

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNG BRECKENHEIM“

IM ORTSBEZIRK BRECKENHEIM

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Inhalt

1. Geltungsbereich

2. Planungsziel

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

3.3 Bebauungsplan

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

4.2 Bodengutachten

4.3 Erschließung

5. Umweltbericht

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2 Bauweise

6.3 Verkehrsflächen

6.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

8. Statistische Angaben

Sondergebiet

9. Textteil zum Bebauungsplan

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsende von Wiesbaden-Breckenheim direkt an der L 3017, die hier an die neue südliche Umgehungsstraße angebunden ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes mit einer Größe von etwa 9200 m², der ausnahmslos in der Gemarkung Breckenheim in der Flur 31 liegt, wird wie folgt definiert:

Die nördliche Grenze des Flurstücks 146, nach Norden entlang der Ostgrenze des Flurstücks 140/13, entlang der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 147, 148, 149 und 150 sowie des nördlichen Flurstückes 140/12, entlang der neuen Karl-Albert-Straße, Flurstück 502 und 139/8 folgend. An der Zufahrt der neu herzurichtenden Erschließungsstraße zu den bebauten Flurstücken folgt der Geltungsbereich auf deren Südwestseite dem Verlauf dieser Straße bis zur Westgrenze des Flurstücks 140/13. Die weitere Bereichsgrenze Richtung Südosten verläuft entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 140/15, knickt ab Richtung Osten entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 140/15 und 144/1. Die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 144/1, 145/1 und 146 bilden den Abschluss des Geltungsbereiches nach Osten.

2. Planungsziele

Südlicher Ortsrand von Breckenheim:

Hinter dem südlichen Ortsausgang Breckenheims wurde mit der Karl-Albert-Straße die Ausfallstraße Breckenheims umgelegt. Sie führt nun auf den neu erstellten Kreisel der Umgehungsstraße Breckenheims. Der bestehende Ortsrand bricht hier durch eine Erweiterungsplanung des Friedhofs bereits auf. Der Bebauungsplan für die Friedhofserweiterung bezieht die bislang als Ackerfläche genutzten Flurstücke 147, 148 und 149 ein. Weiterhin wird vom Tiefbauamt und der lokalen Nahverkehrsgesellschaft / ESWE eine geänderte Fahrtrasse der öffentlichen Busse mit einer neuen Haltestelle zwischen Ortsausgang und Kreisel beabsichtigt.

Nahversorgung in Breckenheim

Zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung in Gebieten, in denen zu kleine und damit unrentabel gewordene Märkte geschlossen werden müssen, bemüht sich die REWE-Gruppe um neue Standorte, die den sich heutzutage stellenden Anforderungen an Anfahrbarkeit, Parkmöglichkeiten und Verkaufsfläche entsprechen. Für diese Zwecke zeigten sich die an den bestehenden Bebauungsplan Friedhofserweiterung anschließenden Flurstücke in der Nähe des gerade fertiggestellten Südkreisels der Umgehungsstraße in der „Wallauer Hohl“ als geeignet. Das Gelände zwischen jetzigem Friedhof und Planungsgrundstück bleibt für die Friedhofserweiterung frei, getrennt durch einen im bestehenden Bebauungsplan dargestellten Streuobstwiesenstreifen sowie einen Erschließungsweg. Das hier beplante Grundstück, befindlich auf den Flurstücken 144/1, 145/1 und 146, hat eine Gesamtgröße von knapp 6600 m². Am Südwestzipfel befinden sich Versorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Der neu hergerichtete Landwirtschaftsweg zwischen Flurstück 144 und Umgehungsstraße wird nicht angetastet.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Bereich als "Sonstige regional bedeutsame Straße – Planung" und als "Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als "Landwirtschaftliche Fläche – Bestand" und als "Landschaftsschutzgebiet – einstweilig sichergestellt" dargestellt. Für die Flächennutzungsplanänderung und die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss ein Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes durchgeführt werden.

Durch den südwestlichen Teil des Planbereiches verlaufen mehrere unterirdische Gas-Hauptversorgungsleitungen.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim.

3.3 Bebauungsplan

Für das beschriebene Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

Die Friedhofserweiterungsfläche ist im derzeit gültigen Landschaftsplan von 2001 dargestellt. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und liegt im Landschaftsschutzgebiet der Zone 2. Südlich verläuft die als Planung eingetragene Umgehungsstraße. Westlich des Gebietes befinden sich Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 3.

Die Fläche für die Landwirtschaft wird durch die geplante Nutzung verloren gehen. Das Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ wird einen neuen Geltungsbereich erhalten.

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ist erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.

4.2 Bodengutachten

Es wurde eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung des Baugrundbüros Simon (22.11.2004) aufgestellt, um die Versickerung von Oberflächenwasser und die allgemeine Bebaubarkeit festzustellen.

Dazu wurden sieben Sondierbohrungen in dem Gebiet in bis zu 5 Meter Tiefe gebracht. Demnach ist der Untergrund für die Versickerung von Oberflächenwasser als noch geeignet anzusehen. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist mit geeigneten Systemen in eingeschränktem Maße möglich.

4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Karl-Albert-Straße im Nord Westen. Laut Aussage des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) in Wiesbaden ist für diesen Bereich keine eigene Linksabbiegerspur, für den Verkehr aus Breckenheim kommend, nötig. Die Zufahrtsstraße führt in einem Bogen Richtung Süden und schließt im Westen des Flurstückes 146 an das Supermarktgelände an. Von dort aus werden der Supermarkt und die Stellplätze in einer runden Straßenbebauung mit mittlerer Verbindung erschlossen. Im weiteren Verlauf der Karl-Albert-Straße besteht ein Anschluss an die Linie 23 des RMV (Haltestelle „Am Rathaus“).

5. Umweltbericht

5.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des neuen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

5.2 Darstellung der Planinhalte und –ziele

Siehe Einzeichnungen im Plan (PlanZVO 1990)

5.3 Bestandsaufnahme

-Schutzgut 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 visuel-

len Aspekten. 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.

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 Umgehungsstraße und die A3 in das Gebiet und die angrenzenden Bebauungen. Die Geräuscheinwirkung der ICE Strecke Rhein/Main – Köln hat durch die teilweise Einhausung nur begrenzten Einfluss auf das Gebiet.

- Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft -

Das Plangebiet selbst besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche mit wechselnder Fruchtfolge. Ackerflächen sind stark durch menschliche Nutzung geprägte Lebensräume. Die Ackerrandstreifen bzw. die Randstreifen entlang der Wege zeichnen sich durch eine artenarme Pflanzendecke aus.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“. Angrenzend an die geplante Zufahrt und südlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die als Ausgleichsflächen der ICE Strecke Rhein/Main Köln festgesetzt sind. Dort sollen Begrünungen und Neuanlagen von Streuobst- und Extensivwiesen erfolgen bzw. reich strukturierte Gehölzpflanzungen.

Reste von Streuobst sind auch in der Ausgleichsfläche westlich des Plangebietes zu erkennen. Hier stehen 4 Obstbäume. Nördlich des Gebietes, an den Friedhof angrenzend, befindet sich eine Baumreihe aus Streuobstbeständen. Die geplanten Ausgleichsflächen der ICE Strecke befinden sich im Ruderalzustand. Wahrscheinlich wurden sie baubedingt genutzt. Der Klingenbach ist nach §15d HeNatG geschützt mit dem begleitenden Auenwald mit überwiegend einheimischen Baumarten. Vorwiegende Baumart ist die Pappel.

Das Gebiet liegt in der Landschaftsbild Zone „Oberes Main-Taunus-Vorland“ und gehört zum Igstadter Feld. Das Gebiet liegt in der Landschaftsbild Einheit L 2.2 „Höhenrücken zwischen Talflanken asymmetrischer Täler im oberen Main Taunus Vorland“.

Die visuelle Empfindlichkeit der Ackerflächen ist aufgrund der völligen Offenheit sehr hoch. Der Eigenartverlust ist allerdings in der freien Landschaft eher gering. Durch die Verkehrsanlagen des ICE und der Autobahn 3 bestehen Einschnitte und Untertunnelungen westlich und nordwestlich von Breckenheim.

Das Gelände fällt in südlicher Richtung mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 7 % und befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 159 m ü. NN. Der höchste Punkt liegt bei ca. 162,50 m ü. NN und der niedrigste Punkt des Gebietes bei ca. 156,40 m ü. NN. Daraus ergibt sich ein größter Höhenunterschied von ca. 6,10 m.

Um den Ortsteil Breckenheim befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Taunus“. Es erstreckt sich weiter nach Norden Richtung Taunus.

Blickbeziehungen bestehen von dem Gebiet aus auf die östlich gelegenen Streuobstbestände mit der vorgelagerten Bachaue des Klingenbaches. Südlich und westlich fällt der Blick auf die Trasse der Autobahn 3 und, die zum Teil unterirdische, Trasse der ICE Strecke. In weiterer Entfernung sind Teile des Ortsteils Wallau der Stadt Hofheim zu sehen.

- Schutzgut Boden / Relief -

Im Bereich des Plangebietes kommt hauptsächlich Pararendzina vor. Angrenzend an das Gebiet steht Parabraunerde an (Aussage Landschaftsplan Wiesbaden). Die Oberbodendeckschicht hat eine Stärke von ca. 0,4 – 0,6 m (Bodenklasse 1). Darunter folgen Schluffe aus dem Quartär (Bodenklasse 4).

Der Boden ist im gesamten Bereich nicht versiegelt.

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

- Schutzgut Wasser -

Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsbereich des Klingenbachs, der östlich in Nord Süd Richtung verläuft. In diesem Bereich gilt er als mäßig belastet (Gewässergüte II).

Oberflächlich abfließendes Wasser aus den Ackerflächen fällt nur unwesentlich an bzw. versickert in den Randstreifen. Grundwasser wurde im November bei den Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von 2 Metern nicht festgestellt. Jahreszeitlich und witterungsbedingt kann aber in unterschiedlicher Tiefe und mit unterschiedlicher Ergiebigkeit Grundwasser angetroffen werden.

- Schutzgut Klima -

Durch die Ackerbauliche Nutzung gehört die Fläche zu einem potentiellen aktiven Gebiet von Kalt- bzw. Frischluftentstehung. Durch die leichte Hanglage der Fläche wird diese Funktion noch verstärkt und es entsteht eine Kaltluftabflussrichtung nach Südost in die potentielle Kaltluftleitbahn des Klingenbaches. Die Fläche hat für die Belüftung Wiesbadens größte Bedeutung. Anschließend an die Fläche befinden sich östlich, potentielle Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete vom Typ Streuobstwiese. Westlich und direkt südlich liegen ebenfalls Gebiete vom Typ Acker. Das bestehende, nördlich gelegene Wohngebiet gilt als „Geringfügig überwärmtes Gebiet“.

- Schutzzgüter Sach- und Kulturwerte -

Durch die intensive Ackerbauliche Nutzung bestehen in dem Gebiet keine Kultur- und Sachgüter. Zurzeit sind keine Bodendenkmäler bekannt.

- 5.4 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.

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.
Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr*	Anschluss an das Rad- und Fußgängernetz.
Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas (BNatSchG §2 Nr. 6)	Extensive Dachbegrünung auf dem Gebäude. Beschränkung der versiegelten Flächen.

*Bundesimmissionsschutzgesetz §1, §50, 22. BImSchV, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005, EU-Rahmenrichtlinie Luftqualität u. Tochterrichtlinien Energieeinsparungsgesetz 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).

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.

Wechselwirkungen

Verkehr

Umweltbezogene Zielsetzung	Plandiskussion
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. Mögliche Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht. 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- u. Niederschlagswasser*	Extensive Dachbegrünung auf dem Supermarkt. Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser über Entwässerungsmulde.
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,

5.5 Auswirkungen

- Schutzgut Mensch - (Bevölkerung / Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Da das Gebiet vorher nur eingeschränkt nutzbar war, geht für die Erholung und Begehung keine direkte Fläche verloren. Allerdings wird das subjektive Erleben der Fläche durch die Baumaßnahme gestört. Durch die Erweiterung des Friedhofes und den Neubau des Supermarktes wird der Ortsrand von Breckenheim aufgebrochen und sticht in die Landschaft hinein. Während der Bauzeit verursachen der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport der Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen erhebliche Lärmbelastungen. Der Lärmpegel wird während der Geschäfts- und Andienungszeiten in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen erhöht werden. Dadurch werden die Randbereiche des Friedhofes und die an das Gebiet angrenzenden Bereiche durch den Betrieb des Supermarktes verlärm.

Allerdings besteht in dem Bereich bereits durch die Autobahn 3, die ICE Trasse und die Umgehungsstraße ein erhöhtes Lärmaufkommen.

Durch erhöhte Ausstöße von Abgasen wird sich das Bioklima in der Umgebung des Supermarktes verschlechtern. Der Luftaustausch ist durch die Bebauung gestört.

Das Verkehrsaufkommen in dem Gebiet und den anliegenden Bereichen wird zu Erschütterungen führen. Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen

sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien während des Baus des Supermarktes an.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Die anfallenden Abwässer werden gesammelt und der öffentlichen Kläranlage zugeführt.

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das auf der Straße und den Parkflächen anfallende Regenwasser mit Schadstoffen (u.a. Partikel der Kraftstoffverbrennung, Fahrbahn-, Bremsbelag- und Reifenabrieb sowie Kraftstoff-, Öl- und Frostschutzmittel- Tropfverlust) belastet. Durch Oberflächenabfluss oder als Spritzwasser gelangen diese Stoffe über den Wasserpfad in den Boden.

- Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft -

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. Es geht potentielle Landschaft für größere Biotope und Vernetzungsflächen verloren. Das Naturschutzgebiet "Prügelwiese" und das Naturdenkmal "Birnenbaum" werden nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig der geschützte Landschaftsbestandteil der Bachaue des Klingenbaches. Die rechtswirksamen Ausgleichsflächen der Bahn werden erst noch erstellt. Dadurch werden die Ruderalflächen durch Streuobst und Extensivwiesen ersetzt. Auf die Erweiterung des Friedhofes gibt es keine direkten negativen Einflüsse.

Durch die Gebäude entstehen nachhaltige Veränderungen am Relief. Vorgesehen ist eine Bebauung mit einem einstöckigen Supermarktgebäude. Flächen werden für die Gebäude, die Straßen und deren Anlagen begradigt. Durch die entstehenden Parkplätze und Zufahrten wird Fläche versiegelt. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen anderer Art oder Reliefveränderungen werden wahrscheinlich nicht durchgeführt.

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

Das Landschaftsschutzgebiet "Taunus" wird einen neuen Geltungsbereich erhalten und das Plangebiet dadurch ausschließen.

Die Blickbeziehung in Ost – West Richtung wird gestört. Hierdurch wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Es entsteht eine Veränderung der Landschaft, die zum Nachteil für an den Lebensraum Acker angepasste Arten zu werten ist.

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW Verkehr werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehen beeinträchtigen.

Die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen visuellen Beeinträchtigungen werden durch den Kfz Verkehr verstärkt, da der fließende und ruhende Verkehr die Verkehrsfläche deutlicher hervortreten lässt.

- Schutzgut Boden / Relief -

Es wurde eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung des Baugrundbüros Simon (22.11.2004) aufgestellt um die Versickerung von Oberflächenwasser und die allgemeine Bebaubarkeit festzustellen.

Dazu wurden sieben Sondierbohrungen in dem Gebiet in bis zu 5 Meter Tiefe gebracht. Demnach ist der Untergrund für die Versickerung von Oberflächenwasser als noch geeignet anzusehen. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist mit geeigneten Systemen in eingeschränktem Maße möglich.

Die Oberbodendeckschicht hat eine Stärke von ca. 0,4 – 0,6 m (Bodenklasse 1). Darunter folgen Schluffe aus dem Quartär (Bodenklasse 4). Der Ackerboden besitzt keine besonderen Standorteigenschaften und kein besonderes Entwicklungspotenzial (für spezialisierte Vegetation).

Zurzeit liegt kein Altlastenverdacht vor.

Das Gelände fällt in südlicher Richtung mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3 % und befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 160 m ü. NN. Der höchste Punkt liegt bei ca. 162,50 m ü. NN und der niedrigste Punkt des Gebietes bei ca. 156,40 m ü. NN. Daraus ergibt sich ein größter Höhenunterschied von 6,10 m.

- Schutzgut Wasser -

Durch die Zunahme von Dachflächen (ca. 1.600 m²) und die Bodenüberbauung durch Straßen (ca. 2.700 m²) und Parkplatzneubauten (ca. 1.200 m²) werden sich negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt 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.

- Schutzgut Klima -

Die Ackerflächen als unbebaute, teilweise vegetationsbedeckte Flächen haben als Kaltluftentstehungsflächen eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion, die durch Versiegelung und Überbauung verloren geht. Die zukünftigen Gewerbebau- Asphalt- bzw. Beton- Wegeflächen (ca. 5.500 m²) werden sich, wie schon der angrenzende Siedlungsbereich von Breckenheim, 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.

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen während der Bauphase führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Der Betriebsbedingte Kfz- und LKW Verkehr führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Ebenso der Betrieb des Supermarktes.

- Schutzzüter Sach- und Kulturwerte -

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.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung der Umweltauswirkungen

- Schutzgut Mensch - (Bevölkerung / Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Die Beeinträchtigungen für die Bevölkerung setzen sich zusammen aus verschiedenen Bereichen. Deswegen werden einige Punkte durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der anderen Schutzzüter abgearbeitet. Maßnahmen die vorgeschlagen werden:

- Gute Erreichbarkeit des Supermarktes durch öffentliche Verkehrsmittel
- Anbindung an das Netz der Fußgänger- und Radwege
- Schaffen von ausreichend Parkmöglichkeiten, einschließlich Mutter, Kind und Behinderten Parkplätzen
- Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzung der Randbereiche
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

- Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft, Boden, Relief -

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

- 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 östlichen Gehölzstreifen zu erwähnen sind.
- Festlegung von extensiver Dachbegrünung auf dem Supermarkt.

- Die Dachbegrünungen sind als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände vorzusehen.
- Anlegen eines Gehölzsaumes im Randbereich des Plangebietes als Anschluss zu bestehenden Acker- und Streuobstflächen. Dadurch soll ein durchgehender Grünzug entstehen, der den Bereich des Plangebiets mit dem Umland verbindet.
- Entwickeln von neuen Lebens- und Entwicklungsräumen für die heimische Flora und Fauna.
- Anknüpfung an die bestehende Streuobstwiesenstrukturen östlich und westlich des Planungsgebietes. Entwicklung einer Biotopvernetzung und eine Verknüpfung des bebauten Raumes mit der anschließenden freien Landschaft.

Eine Artenliste der zu verwendenden heimischen Bäume und Sträucher ist beigelegt.

- Schutzgut Wasser / 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 vorgeschlagen:

- Festlegung, dass auf einen zeitgemäßen Umgang mit abfließendem Oberflächen- und Dachwasser abzielen ist, um die Menge des abzuführenden bzw. zu versickernden Oberflächenwassers zu minimieren.
- Es soll großflächig extensive Dachbegrünung eingesetzt werden. 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 bekiesten Dachfläche verbessert. Temperaturextreme werden ausgeglichen und die Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche wird vermindert.
- Überschüssiges Dachwasser soll in Rigolen / Mulden gesammelt und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
- Einsatz von versickerungsfähigen und offenporigen Materialien (wie Rasenfugenpflaster und wassergebundenen Decken) im Bereich der 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.
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung.
- Pflanzung von heimischen Gehölzen an den Parkplätzen zur Verbesserung des Kleinklimas

-Schutzgüter Sach- und Kulturwerte -

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

5.7 Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes als intensiv genutzte Ackerfläche ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering anzusehen. Die Neuversiegelung und der damit verbundene Verlust von Boden stellen den Hauptanteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Ebenso wird durch die exponierte Lage das Landschaftsbild gestört.

Durch die Begrünung der Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung und die Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen mit Straßenbegleitgrün und Laubbäumen soll der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe

Für das Sonstige Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-Handel) zur Nahversorgung mit Hauptsortiment Lebensmittel als SB-Markt sowie Einzelhandelsbetriebe wie Bäckerei oder Poststelle als Läden und Geschäfte zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO-Gebiet auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Ein Dachgeschoss in Form eines Nichtvollgeschosses ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf unter Anrechnung der Grundflächen gemäß §19.4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

6.2 Bauweise

Durch den Flächenbedarf eines modernen Supermarktes wird eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m notwendig. Daher ist im SO-Gebiet eine „abweichende“ Bebauung festzusetzen.

Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück wird über das Baufenster klar definiert. Am südwestlichen Rand des Baugrundstückes verlaufenden Leitungen der Höchst AG sowie der Ruhrgas AG wurden in der Planung berücksichtigt und liegen im Bereich von Anpflanz- bzw. Stellplatzflächen.

6.3 Verkehrsflächen

Durch die unmittelbare Nähe der neuen Ortsumgehung wird trotz des vergrößerten Angebots kein zusätzliches innerörtliches Verkehrsaufkommen erwartet. Diese Anbindung ermöglicht eine unkomplizierte Anlieferung, ohne den Ortskern zu berühren. Gleichzeitig ist aber die Nähe zum Ort gegeben, sodass die Bewohner Breckenheims die Möglichkeit haben, zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Markt zu erreichen. In unmittelbarer Nähe wird an der Karl-Albert-Straße zwischen Ortsausgang und Kreisel eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs geplant.

Die Supermarktbebauung auf dem Grundstück erfordert die Neugestaltung einer Einmündung einer Erschließungsstraße in die Landesstraße L 3017. In Zusammenarbeit mit dem ASV wurde festgestellt, dass angesichts von Lage und Verkehrsaufkommen zur Erschließung keine zusätzliche Linksabbiegerspur auf der Karl-Albert-Straße erforderlich ist. Die Zufahrt an der Karl-Albert-Straße soll aber mit der Andienung des Friedhofes zusammengefasst werden. Eine Abschätzung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens und ein Nachweis der Leistungsfähigkeit der beabsichtigten Anbindung liegen dem ASV vor.

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

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 „Nahversorgung Breckenheim“ genaue Festlegungen hinsichtlich Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzung als auch der Verkehrsflächen getroffen werden.

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.

Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen der Gestaltung ebenso wie der Verbesserung der stadtökologischen Verhältnisse (Kleinklima, lufthygienische Verhältnisse, Lebensraum etc.).

Vorrangig zu verwendende Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in den Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und als Straßenbegleitpflanzungen, sind der Liste zu verwendender Bäume und Sträucher (siehe Textliche Festsetzungen) zu entnehmen.

7. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke befinden sich noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

8. Statistische Angaben

Sondergebiet

vorhanden: bisher keine Bebauung

geplant: Supermarkt mit ca. 1300 m² Verkaufsfläche bzw. 1750 m² BGF

9. 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 vom 2002.

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

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Diese Begründung wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2006 mitbeschlossen.

Wiesbaden, den .02.2006
Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
– Stadtplanungsamt –
Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor