser gefunden).

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt mit einem mittleren k_f -Wert von 10^{-6} m/s am Rande, der für Versickerungsanlagen nötigen Durchlässigkeit. Mit Wasserstauungen ist nicht zurechnen.

Im Geltungsbereich und in seiner unmittelbaren Nähe gibt es keine Oberflächengewässer. Die Fläche gehört zum Einzugsgebiet des Mosbachs, welcher etwa 200 m nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft und in Richtung Südosten in den Rhein mündet. Der Mosbach wird als mäßig belastet (Gewässergüteklasse II) dargestellt.

2.3 Klima

Makroklimatisch bzw. großräumig liegt Wiesbaden in der feuchtgemäßigten Zone mit Winden aus überwiegend westlichen Richtungen (Westwindzone) und ganzjährigen Niederschlägen.

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhenlage von etwa 140 m und ist daher klimatisch noch der Oberrheinebene zuzuordnen, die ein für Niederungen typisches Klima aufweist.

Mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9,5° und 10° C und jährlichen Niederschlägen zwischen 550 und 650 mm gehören die tiefer gelegenen Stadtteile Wiesbadens zu den wärmsten und niederschlagärmsten Gebieten Hessens.

Der Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden stellt den Geltungsbereich sowie die südwestlich angrenzenden Flächen als potentiell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet dar. Dabei überwiegt der Typ Ackerland (zu dem auch Jungbrachen, junge Sukzessionen zählen) gegenüber dem Typ Grünland (zu welchem auch Ackerbrachen und Grabeland gehört).

Während nächtlicher Strahlungswetterlagen gehören diese Flächen infolge günstiger Ausstrahlungsbedingungen zu den besonders aktiven Kaltluft Quellgebieten. Daher wird der Geltungsbereich im Landschaftsplan als Fläche hoher klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens (Kaltluftproduktion) dargestellt.

Der Bestand nach dem gültigen Bebauungsplan sind Dauerkleingärten, damit gehört die Fläche klimatisch zu einer Pufferzone zwischen dem städtischen Überwärmungsraum und den kaltluftproduzierenden landwirtschaftlichen Flächen dar. Gleichzeitig wirkt dieser Nutzungstyp bei nur geringer Reliefenergie hemmend auf die Frischluftdynamik. Der Abfluss aus dem relativ großen Kaltluftentstehungsgebiet zwischen der Autobahn und der Wohnbebauung Gräselberg zum Mosbachtal hin wird auch durch die Gehölzstrukturen im Südwesten des Geltungsbereichs erheblich eingeschränkt.

Der aktuelle Bestand des Gartenbaubetriebs mit seinen Flächenbefestigungen (probvisorische Gewächshäuser, Verkaufszelte, Schotter und Gewebepflanzen) schränkt die Kaltluftproduktion der Fläche bereits deutlich ein und behindert der Kaltluftabfluss in Richtung Erich-Ollenhauer-Straße.

Die hohe klimatische Empfindlichkeit und größte Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens sind daher für den Geltungsbereich nicht zutreffend.

2.4 Heutige potentiell-natürliche Vegetation

Mit der potentiell natürlichen Vegetation soll - unabhängig von nutzungsbedingten Vegetationsveränderungen - das heutige natürliche Wuchspotential der Landschaft dargestellt werden. Diese theoretische Vegetation würde die Kulturlandschaft bedecken, wenn man den menschlichen Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Industrie und Siedlungen gedanklich ausschaltet und die langwierige Entwicklung bis zum Klimaxstadium der Sukzession gedanklich überspringt. Somit entspricht die heutige potentiell-natürliche Vegetation (hpnV) den heutigen Standortsbedingungen einschließlich aller tief greifenden, irreversiblen Veränderungen durch vielfältige Nutzungseingriffe.

Das Gebiet liegt im Rotbuchenareal, so dass es sich beim Eingriffsbereich um Standorte natürlicher Waldmeister-Buchenwälder (Galio odorati-Fagetum) handelt. Galio-Fagetum-Wälder stocken meist auf tiefgründigen, mesotrophen Braun- und Parabraunerden mit mittleren Basen- und Nährstoffgehalt sowie Mull, seltener Moder als Humusform.

Neben der dominierenden Rotbuche (*Fagus sylvatica*) können folgende Gehölze beigemischt sein: *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Fagus sylvatica*, *Quercus petraea*, *Fraxinus excelsior*, *Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus*-Arten, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum opulus*.

Typisch für die Krautschicht sind folgende Arten: *Melica uniflora*, *Galium odoratum*, *Lamium geleobdolon*, *Mercurialis perennis*, *Dentaria bulbifera*, *Carex sylvatica*, *Festuca altissima*, *Anemone nemorosa*, *Viola reichenbachiana*, *Lilium martagon*, *Polygonatum multiflorum*, *Athyrium filix-femina*, *Oxalis acetosella*, *Milium effusum*, *Elymus europaeus*.

2.5 Reale Vegetation und Biotoptypen

Die Vegetation des rechtsverbindlichen Bestands weicht stark von der hpnV ab. Bestand sind laut Bebauungsplan Dauerkleingärten, welche jedoch nicht näher beschrieben werden können, da dies nicht der aktuellen Nutzung entspricht. Wären die Kleingärten angelegt worden, wäre mit folgenden Flächenbelegungen zu rechnen: Die Kleingärten wären überwiegend als Ziergarten mit einem überwiegenden Teil an Ziergehölzen und relativ großen Rasenflächen angelegt worden. Die Gärten hätten befestigte Wege und kleine Gebäude, wie Geräteschuppen, Gartenhütten, Gartenlauben und Gewächshäusern. Diese befestigten und bebauten Flächen würden etwa 5 % der Fläche einnehmen. Mit der Anlage strukturreicher, naturnaher Gärten oder reinen Grabegärten ist nicht zu rechnen. Damit ist der Fläche eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit zuzuordnen.

Obwohl es für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht von Bedeutung ist, wird im Folgenden der tatsächliche Bestand beschrieben: Der Geltungsbereich wurde als Acker genutzt. Er wird von stark befahrenen Straßen und Wohnsiedlung eingerahmt. Derzeit wird der grossteil der Fläche als Gartenbaubetrieb genutzt, etwa ein Drittel des Geltungsbereichs liegt brach. Des Weiteren befinden sich ein Weg und Wiesensäume im Gebiet.

Entlang der Saarstraße setzen sich die wiesenartigen, extensiv gepflegten Straßenrandbereiche aus folgenden Arten zusammen:

<i>Ahrenatherum elatius</i>	Glatthafer	<i>Glechoma hederacea</i>	Gundelrebe
<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe	<i>Lathyrus pratense</i>	Wiesenplatterbse
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel	<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Coronilla varia</i>	Bunte Kronwicke	<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Dactylus glomerata</i>	Knäulgras	<i>Senecio jacobea</i>	Jakobsgraskraut
<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl Berufskraut	<i>Vicia angustifolia</i>	Schmalblättrige Wicke
<i>Galium molugo</i>	Wiesenlabkraut		

Im Südosten schließen sich straßenbegleitende Gehölze an (außerhalb des Geltungsbereichs). Diese Baumhecke wird von folgenden Arten gebildet:

<i>Alnus viridis</i>	Grünerle	<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Rosa spec.</i>	Wilde Rose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Auf dem Gärtnergelände befinden sich provisorische Gewächshäuser und Verkaufsräume aus Folie bzw. Zelten. Die Zufahrt, der Kundenparkplatz und ein Grossteil der Ausstellungsfläche sind geschottert. Im Südosten befindet sich eine kleine Grünfläche, welche als Spielecke genutzt wird, und eine Erdaufschüttung, welche von einer extensiv gepflegten Ruderalflur bewachsen ist. Teilweise ist die Ausstellungsfläche mit schwarzen, wasserdurchlässigen Gewebeplanen abgedeckt, was die Fläche völlig vegetationsfrei hält. Im Nordosten liegt eine als Grabeland genutzte Fläche. Die Gärtnerei wird von einem Zaun umgeben. Dieser wird beidseitig durch Mähen und spritzen von Herbiziden freigehalten.

Im Osten steht ein Trafo-Häuschen, welches zweiseitig von einem Plattenweg umgeben ist. Auf der angrenzenden Fläche hat sich eine extensiv gepflegte Ruderalflur entwickelt.

Südlich des Gärtnergeländes schließt sich eine etwa dreijährige Ackerbrache an. Es handelt sich um einen Queckenrasen, der bereits zu verbuschen beginnt. Folgende Gehölze kommen auf der Brache vor (bei den Bäumen handelt es sich um bis zu 80 cm hohen Jungwuchs):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus cerasifera nigra</i>	Blutpflaume	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere

Die Fläche wird derzeit von Quecke dominiert, wobei die Goldrute derzeit aspektbildend ist. Der Bestand ist zumindest im Hochsommer relativ lückig. Es wurden folgende Arten aufgenommen (aufgrund des späten Aufnahmezeitpunktes (Mitte August) konnten vermutlich viele Arten nicht erfasst werden):

<i>Agropyron repens</i>	Gemeine Quecke	<i>Epilobium lamyi</i>	Graugrünes Weidenröschen
<i>Ahrrenatherum elatius</i>	Glatthafer	<i>Erigeron annuus</i>	Feinstrahl Berufskraut
<i>Apera spica-venti</i>	Windhalm	<i>Galium molugo</i>	Wiesenlabkraut
<i>Artemisia vulgare</i>	Beifuß	<i>Geum urbanum</i>	Nelkenwurz
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe	<i>Hypericum perforata</i>	Tüpfeljohanniskraut
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde	<i>Lactuca serriola</i>	Kompaßlattich
<i>Carduus acanthoides</i>	Wegedistel	<i>Lathyrus tuberosus</i>	Knollenplatterbse
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte	<i>Mellilotus alba</i>	Weißer Steinklee
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel	<i>Oenothera biennis</i>	Gemeine Nachtkerze
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde	<i>Phleum paniculum</i>	Rispenlieschgras
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufskraut	<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Coronilla varia</i>	Bunte Kronwicke	<i>Senecio jacobea</i>	Jakobsgraiskraut
<i>Dactylus glomerata</i>	Knäulgras	<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Epilobium hirsutum</i>	Rauhaariges Weidenröschen	<i>Vicia angustifolia</i>	Schmalblättrige Wicke

Die fett geschriebenen Arten sind neben der dominierenden Quecke besonders häufig.

Im Südosten verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, der in seiner Mitte begrünt ist. In Richtung der Hausgärten schließt sich an den Weg ein Saum mit überwiegend Brombeere an, welcher teilweise von den Anwohnern mitgepflegt wird.

Zwischen der Gärtnerei und der Erich-Ollenhauer-Straße liegt ein intensiv gepflegter Grünstreifen.

2.6 Tierwelt

Ähnlich wie für die Vegetation kann auch für die Tierwelt der rechtsverbindliche Bestand (Tierwelt der Kleingärten) nur vermutet werden. Durch den großen Anteil an Ziergehölzen und intensiv gepflegte Rasenflächen und die Störungen durch die Nutzer verfügen Kleingärten meist nur über eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt. Tiere der Siedlungen können diesen Biotoptyp am ehesten nutzen. Die Gehölze können Vögeln zum Teil gute Bedingungen bieten, wobei jedoch die Ziergehölze und Zierpflanzen sowie die intensive Pflege (Mähen, Jäten, Düngen, Herbizid- bzw. Biozideinsatz) schlechte Bedingungen für Kleinlebewesen bieten. Die Lärmbelastung der umliegenden Strassen wirkt sich ebenfalls ungünstig auf die Avifauna aus. Ein Biotopverbund ist nur in Richtung Südwesten gegeben. Insbesondere die Straßen im Nordwesten und Nordosten müssen als unüberwindbare Barrieren gewertet werden. Auch die Hausgärten der Schillstraße stellen Hindernisse dar.

Die derzeitige Situation der Tierwelt wird im Folgenden beschrieben: Das intensiv genutzte Gärtnereigelände hat für die Tierwelt kaum eine Bedeutung. Der wiesenartige Bestand an der Saarstraße weist dagegen bereits zahlreiche Heuschrecken auf. Von besonderer Bedeutung für die Tierwelt ist die mehrjährige Ackerbrache, welche von zwei Seiten von Gehölzen eingerahmt wird und an einer Seite an die Hausgärten angrenzt.

Mit folgenden Säugetieren, welche die Brachfläche als Lebens- bzw. Nahrungsraum nutzen, kann potentiell gerechnet werden: Kaninchen, Zwergfledermaus, Igel, Feldmaus und Schermaus.

Bei den Begehungen wurden folgende Vogelarten auf der Fläche bzw. in unmittelbarer Umgebung festgestellt: Amsel, Haussperling, Grünling, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Girlitz, Hausrotschwanz, Grauspecht.

Besonders auffällig war die hohe Heuschreckendichte auf der Brache. Es wurden folgende Arten festgestellt:

- Chortippus biguttulus – Nachtigall-Grashüpfer
- Chortippus brunneus – Brauner Grashüpfer
- Chortippus dorsatus – Wiesengrashüpfer
- Chortippus parallelus – Gemeiner Grashüpfer
- Conocephalus discolor - Langflügeligen Schwertschrecke
- Metriopectera roeseli – Rösels Beißschrecke
- Metriopectera bicolor – Zweifarbige Beißschrecke
- Pholidoptera griseo-aptera - Gewöhnliche Strauchschrecke
- Tettigonia viridissima – Grünes Heupferdchen

Der Nachtigall-Grashüpfer dominierte dabei deutlich, auch Rösels Beißschrecke kam sehr häufig vor.

Die hohe Heuschreckenpopulation und der hoch gewachsene Queckenbestand bieten insbesondere der Wespen- oder ZebraSpinne (*Argiope bruennichi*) optimale Bedingungen, so dass auf 1 m² bis zu 4 Exemplare ihr Netz gebaut hatten.

Insbesondere die Blüten von *Daucus carota*, *Senecio jacobaea*, *Carduus arcanthoides* und *Solidago canadensis* locken Schmetterlinge, Bienen, Schwebfliegen, Käfer und andere Insekten an. Durch die fehlende Bodenbearbeitung bei einem gleichzeitig relativ lichten Vegetationsbestand werden auch für Ameisen gute Lebensbedingungen geboten.

Die Fläche wird regelmäßig von Hundehaltern und deren Hunden begangen.

2.7 Nutzung

Die Flächennutzung gemäß Bebauungsplan wird folgendermaßen eingeschätzt: Der Wirtschaftsweg wird so angenommen, wie er derzeit ausgebildet ist. Der Rest der Fläche wird als Dauerkleingärten genutzt. Diese Nutzung ist mit einem Versiegelungsgrad von etwa 5% für Wege und Kleinbauten (Gartenhütten, Lauben, Geräteschuppen und Gewächshäusern) verbunden. Das Gebiet wird von der Erich-Ollenhauer-Straße aus erschlossen.

Die aktuelle Nutzung sieht folgendermaßen aus: es kommen ein Gartenbaubetrieb, eine mehrjährige Ackerbrache, ein Wirtschaftsweg sowie rasen- bzw. wiesenartige Säume (vgl. Bestandskarte) vor. In der nebenstehenden Tabelle ist die Größe der jeweiligen Nutzungstypen dargestellt.

Nutzung	Fläche
Kleingärten	6.140 m ²
Kleinbauten und Wege	320 m ²
Wirtschaftsweg	250 m ²
Wegsaum	180 m ²
Summe	6.890 m²

Tab. 1: Nutzungen nach Bebauungsplan

Nutzung	Fläche
Asphalt	30 m ²
Gebäude	20 m ²
Foliengewächshaus	450 m ²
Gewebeplane, durchlässig	420 m ²
Schotterweg, begrünt	230 m ²
Schotter	1.010 m ²
Grabeland	1.080 m ²
Garten/Grünfläche	470 m ²
Wiese	330 m ²
Ruderalflur	480 m ²
Ackerbrache	2.370 m ²
Summe	6.890 m²

Tab. 2: Aktuelle Nutzungen

2.8 Orts- und Landschaftsbild

Das umliegende Landschaftsbild wird von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sowie den stark befahrenen Straßen Saarstraße, Erich-Ollenhauer-Straße und A 643 geprägt. Die theoretische Nutzung des Eingriffsbereichs als Kleingärten muss am Siedlungsrand als typisch angesehen werden. Die anzunehmenden Gehölze würden das Gebiet schlecht einsehbar machen. Das Gebiet ist nur schwach geneigt und daher nur von der unmittelbaren Umgebung aus einsehbar.

Als typisch muss auch die derzeitige Nutzung als Brache und Gartenbaubetrieb angesehen werden. Die Brache fällt durch den Blühaspekt der Goldrute zur Zeit der Bestandesaufnahme besonders ins Auge. Im Südwesten wird der Blick auf die angrenzenden Freiflächen durch Gehölze verhindert.

2.9 Erholungsfunktion

Die Kleingärten dienen als private Freizeit- und Erholungsfläche. Das Kleingarten- und Freizeitgartenkonzept dokumentiert einen hohen Bedarf an solchen Gärten, so dass für zukünftig durch Bebauung entfallende Gartenfläche Ersatzflächen bereitgestellt werden sollten.

Die aktuelle Nutzung ist aufgrund der Nähe zu den stark befahrenen Straßen und dem hohen Bewuchs auf der Freifläche nicht zur Naherholung geeignet. Die Brache wird jedoch regelmäßig von Hundehaltern und ihren Hunden zum „Gassigehen“ aufgesucht.

2.10 Immissionen

Gewerbebetriebe mit besonderen Emissionen sind im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die größten Belastungen stellen die stark befahrenen Straßen Saarstraße, Erich-Ollenhauer-Straße sowie insbesondere die im Kreuzungsbereich der Erich-Ollenhauer-Straße hochgelegene A 643 (Brückentrasse) mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen dar. Darüber hinaus gäbe es Belastungen durch Dünger und Herbizide bzw. Biozide in den Kleingärten. Diese Belastungen können in etwa denen von Gartenbaubetrieben gleichgesetzt werden.

2.11 Zusammenfassende Bewertung

Geologie / Boden: Das Ausgangsgestein der Bodenentwicklung wird von Löss bzw. Lösslehm gebildet. Es haben sich tiefgründige, z.T. tschermoseartige Parabraunerden gebildet.

Hydrologie: Das tiefliegende Grundwasser verfügt über eine nur geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Das Gebiet gehört zum Einzugsgebiet des Mosbachs. Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Klima: Die Fläche gehört klimatisch zu einer Pufferzone zwischen dem städtischen Überwärmungsraum und den kaltluftproduzierenden landwirtschaftlichen Flächen. Gleichzeitig wirken Kleingärten bei nur geringer Reliefenergie hemmend auf die Frischluftdynamik.

Flora: Die Vegetation kann nicht näher beschrieben werden, es könnte aber von einem hohen Anteil an Ziergehölzen und Zierpflanzen sowie großen Rasenflächen in den Kleingärten ausgegangen werden.

Fauna: Die Tierwelt kann nicht näher beschrieben werden, die Fläche hätte jedoch aufgrund des Ziergartencharakters eine nur eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt.

Nutzung: Die Fläche wird gemäß des rechtverbindlichen Bebauungsplans als Dauerkleingärten genutzt. Aktuell wird die Fläche jedoch von einem Gartenbaubetrieb und einer Brache eingenommen. Daneben kommen ein Wirtschaftsweg sowie Straßen- bzw. Wegsäume vor.

Landschaftsbild / Erholung: Das Gebiet wird von Strassen, Wohnbebauung und Gewerbebetrieben geprägt und dient als private Freizeit- und Erholungsfläche.

Immissionen: Als Lärm- und Schadstoffemittent ist insbesondere der Verkehr auf der Saarstraße, der Erich-Ollenhauer-Straße sowie der A 643 zu nennen, aber auch die Belastungen durch Düngung, und den Einsatz von Herbiziden und Bioziden innerhalb der Gärten sind zu berücksichtigen.

3 Eingriffe durch die Planung, Bilanzierung, Bewertung

3.1 Eingriffe gemäß § 5 HENatG

Nach § 5 HENatG liegt ein Eingriff vor, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt, das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor und hat im Sinne der allgemein gebotenen Konfliktbewältigung (§1 BauGB) einen entsprechenden Ausgleich mittels festzusetzender, konkreter Maßnahmen vorzubereiten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bereitet folgende Eingriffe vor:

- Verringerung der natürlichen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden durch die Bodenversiegelung. Vergrößerung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet, negative Beeinflussung des Grundwassers durch geringere Anreicherung (Neubildung) und höheren Wasserverbrauch.
- Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die geplanten Überbauungen und durch die Steigerung der Nutzungsintensität des Raumes. Beeinträchtigung der benachbarten Flächen durch die Störungen und Beunruhigungen durch die künftige Nutzung.
- Intensivierung der Raumnutzung durch den Menschen und dessen Infrastruktur.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung in Stadtrandlage.
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch den Verlust von frischluftproduzierenden Flächen sowie durch Behinderung des Kaltluftabflusses.
- Emissionen durch fossile Brennstoffe, Abwässer, Müll und Verkehr.
- Verlust von privaten Freizeitt- und Erholungsflächen.

3.2 Bilanzierung der geplanten Maßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes – Einkaufszentrum mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Der vorhandene Wirtschaftsweg soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Die geplanten Oberflächen sehen wie folgt aus:

	Gesamt [m ²]	versiegelt [m ²]	unbefestigt [m ²]
Sondergebiet - Einkaufszentrum (GRZ 0,8)	6.420	5.160	1.260
Grünflächen	1.260		1.260
Verkaufsgebäude, begrünt	2.350	2.350	
Parkfläche (teilversiegelt)	980	980	
Zufahrt + Fahrspuren (Asphalt)	1.810	1.810	
Bushaltestelle + Trafo	20	20	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	470	270	200
Gesamtsummen	6.890	5.430	1.460

Tab. 3: Geplante Maßnahmen

3.3 Bewertung der geplanten Eingriffe und landschaftspflegerische Zielformulierungen

Wasserhaushalt

Die Versiegelungen durch Überbauungen und Befestigung von Flächen bewirken eine verminderte Infiltration des Regenwassers in den Boden und eine verminderte Wasserspeicherkapazität. Der Oberflächenabfluß aus dem Gebiet wird erhöht, dies bewirkt eine verstärkte Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation oder auch direkt in die Vorfluter, wodurch es schneller und öfter zu Hochwasser kommen kann. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in den Abwasserkanal wird relativ sauberes Wasser mit Schmutzwasser vermischt und somit unnötig verschmutzt. Eine erneute völlige Reinigung des Wassers ist kaum möglich und sehr aufwendig. Durch das Bauvorhaben ist zusätzlich mit einer geringen Verschmutzung des Niederschlagswassers mit Straßenschmutz (Reifenabrieb, Öl usw.) und Tausalz zu rechnen.

Da die Eingriffswirkungen durch die großflächige Versiegelung erheblich sind, ist es notwendig diese so weit wie möglich zu Minimieren. Die Parkplätze sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden. Bepflanzungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus: Durch Baum- und Strauchpflanzungen vergrößert sich die benetzbare Oberfläche; es kann mehr Wasser verdunsten und das Wasser gelangt langsamer zum Boden, um dort zu versickern. Das auf dem Verkaufsgebäude anfallende Niederschlagswasser wird durch die Dachbegrünung teilweise zurückgehalten. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser sollte versickert werden.

In der folgenden Tabelle wird anhand des Oberflächenabflusses errechnet, welches Ausgleichsdefizit hinsichtlich des Wasserhaushaltes besteht. Dazu werden die Abflußbeiwerte (ABW) von Bestand und Planung gegenüber gestellt. Zur

Wege, Straßen, vollversiegelt	1,00
Versiegelte Flächen mit Versickerung	0,60
Teilversiegelte Flächen	0,80
Gebäude ohne Versickerung	1,00
Gebäude mit Dachbegrünung	0,50
Gehölzpflanzung	0,15
Garten/Grünfläche	0,25

Berechnung wurden die nebenstehenden Abflußbeiwerte aus der entsprechenden Literatur herangezogen.

Biotop-/Nutzungstyp	Faktor	Bestand (m ²)	Wert	Planung (m ²)	Wert
A - Nahversorgung Gräselberg - Eingriffsbereich					
Dauerkleingärten	0,25	6.080	1.520	0	0
Kleinbauten innerhalb der Kleingärten	1,00	320	320	0	0
Bushaltestelle, Trafo-Häuschen	1,00	20	20	20	20
Asphalt, mit Versickerung	0,60		0	1.810	1.086
Pflaster, wasserdurchlässig	0,60		0	980	588
Gebäude mit Dachbegrünung, Versickerung	0,50		0	2.350	1.175
Grünfläche	0,25		0	1.173	293
Gehölzpflanzung	0,15		0	87	13
Gesamt		6.420	1.860	6.420	3.175
Versiegelungszunahme A					1.315
B - Ausgleichsfläche Rückbau Gärtnerei					
Gewächshäuser	1,00	1.200	1.200	0	0
Asphalt	1,00	250	250	0	0
teilversiegelte Fläche	0,60	200	120	0	0
Grünfläche	0,25	270	68	1.520	380
Gehölzpflanzungen	0,15	0	0	400	60
Gesamt		1.920	1.638	1.920	380
Versiegelungszunahme B					-1.258
Versiegelungszunahme gesamt (A+B)					58

Tab. 4: Ermittlung der ABW-Differenz zwischen Bestand und Planung

Die Tabelle zeigt, dass ein Rückbau der auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Gärtnerei (Fist. 151/1 teilw., Erich-Ollenhauer-Straße 175) einen in Bezug auf den Wasserhaushalt nahezu ausreichenden Ausgleich leisten könnte.

Boden

Der Verlust von gewachsenen Böden ist nicht ausgleichbar. Die geplante Neuversiegelung muss auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Die Stellplätze sollten durch entsprechende Materialwahl in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die nicht versiegelten Böden sollten als funktionsfähige Böden erhalten und verbessert werden. In den Grünanlagen sind eine Düngung und der Einsatz von Herbiziden und Fungiziden auszuschließen, so dass dort eine Verbesserung des Bodenlebens erwartet werden kann. Eine Renaturierung der Böden des derzeit durch Gewächshäuser und Asphalt versiegelten Gärtnereigeländes (Fist. 151/1) könnte einen echten Ausgleich der Eingriffe auf den Boden erbringen.

Klima

Die Bebauung verursacht einen Verlust an kleinklimatisch wirksamen Flächen. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und speichern die Wärme länger als unbefestigte Flächen. Mit der geplanten Bebauung ist mit einer Zunahme der Aufheizung, sowohl durch Strahlungswärme wie durch Verbrennungsvorgänge zu rechnen. Ohne die Dachbegrünung hätte dies eine Erhöhung des

1. BRETSCHNEIDER H., 1982: Taschenbuch der Wasserwirtschaft. - Parey Verlag.
2. LEHR, R.: Taschenbuch für den Garten- und Landschaftsbau. - Parey Verlag.
3. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, 1989: Freiflächen an öffentlichen Gebäuden naturnah gestalten und pflegen.

Mittelwertes der Lufttemperatur von etwa 1,6°C zur Folge (ca. 0,2°C pro 10% versiegelter Fläche)², mit Dachbegrünung sind es etwa 1,2°C.

Eine weitere Minderung der Eingriffswirkungen auf das kleinklimatische Leistungspotential kann durch Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich erreicht werden. Ein Ausgleich sollte durch den Rückbau von Gebäuden bzw. durch Entsiegelung von befestigten Flächen auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Flst 151/1 teilw.) erreicht werden.

Flora und Fauna

Durch die Planung werden Dauerkleingärten beansprucht, welche insbesondere für Tiere der Siedlungen als Biotop von Bedeutung sind. Die geplanten Grünflächen sollten durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden. Die Strukturvielfalt der Kleingärten wird auf den Flächen jedoch nicht herzustellen sein. Die befestigten Flächen stellen einen völligen Verlust von potentiell Lebensraum dar. Der Eingriff durch das geplante Gebäude wird durch die Dachbegrünung gemindert, da die Fläche dadurch nicht völlig als Lebensraum entzogen wird und einen neuen Lebensraum schafft. Eine extensive Dachbegrünung stellt einen Sonderstandort dar, welcher von den Arten der Siedlungen nur beschränkt zu nutzen ist. Es ist auch nicht absehbar, ob sich Arten der Trockenrasen auf dieser neuen „Insel“ einfinden werden. Die Wertigkeit eines extensiv begrüntes Daches ist insgesamt geringer als die von Kleingärten.

Anhand der Ausgleichsabgabenberechnung (vgl. Ausgleichsabgabenverordnung) soll hier (zweckentfremdet) berechnet werden, wie groß der Eingriff ist und ob die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme den Eingriff in das Biotoppotential hinreichend kompensieren kann (Tab. 5).

Die künftige Lärmbelastung kann im Biotopwertverfahren nicht berücksichtigt werden. Da auch die Funktionalität der Kompensationsmaßnahmen nicht anhand des Biotopwertverfahrens bewertet werden kann, dient es lediglich zur Orientierung. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (unter 5.2) wird die Kompensation abschließend bewertet.

² KÖNIG, K. W. 1996: Regenwasser in der Architektur: ökologische Konzepte, Staufen bei Freiburg, Ökobuch Verlag

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²)		Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
		je Biotop-/Nutzung		
		vorher Sp. 3	nachher Sp. 4	
Sp. 1				
A - "Nahversorgung Gräselberg" - Eingriffsbereich				
11.223 Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil	20	6.160	0	123.200
10.710 Dachfläche nicht begrünt (Kleinbauten)	0	350	20	0
10.530 Schotterwege	6	220	270	1.320
02.100 trockene bis frische Säume	36	160	200	5.760
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	19		2.190	0
10.715 Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	6		160	0
10.530 Wasserdurchlässige Befestigung, Flächen mit Versickerung	6		2.790	0
11.221 Gärtnerische gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (+3)*	17		1.260	0
04.110 Einheimischer, standortgerechter Einzelbaum	31		87	0
Korrektur Einzelbäume	0		-87	0
Summen		6.890	6.890	130.280
Biotopwertdifferenz A - "Nahversorgung Gräselberg" - Eingriffsbereich				
B - Ausgleichsmaßnahme Rückbau Gärtnerei				
10.710 Dachfläche nicht begrünt (Gewächshäuser)	0	1.200	0	0
10.510 Völlig versiegelte Flächen (Asphalt)	0	250	0	0
10.530 teilversiegelte Flächen	6	200	0	1.200
11.211 Grabeland (intensiv gepflegte Freiflächen)	14	270	0	3.780
06.930 Naturnahe Grünlandinsaat	21	0	1.520	0
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	0	400	0
Summen		1.920	1.920	3.780
Biotopwertdifferenz B - Rückbau Gärtnerei				
Biotopwertdifferenz (A+B):				
				907

Tab. 5: Biotopwertänderungen durch die Planung gemäß AAV

* Wegen der Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern wird der Biotoptyp um 3 BWP aufgewertet.

Landschaftsbild

Während der Bau eines Einkaufszentrums das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der aktuellen Nutzung als Gartenbaubetrieb nur geringfügig beeinträchtigt, stellt das Gebäude mit den Stellplätzen und Zufahrten gegenüber einer Nutzung als Kleingärten eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Das Gebäude sollte daher möglichst dem Relief angepasst werden. Da sich das geplante Verkaufsgebäude quasi in den flach geneigten Hang duckt, wird sich das Gebäude insbesondere von Süden her betrachtet kaum hervorheben. Auch die vorgesehene Dachbegrünung stellt eine geeignete Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe auf das Landschaftsbild dar. Eine Ein- und Durchgrünung der Fläche mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern ist besonders wichtig. Wegen einer Gasleitung können entlang der Saarstraße keine Bäume gepflanzt werden, hier sollte die Eingrünung in Abstimmung mit den Betreibern der Leitung mit Sträuchern stattfinden. Der verbleibende Eingriff auf das Orts- und Landschaftsbild kann mit einer Aufwertung des gegenüberliegenden Geländes durch den Rückbau von Gebäuden und Versiegelungen verbunden mit einer Renaturierung und einer typischen Gestaltung der Fläche kompensiert werden.

Sonstiges

Verlust an Nutzflächen

Durch die Planung gehen landwirtschaftlich wertvolle und für den Gartenbau besonders geeignete Flächen verloren. Ein Ausgleich ist nicht möglich.

4 Ableiten von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Es sind keine ökologisch besonders wertvollen Flächen oder Strukturen von der Planung betroffen.
- Zur Minimierung der Eingriffe auf das Orts- und Landschaftsbild, das Biotoppotential sowie das Lokalklima wird das Gebäude an das Relief angepasst positioniert und erhält eine Dachbegrünung.
- Zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt werden die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt und das Gebäudedach begrünt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird versickert.
- Zur Minimierung der Eingriffe auf das Biotoppotential, das Orts- und Landschaftsbild und das Lokalklima werden auf dem Parkplatz sowie auf den angrenzenden Grünflächen großkronige Laubbäume und Sträucher gepflanzt.
- Zur Minimierung der Lärmbelastung wird im Osten entlang des Wirtschaftsweges eine Lärmschutzwand errichtet.

5 Ausgleich

Führt ein Eingriff zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, so kann er laut HENatG vom 16. April 1996 zugelassen werden, wenn die Folgen des Eingriffes in angemessener Frist ausgeglichen werden können.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zurückbleiben und das Landschaftsbild so wiederhergestellt oder neu gestaltet wird, wie dies den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die folgende Maßnahme könnte im räumlichen Zusammenhang einen funktionalen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbringen und besitzt damit gegenüber anderen Kompensationsmöglichkeiten eine hohe Priorität.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sollte das Gärtnergelände der Erich-Ollenhauer-Straße 175 (Flst. 151/1 teilw.) renaturiert werden. Die Gewächshäuser sind zurückzubauen, die befestigten Flächen zu entsiegeln und die Böden so zu renaturieren, dass die Fläche mit Wiese und Gehölzen begrünt werden kann. Es sollte eine naturnahe Grünlandeinsaat mit Entwicklung einer relativ extensiv gepflegten Wiese stattfinden. Die Fläche ist mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (400 m²).

Sollte diese Maßnahme nicht umgesetzt werden können, ist gemäß der Bilanzierung in Tab. 5 eine Ersatzfläche bereitzustellen, deren Gestaltung das Biotopwertdefizit von 38.033 BWP auszugleichen vermag (z.B. auf 2.500 m² Acker eine Streuobstwiese anlegen oder 3.000 m² intensiv genutztes Grünland extensivieren und mit Gebüschpflanzungen aufwerten), ein Ausgleich der Eingriffe in andere Potentiale ist dabei jedoch nur bedingt gegeben.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffstatbeständen die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Anschließend wird die Kompensation für die einzelnen Landschaftspotentiale bewertet.

Betroffener Faktor	Eingriffswirkungen „Nahversorgung Grässelberg“	Minimierung	Ausgleich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inanspruchnahme von gewachsenen Böden ➤ Änderung der Oberflächenform, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges ➤ Änderung des Bodenchemismus durch Emissionen ➤ Versiegelung bzw. Überbauung von 5.140 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dachbegrünung des Verkaufgebäudes (2.160 m²) ➤ Teilversiegelung der Stellplätze ➤ Verbot von Düngung und Spritzmitteln in den Grünflächen 	<p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufwertung von Böden durch: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Renaturierung des Gärtnergeländes (1.650 m²) ➤ Extensive Folgenutzung und Gehölzpflanzungen (1.920 m²)
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Veränderung der Grundwasserqualität ➤ Veränderung des Grundwasserstandes, Verringerung der Infiltrationsvermögens auf einer Fläche von 5.140 m² ➤ Erhöhter Oberflächenabfluss ➤ Erhöhter Wasserverbrauch ➤ Änderungen des Bodenwasserhaushaltes der angrenzenden Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verringerung der Abflußbeiwerte durch Dachbegrünung und Versickerung von Niederschlagswasser (5.140 m²) ➤ Verringerung der Abflußbeiwerte durch Baum- und Strauchpflanzungen (1.590 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verringerung der Abflußbeiwerte durch den Rückbau und die Renaturierung des Gärtnergeländes (1.920 m²)
Flora & Fauna	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Kleingärten als potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere: 6.080 m² Kleingärten 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dachbegrünung (2.160 m²) ➤ Baumpflanzungen (29 Stück) ➤ Verbot von Düngung und Spritzmitteln in den Grünflächen 	<p>Renaturierung des Gärtnergeländes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rückbau von Gewächshäusern (1.200 m²) ➤ Entsiegelung von 250 m² Asphalt und 200 m² teilversiegelten Flächen ➤ Anlage und Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese mit autochthonen Gehölzen. (1.920 m²)
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beeinträchtigung des kleinklimatischen Leistungspotentials durch Vegetationsverlust und Versiegelungszunahme 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Minimierung der Aufheizung durch Überbauung durch Dachbegrünung (2.160 m²) ➤ Verbesserung des kleinklimatischen Leistungspotentials durch Baumpflanzungen (29 St.) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verbesserung des kleinklimatischen Leistungspotentials durch Rückbau der Gärtnerei verbunden mit der Anlage von Wiese und Gehölzpflanzungen (1.920 m²)
Orts-/Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bebauung in Ortsrandlage 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Minimierung der Eingriffe durch dem Reifet angepasste Bebauung und Dachbegrünung ➤ Durch- und Eingrünung mit 29 Laubbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufwertung des Ortsbildes durch den Rückbau der Gewächshäuser und eine typische Gestaltung der Ausgleichsfläche (1.920 m²)
Freizeit und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Kleingärten als private Freizeit- und Erholungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Es sind keine Minimierungsmaßnahmen vorgesehen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Renaturierung der Gärtnerei und deren Gestaltung schafft eine öffentliche Grünfläche, welche zur Naherholung genutzt werden kann.
Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhöhter Lärm durch Zuliefer- und Kundenverkehr, Einkaufswagen, Parkplatzgeräusche ➤ Erhöhte Schadstoffemissionen durch fossile Brennstoffe, Abwässer, Müll 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Herstellung der Fahrbahnen als Asphaltdecke statt als geräuschstärkerer Pflasterfläche ➤ Keine Andienung der Märkte zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ➤ Errichtung einer mindestens 3,50 m hohen Lärmschutzwand 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Tageslichtwerte von 50 dB bzw. 60 dB können für die umliegenden Häuser mit den genannten Maßnahmen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Tab. 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Boden

Durch die geplanten Maßnahmen (Renaturierung, extensive Folgenutzung sowie Gehölzpflanzungen) kann das Bodenleben sowie das Bodengefüge auf der Ausgleichsfläche großflächig verbessert werden. Zwar kann der Verlust von gewachsenem Boden generell nicht ausgeglichen werden, es handelt sich aber durch die Renaturierung von Böden im Gegenzug zur Überbauung und Versiegelung um einen echten Ausgleich.

Eingriff ausgeglichen

Hydrologie

Mit den geplanten Maßnahmen kann der Abflußbeiwert verringert werden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden bestehende Beeinträchtigungen behoben, so dass es insgesamt zu keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen wird.

Eingriff ausgeglichen

Flora - Fauna

Die Pflanzungen innerhalb des Eingriffsbereichs können lediglich als Minimierung angesehen werden. Ein Ausgleich in Form von ohnehin in ihrer Bedeutung als Biotop begrenzten Kleingärten ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Die relativ naturnahe Gestaltung des Gärtneriegeländes schafft dagegen aus naturschutzfachlicher Sicht relativ wertvolle Flächen in unmittelbarer Nähe zum Eingriff. Es handelt sich damit um einen funktionalen Ausgleich.

Eingriff ausgeglichen

Klima

Mit den vorgeschlagenen Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich kann der Eingriff nicht kompensiert werden. Der Rückbau und die Neugestaltung des Gärtneriegeländes dagegen sind mit einer großen Steigerung des kleinklimatischen Leistungspotentials verbunden.

Eingriff ausgeglichen

Landschaftsbild

Durch die Minimierungsmaßnahmen wird das Gelände des Einkaufszentrums zunehmend besser eingegrünt werden. Darüber hinaus wird das Orts- bzw. Landschaftsbild durch die Ausgleichsmaßnahme deutlich verbessert.

Eingriff ausgeglichen

Freizeit und Erholung

Der Verlust an Kleingärten kann nicht ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme kommt jedoch auch der Bevölkerung der Umgebung zu Gute, da eine öffentliche Grünfläche geplant ist, welche auch zur Naherholung genutzt werden kann.

Eingriff nicht vollständig ausgleichbar

Emissionen

Die Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen kann weder vermieden noch ausgeglichen werden. Die Minimierungsmaßnahmen führen jedoch dazu, dass die Richtwerte für die Lärmbelastung eingehalten werden. Die künftige Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Form von Dünge- oder Spritzmitteln auf der Ausgleichsfläche kann die Erhöhung der Schadstoffemissionen zum Teil kompensieren.

Eingriff nicht vollständig ausgleichbar

6 Vorschläge für Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan

Zur Minimierung der geplanten Eingriffswirkungen werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind ausschließlich Laubgehölze der Pflanzenlisten in Kapitel 7 zu verwenden. Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan sind 29 großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Saarstraße ist eine dreireihige Hecke aus Laubsträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erich-Ollenhauer-Straße sind die Bäume dreireihig mit Sträuchern zu unterpflanzen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. Zum Lärmschutz werden die Fahrspuren als Asphaltdecke hergestellt und an der Grundstücksgrenze im Südwesten eine Lärmschutzwand errichtet.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3. Die Lärmschutzwand ist so zu platzieren, dass auf der Außenseite Strauchpflanzungen zur Eingrünung durchgeführt werden können. Zusätzlich ist die Wand beiderseits mit Kletterpflanzen gemäß den Pflanzenlisten in Kapitel 7 einzugrünen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5. Das Verkaufsgebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung zur Regenrückhaltung zu versehen.
Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist möglichst zur Geländemodellierung wieder zu verwenden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassaden sind nicht zulässig.
Festsetzung gemäß § 87 HBO

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Die Gärtnerei in der Erich-Ollenhauer-Straße 175 (Flst. 151/1) wird zum Teil zurückgebaut: Die Glasgewächshäuser werden abgebaut und fachgerecht entsorgt. Die Asphaltdecken und andere Materialien der Flächenbefestigungen werden entnommen und fachgerecht entsorgt. Der Boden wird so renaturiert, dass relativ naturnahe Bodenbedingungen entstehen. Aus einer naturnahen Grünlandansaat wird eine extensive Wiese mit maximal drei Schnitten im Jahr entwickelt. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Spritzmitteln ist nicht zulässig. Auf der Fläche werden Sträucher und 10 großkronige Laubbäume gemäß den Pflanzenlisten gepflanzt und erhalten. Die Gehölzflächen nehmen insgesamt eine Fläche von 400 m² ein. Die Gehölze sind als naturnahe Strukturen nur extensiv zu pflegen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

7 Pflanzenlisten

Für die Pflanzungen werden folgende Arten verbindlich vorgeschrieben:

Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Sorbus aucuparia	Eberesche

Baumpflanzungen

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

Wandberankungen

Clematis div. spec.	Waldrebe	Parthenocissus div. spec.	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Schlangenknoterich
Lonicera div. spec.	Geißblatt		

Pflanzgröße

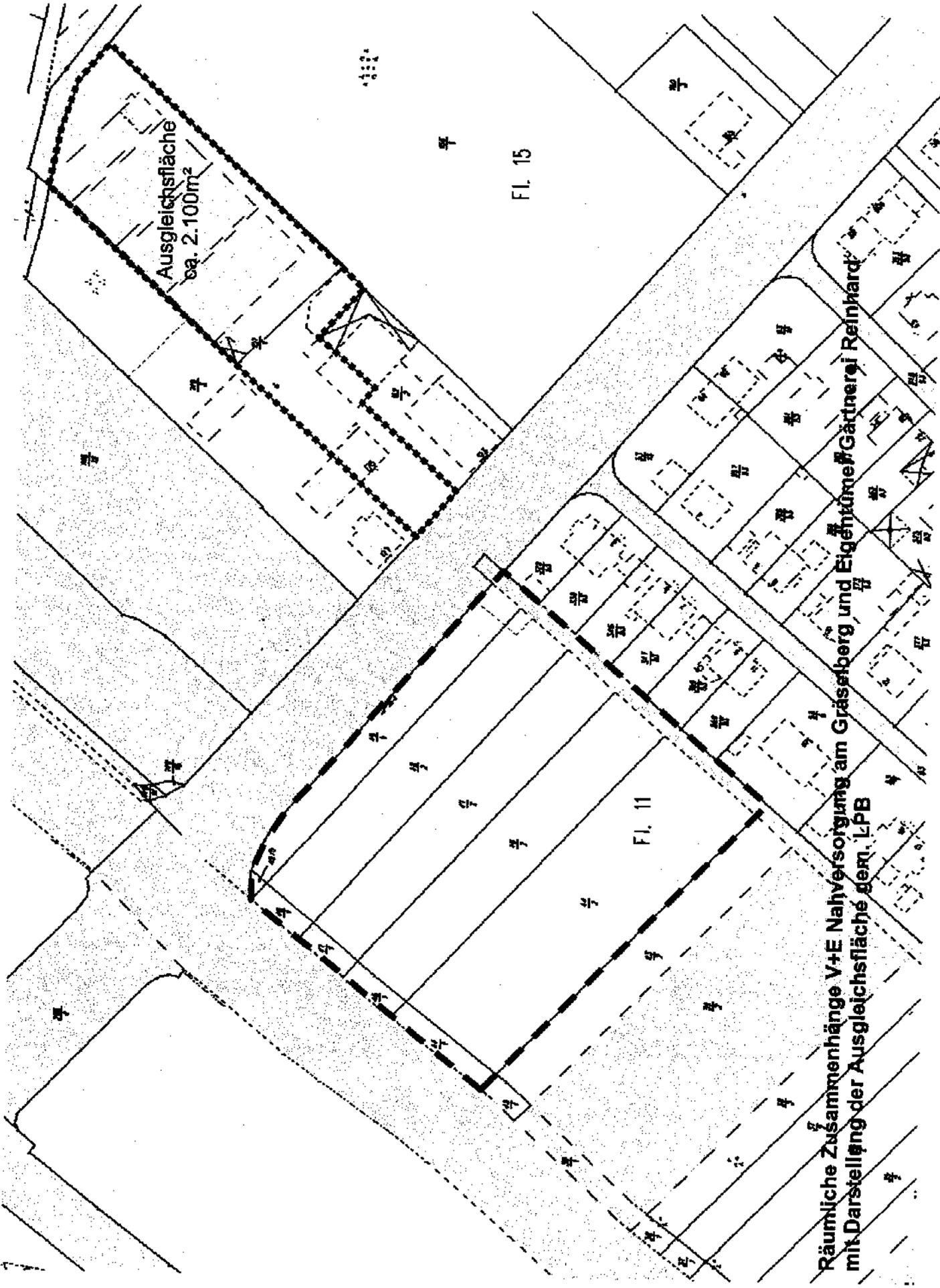
- Sträucher: 5 TR 100-150 cm
- Heister 2xv. 150-175 cm
- Laubbäume beim Einkaufszentrum: H. 3xv.
STU 18-20 cm
- Laubbäume auf der Ausgleichsfläche: H. 3xv.
STU 14-16 cm

Pflanzabstand:

Bei den Heckenpflanzungen beträgt der Abstand innerhalb der Reihe 1,50 m und zwischen den Reihen 1,00 m.

Literatur

- BASTIAN & SCHREIBER (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Jena
- BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Bonn-Bad Godesberg, 1993)
- BOHN (1981): Potentiell natürliche Vegetation Blatt CC 5518 Fulda, Schr.-Reihe Vg.-kunde, Bonn – Bad Godesberg
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55: 1-434, Bonn-Bad Godesberg.
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.): Natur räumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz, Bad Godesberg, 1971
- ELLENBERG (1978): Vegetation Mitteleuropas mit de Alpen in ökologischer Sicht, Stuttgart
- GÖTTE (2001): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gräselberg/Eichen – 3. Änderung“ in Wiesbaden Biebrich, Frankfurt
- HESSISCHES MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ (Hrsg., 1997): Rote Listen der Pflanzen- und Tierarten Hessen. – Loseblattsammlung, Eigenverlag, Wiesbaden.
- KÖNIG (1996): Regenwasser in der Architektur: ökologische Konzepte, Staufen bei Freiburg, ökobuch Verlag
- KUNTZE (1988): Bodenkunde, Stuttgart
- OBERDORFER (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora, Stuttgart
- OBERDORFER (1992): Süddeutsche Pflanzengesellschaften, Teil IV: Wälder und Gebüsche, Stuttgart
- ROTHMALER (Begründer 1988): Exkursionsflora, Bd. 4, Kritischer Band, Berlin
- UMWELTAMT WIESBADEN (2003): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, CD-ROM, Wiesbaden



Ausgleichsfläche
ca. 2.100m²

Fl. 15

Fl. 11

Räumliche Zusammenhänge V+E Nahversorgung am Gräselberg und Eigenkühme/Gärtnerei Reinhard
mit Darstellung der Ausgleichsfläche gem. LPB

renatur

Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

**Umweltbericht nach § 2a BauGB
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nahversorgung Gräselberg“
in Wiesbaden – Biebrich**

Stand: 03. September 2004

Inhalt

1	Allgemeines.....	1
2	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben.....	1
3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	1
3.1	Geologie und Böden.....	1
3.2	Hydrologie.....	2
3.3	Klima.....	2
3.4	Vegetation und Biotoptypen.....	2
3.5	Tierwelt.....	2
3.6	Nutzung.....	2
3.7	Orts- und Landschaftsbild.....	3
3.8	Erholungsfunktion/Bevölkerung.....	3
3.9	Immissionen.....	3
3.10	Schutzgebiete.....	3
4	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	3
4.1	Vermeidung.....	3
4.2	Minimierung.....	4
4.3	Ausgleich.....	4
5	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	4
6	Variantenprüfung.....	5
7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	6
8	Zusammenfassung.....	6
	Grundlagen.....	7

1 Allgemeines

Das Vorhaben des Baus eines Einkaufszentrums zur Nahversorgung im Bereich Gräselberg ist baurechtlich mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gräselberg“ verbunden und soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Gräselberg“ realisiert werden.

Gemäß UVPG nach den Vorschriften des BauGB ist eine UVP und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

2 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Vorhaben ist am Rande des Stadtteiles Gräselberg geplant. Es wird im Nordosten von der Erich-Ollenhauer-Straße, im Nordwesten von der Saarstraße, im Südwesten von der Wohnbebauung entlang der Schillstraße und im Südosten von Brachflächen umgeben. Der Geltungsbereich des Vorhabens ist etwa 6.890 m² groß und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Biebrich, Flur 11: 44/1, 44/2, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/5, 49/6 sowie 239 teilw.. Das Gelände steigt nach Süden hin leicht an und liegt auf einer Höhe von etwa 127,5-132,5 m ü. NN.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist 6.420 m² als „Sondergebiet – Einkaufszentrum“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus und weist den vorhandenen Wirtschaftsweg (470 m²) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsmaßnahmen nötig. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPB) zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schlägt als Ausgleichsfläche das dem Vorhaben gegenüberliegende Gärtneriegelände (Flst. 151/1 teilw., 1.920 m²) vor.

3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Der LPB beschreibt in seiner Landschaftsanalyse und Bewertung eingehend die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, so dass nachfolgend nur die wichtigsten Aussagen des LBP zusammengefasst bzw. ergänzt werden.

3.1 Geologie und Böden

Der Untergrund des Gebiets wird von einer über 5 m mächtigen Schicht aus Löss (und Lösslehm) gebildet. Die Parabraunerden des Geltungsbereichs sind in Wiesbaden weit verbreitet. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt mit einem mittleren k_f -Wert von 10^{-6} m/s am Rande, der für Versickerungsanlagen nötigen Durchlässigkeit. Mit Wasserstauungen ist nicht zurechnen.

Im Bereich der Zufahrt des Gartenbaubetriebes wurden Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,9 m angetroffen. Diese Auffüllungen wurden beprobt und erhöhte Konzentrationen an Chrom und Nickel festgestellt.

3.2 Hydrologie

Das tief liegende Grundwasser wird von mächtigen Deckschichten vor Verschmutzungen geschützt. Es gibt keine oberirdischen Gewässer im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

3.3 Klima

Die Fläche gehört klimatisch zu einer Pufferzone zwischen dem städtischen Überwärmungsraum und den kaltluftproduzierenden landwirtschaftlichen Flächen. Gleichzeitig wirkt dieser Nutzungstyp bei nur geringer Reliefenergie hemmend auf die Frischluftdynamik. Der Abfluss aus dem relativ großen Kaltluftentstehungsgebiet zwischen der Autobahn und der Wohnbebauung Gräselberg zum Mosbachtal hin wird auch durch die Gehölzstrukturen im Südwesten des Geltungsbereichs erheblich eingeschränkt.²

3.4 Vegetation und Biotoptypen

Das Gebiet liegt im Rotbuchenareal, so dass es sich bei der heutigen potentiell-natürlichen Vegetation des Einwirkungsbereichs um einen typischen Waldmeister-Buchenwald (*Galio odorati-Fagetum*) handelt.

Der rechtsverbindliche Bestand wird von Dauerkleingärten gebildet. Die Kleingärten wären überwiegend als Ziergarten mit einem überwiegenden Teil an Ziergehölzen und relativ großen Rasenflächen angelegt worden. Die Gärten hätten befestigte Wege und kleine Gebäude, wie Geräteschuppen, Gartenhütten, Gartenlauben und Gewächshäusern. Diese befestigten und bebauten Flächen würden etwa 5 % der Fläche einnehmen. Der LBP ordnet der Fläche eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit zu.

3.5 Tierwelt

Ähnlich wie für die Vegetation kann auch für die Tierwelt der rechtsverbindliche Bestand (Tierwelt der Kleingärten) nur vermutet werden. Durch den großen Anteil an Ziergehölzen und intensiv gepflegte Rasenflächen und die Störungen durch die Nutzer verfügen Kleingärten meist nur über eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt. Tiere der Siedlungen können diesen Biotoptyp am ehesten nutzen. Die Gehölze können Vögeln zum Teil gute Bedingungen bieten, wobei jedoch die Ziergehölze und Zierpflanzen sowie die intensive Pflege (Mähen, Jäten, Düngen, Herbizid- bzw. Biozideinsatz) schlechte Bedingungen für Kleinlebewesen bieten. Die Lärmbelastung der umliegenden Strassen wirkt sich ebenfalls ungünstig auf die Avifauna aus. Ein Biotopverbund ist nur in Richtung Südwesten gegeben. Insbesondere die Straßen im Nordwesten und Nordosten müssen als unüberwindbare Barrieren gewertet werden. Auch die Hausgärten der Schillstraße stellen Hindernisse dar.

3.6 Nutzung

Die Flächennutzung gemäß Bebauungsplan wird folgendermaßen eingeschätzt: Der Wirtschaftsweg wird so angenommen, wie er derzeit ausgebildet ist. Der

² UMWELTAMT (2003) und GRÜNFLÄCHENAMT (1980)

Nutzung	Fläche
Kleingärten	6.140 m ²
Kleinbauten und Wege	320 m ²
Wirtschaftsweg	250 m ²
Wegsaum	180 m ²
Summe	6.890 m ²

Tab. 1: Nutzungen nach Bebauungsplan

Rest der Fläche wird als Dauerkleingärten genutzt. Diese Nutzung ist mit einem Versiegelungsgrad von etwa 5% für Wege und Kleinbauten (Gartenhütten, Lauben, Geräteschuppen und Gewächshäusern) verbunden. Das Gebiet wird von der Erich-Ollenhauer-Straße aus erschlossen.

3.7 Orts- und Landschaftsbild

Eine Nutzung des Eingriffsbereichs als Kleingärten am Siedlungsrand wird vom LPB als typisch angesehen. Die anzunehmenden Gehölze würden das Gebiet schlecht einsehbar machen. Das Gebiet ist nur schwach geneigt und daher nur von der unmittelbaren Umgebung aus einsehbar.

3.8 Erholungsfunktion/Bevölkerung

Die Kleingärten dienen als private Freizeit- und Erholungsfläche. Im Südosten des Geltungsbereichs grenzen die Hausgärten und die Wohnbebauung der Schillstrasse an, es handelt sich hierbei um ein reines Wohngebiet.

3.9 Immissionen

Gewerbebetriebe mit besonderen Emissionen sind im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die größten Belastungen gehen von den stark befahrenen Straßen Saarstraße, Erich-Ollenhauer-Straße sowie insbesondere von der im Kreuzungsbereich der Erich-Ollenhauer-Straße hochgelegenen A 643 (Brückentrasse) mit den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen aus. Darüber hinaus gäbe es Belastungen durch Dünger und Herbizide bzw. Biozide in den Kleingärten. Diese Belastungen können in etwa denen von Gartenbaubetrieben gleichgesetzt werden.

3.10 Schutzgebiete

Der Einwirkungsbereich des Vorhabens berührt keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte, wie FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiet, Naturschutzgebiet, gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmal, Kulturdenkmal sowie gefährdete Tier- und Pflanzenarten (Rote Listen des Bundes bzw. Hessens).

4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden die Maßnahmen beschrieben, mit denen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.

4.1 Vermeidung

Die Realisierung des Vorhabens ist mit unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte und laut LBP auch keine ökologisch besonders wertvollen Flächen oder Strukturen von der Planung betroffen.

4.2 Minimierung

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, das Biotoppotential sowie das Lokalklima wird das Gebäude an das Relief angepasst positioniert und erhält eine Dachbegrünung.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt werden die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt und das Gebäudedach extensiv begrünt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen versickert. Die Bemessung und Lage der Rigolen wird in dem Be- und Entwässerungsplan zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Biotoppotential, das Orts- und Landschaftsbild und das Lokalklima werden auf dem Parkplatz sowie auf den angrenzenden Grünflächen großkronige Laubbäume und Sträucher gepflanzt.

Zur Minimierung der Lärmbelastung wird im Osten entlang des Wirtschaftsweges eine Lärmschutzwand errichtet und die Fahrbahnen als Asphaltdecken hergestellt. Dadurch können die erforderlichen Richtwerte eingehalten werden.³

4.3 Ausgleich

Die folgende Maßnahme könnte im räumlichen Zusammenhang einen funktionalen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbringen und besitzt damit gegenüber anderen Kompensationsmöglichkeiten eine hohe Priorität.

Zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen schlägt der LPB eine Renaturierung des Gärtnerriegeländes der Erich-Ollenhauer-Straße 175 (Flst. 151/1 teilw.) vor. Demnach werden die Gewächshäuser zurückgebaut, die befestigten Flächen entsiegelt und die Böden so renaturiert, dass die Fläche mit Wiese und Gehölzen begrünt werden kann. Aus einer naturnahen Grünlandeinsaat wird eine relativ extensiv gepflegte Wiese entwickelt. Die Fläche wird mit autochthonen Bäumen und Sträuchern bepflanzt (400 m²). Diese Maßnahme reicht gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) zur Kompensation aus.

Sollte diese Maßnahme nicht umgesetzt werden können, ist gemäß dem LPB eine Ersatzfläche bereitzustellen, deren Gestaltung das Biotopwertdefizit von 38.033 Biotopwertpunkten (BWP) gemäß AAV auszugleichen vermag.

5 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Durch das Projekt werden gewachsene Böden in Anspruch genommen und versiegelt. Die Oberflächenform, das Bodengefüge und der Bodenchemismus werden verändert.

Das Vorhaben führt durch die Bodenversiegelung zu einer Verringerung der natürlichen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dies führt zu einer Vergrößerung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet, zu einer negativen Beeinflussung des Grundwassers durch geringere Anreicherung (Neubildung) und einem höheren Wasserverbrauch. Die Änderungen des Bodenwasserhaushaltes werden sich bis auf die angrenzenden Flächen erstrecken.

³ TÜV (2004)

Die geplanten Überbauungen sind mit einem Verlust von Kleingärten als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden. Die durch das Vorhaben bedingte Steigerung der Nutzungsintensität des Raumes und Beeinträchtigung der benachbarten Flächen durch die Störungen und Beunruhigungen durch die künftige Nutzung wirken sich nachteilig auf die Tierwelt aus.

Das Vorhaben beeinträchtigt das Lokalklima durch den Verlust von frischluftproduzierenden Flächen sowie durch zusätzliche Behinderung des Kaltluftabflusses.

Die Bebauung in Stadtrandlage wirkt sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Durch die Planung gehen private Freizeit- und Erholungsflächen in Form von Kleingärten verloren.

Das Projekt ist mit Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Zuliefer- und Kundenverkehr, fossile Brennstoffe, Abwasser und Müll verbunden. Die Lärmemissionen betreffen insbesondere das angrenzende reine Wohngebiet.

6 Variantenprüfung

Im Folgenden werden die alternativen Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und die Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen genannt.

Ein alternativer Standort für das Einkaufszentrum im Nahbereich des Gräselbergs mit einer ausreichenden Flächengröße stand nicht zur Verfügung und konnte auch nicht gefunden werden.

Das Gebäude war ursprünglich entlang der Saarstraße geplant, also um 90° gedreht. Diese Planung konnte wegen einer vorhandenen Gasleitung zur Einhaltung der nötigen Sicherheitsabstände nicht weiterverfolgt werden. Diese Variante hätte größere negative Auswirkungen auf das Ortsbild gehabt.

Eine Pflasterung der Fahrbahnen auf dem Parkplatz hätte für den Wasserhaushalt und das Lokalklima geringere negative Auswirkungen als eine Asphaltdecke, jedoch wurde letztere wegen der wesentlich geringeren Geräuschentwicklung (Einkaufswagen) ausgewählt. Die Verwendung von Asphalt ermöglicht eine Erniedrigung der Schallschutzwand, was sich auch auf das Ortsbild positiv auswirkt.

Eine Alternative zur Rigolenversickerung kam aufgrund der beschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens einerseits und der für Versickerungsmulden zu geringen Grünfläche nicht in Frage.

Alternativ zur Dachbegrünung hätten Zisternen das Regenwasser auffangen können. In diesem Fall hätte es als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) genutzt werden können und damit den Trinkwasserverbrauch verringert. Die Dachbegrünung ist gegenüber einer normalen Dacheindeckung insbesondere für das Lokalklima aber auch für die Tier- und Pflanzenwelt und das Ortsbild vorteilhafter.

Bei der Gestaltung der Grünflächen blieb aufgrund der benötigten Stellplätze kaum ein Spielraum. Die vorhandene Gasleitung schränkt die Begrünungsmöglichkeiten weiter ein.

Eine alternative Ausgleichsfläche steht nicht zur Verfügung. Die vorgeschlagene Fläche vermag die Beeinträchtigungen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben funktional auszugleichen.

7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Da der rechtsverbindliche Bestand von dem aktuellen Bestand abweicht, konnte im LPB kein Bestandsplan erstellt werden und die Beschreibung und Bewertung der Tier- und Pflanzenwelt beruht auf Vermutungen.

Die vom LPB vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme ist nicht gesichert.

8 Zusammenfassung

Durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan soll der Bebauungsplan „Gräselberg“ geändert werden, um den Bau eines Einkaufszentrums zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich ist insgesamt 6.890 m² groß, wovon 470 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) ausgewiesen werden. Das 6.420 m² große Sondergebiet – Einkaufszentrum wird auf einer bisher als Dauerkleingärten festgesetzten Fläche ausgewiesen.

Der Untergrund wird von einer mächtigen Lössschicht gebildet. Von der Parabraunerde werden 5.140 m² versiegelt bzw. überbaut. Dadurch wird auch der Wasserhaushalt nachhaltig verändert. Die Dachbegrünung des Verkaufsgebäudes, die durchlässig befestigten Stellplätze sowie die Versickerungsrigolen minimieren die durch das Vorhaben bedingten nachteiligen Auswirkungen.

Der Verlust der Kleingärten mit einem geringen bis mittleren ökologischen Wert wird durch die Gestaltung der Freiflächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern und der Dachbegrünung minimiert.

Die Versiegelung und Überbauung wirkt sich nachteilig auf das Lokalklima der bisher als Frischluftentstehungsgebiet wirksamen Fläche aus. Die Dachbegrünung und die Bepflanzung minimieren die Beeinträchtigung.

Die Kleingärten wurden vom LPB als typisch für den Siedlungsrand gewertet. Die Beeinträchtigung des Ortsbilds durch das Vorhaben wird mit der Positionierung des Gebäudes, der Dachbegrünung sowie der Eingrünung minimiert.

Der Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die Strassen (A 643, Saarstraße, Erich-Ollenhauerstraße) mit Schadstoff- und Lärmimmissionen belastet. Die Emissionen werden sich durch das Vorhaben erhöhen. Die Lärmentwicklung wird durch eine Schallschutzwand so minimiert, dass die geltenden Richtwerte eingehalten werden.

Die verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen können durch den Rückbau mit anschließender Renaturierung der gegenüberliegenden Gärtnerei (Flst. 151/1 teilw., 1.920 m²) im räumlichen Zusammenhang funktional ausgeglichen werden.

Grundlagen

- GRÜNFLÄCHENAMT (1980): Landschaftsökologische Untersuchung, Band 2, Stadtklimatologische Untersuchung auf der Grundlage der Infrarot-Thermographie, Wiesbaden
- RENATUR (2004): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Gräselberg“, Büro renatur, Landschaftsarchitekt Andreas Helldrich September 2004, Idstein
- SIMON (2004): Geotechnisches Gutachten des Baugrundbüros Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, August 2004, Wiesbaden
- TÜV (2004): Gutachten Nr. L 5261 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Gräselberg“ hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung durch einen geplanten SB-Markt, TÜV Süd, Eschbom
- UMWELTAMT WIESBADEN (2003): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, CD-ROM, Wiesbaden