

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Südliche Freiburger Straße"

im Ortsbezirk - Delkenheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil-A Städtebaulicher Teil	Seite
1.0 Anlass der Aufstellung	5
2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes	5
3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.1 Vorgaben des Regionalplanes	5
4.0 Bauleitplanerische Ziele	5
4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	
4.3 Luft	6
4.4 Verkehrstechnische Erschließung	6
5.0 Wasserwirtschaftliche Belange	6
5.1 Wasserversorgung	6
5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	7
5.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete	8
5.4 Abwasserableitung	8
5.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	8
6.0 Energieversorgung	8
6.1 Stromversorgung	8
6.2 Nachrichtliche Übernahme vorhandener Gasfernleitung	9
7.0 Telekom	9
8.0 Einrichtung der sozialen Infrastruktur	10
9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	10
10.0 Belange des Brandschutzes	10
11.0 Belange des Bergbaues	10
12.0 Flächendisposition	10

Teil-B Landschaftsplanerischer Teil

	Seite
1.0 Anlass der Aufstellung	12
2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung	12
3.0 Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben	12
3.1 Schutzgebietsrechtliche Vorgaben und Abstandsflächen	12
3.2 Landschaftsplan	12
4.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt	12
4.1 Naturräumliche Haupteinheitengruppe	12
4.2 Geologie und Boden	13
4.3 Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	13
4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot	14
4.5 Heutige Potentielle, natürliche Vegetation	15
4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	16
4.7 Fauna	16
4.8 Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund	16
4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion	17
5.0 Eingriffsbetrachtung	17
 Anlage: Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze	 18 - 20

Teil-C Umweltbericht

gesonderter Teil

1 - 22

Teil - A

Städtebaulicher Teil

1.0 Anlass der Aufstellung

Vom Vorhabensträger ist im Stadtteil Delkenheim der Landeshauptstadt Wiesbaden, der Neubau von 9 Reihenhäusern geplant. Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 30 BauGB schaffen.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst rd. 1.670 m² und liegt in einem Wohngebiet in Wiesbaden Delkenheim an der „Freiburger Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Delkenheim

Flur 45, Flurstück 373/3

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellt.

3.1 Vorgaben des Regionalplanes

In dem gültigen Regionalplan Südhessen ist das Gebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Die Planung mobilisiert Baulandpotenziale im Innenbereich zur Wohnraumschaffung und entspricht somit vollständig den primären Zielen der Regionalplanung.

4.0 Bauleitplanerische Ziele

Es ist beabsichtigt eine städtebaulich verträgliche Wohngebietsnutzung bauleitplanerisch zu regeln und insbesondere auch die Wohnraumschaffung zu fördern.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen geregelt.

4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation

Das betroffene Grundstück ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Im vorderen Bereich an der „Freiburger Strasse“ liegt das Gebäude des Supermarktes; im rückwärtigen Bereich befinden sich Parkplätze.

Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht das Grundstück als „Baugrundstück für die Privatwirtschaft; Läden, Cafe; Nebenanlagen zur Omnibushaltestelle“ vor.

Die angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan als Reine Wohngebiete festgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich enthält derzeit keine Nutzungen und erlaubt auch nach der Planung keine Nutzungen, die unter Immissionsschutzaspekten zu Konflikten führen könnten.

4.3 Luft

Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind nicht bekannt und aufgrund angrenzender Nutzungen auch nicht zu befürchten.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die „Freiburger Straße“ sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze in auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung durch die Hauseigentümer bereitgestellt.

Die Zufahrt erfolgt über die „Freiburger Straße“.

Die vorhandene Endhaltestelle der Buslinie wird verlegt.

5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die städtischen Trinkwasseranlagen sichergestellt werden. Der Hausanschluss muss an das vorhandene Netz im Bereich „Freiburger Straße“ erfolgen.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen.

Brauchwassernutzsysteme sind nicht vorgeschrieben. Die Errichtung ist aber möglich, wobei hier einschlägige DIN-Vorschriften zu beachten sind.

Bezüglich der Bauauflage, Niederschlagswasser aufzufangen und zu verwenden (Toilettenanlagen, Gartenbewässerung, Wäsche waschen) ist im Rahmen zu erteilender Baugenehmigung ein Hinweis gemäß § 17 Abs. 1 der TVO erforderlich, wonach eine

Verbindung von Brauchwassersystemen und der öffentlichen Trinkwassersysteme aus seuchenhygienischen Gründen grundsätzlich nicht statthaft ist.

Zu der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51 (3) HWG, wonach Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden ist, wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser-Nutzungsanlagen unter anderem als Brauchwasseranlagen auch unter die Rechtsvorschriften der Trinkwasserverordnung und der AVB-Wasserversorgung fallen. Soweit eine Regenwasser-Nutzungsanlage durch den jeweiligen Bauherrn errichtet wird, ist dies dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen (nach § 3 Abs. 2 der ABV-WasserV). Im Rahmen der Pflichten nach der TVO ergeben sich für den Unternehmer der öffentlichen Wasserversorgung (Städte, Gemeinden) u. a. Kontrollaufgaben im Hinblick auf mögliche Fehlanlüsse von Zisternen an die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Anzeigepflicht für den Betreiber einer Regenwasser-Nutzungsanlage in der Novellierung der Trinkwasserverordnung vorgesehen ist, wonach eine Anzeigepflicht auch gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt zukünftig gegeben sein wird.

Über die bisherigen Ausführungen hinaus, wonach aus seuchenhygienischen Überlegungen die Nutzung von Regenwasser / Dachablaufwasser zum Wäschewaschen grundsätzlich mit hygienischen Risiken verbunden ist, wird auch hier auf die in Kürze in Kraft tretende gesetzliche Regelung im Rahmen der Trinkwasserverordnungsnovellierung hingewiesen, wonach abweichend von der unter 5.4 in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Ausführung die Nutzung von Regenwasser zum Wäschewaschen aus hygienischer Sicht nicht länger zulässig sein wird.

Die entsprechende rechtsverbindliche Regelung nach der Trinkwasserverordnung ist im Laufe der nächsten Monate zu erwarten, so dass bereits jetzt auf die zukünftige Unzulässigkeit dieser Nutzungsart hingewiesen werden muss.

Schließlich ist auch für den Bereich der Gartenbewässerung festzuhalten, dass auch in Zisternen gesammeltes Regenwasser aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneter Pflanzen nur bedingt geeignet ist. So ist das Bewässern von Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, aber auch Kräutern, Blattgemüse usw. mit Zisternenwasser grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen.

Die im Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Familie und Gesundheit (Az.: VIII A Ia-18 d 04.01 vom 18.10.1996) angefügten „Mindestanforderungen an Regenwasser-Nutzungsanlagen“ werden dem Bauwilligen seitens der Stadtverwaltung auf Wunsch ausgehändigt.

5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines gepl. bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

5.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und daher auch keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

5.4 Abwasserableitung

Die Entwässerung kann an das vorhandene Kanalnetz im Bereich „Freiburger Straße“ angeschlossen werden.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden Regenwasserzisternen empfohlen. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung, oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Es sollen deshalb pro 1 m² projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltvolumen, mindestens jedoch 5,0 m³ errichtet werden.

Eine Versickerung des übrigen Niederschlagswasser wird durchgeführt soweit Expertenaussagen oder ein Gutachten bestätigen dass dies möglich und unschädlich ist.

5.5 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten / Altstandorte / Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Abtastungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Abtastungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

6.0 Energieversorgung

Bei den Versorgungstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten.

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten, die entsprechenden Bestandspläne bei der ESWE einzusehen.

6.2 Nachrichtliche Übernahme vorhandener Gasfernleitungen

Im Plangebiet verläuft eine Gasfernleitung:

Gasfernleitungen 400 NW von Massenheim zum Kraftwerk Mainz/Kraftwerke Mainz-Wiesbaden A 6 in Mainz (KMW).

Nachrichtliche Übernahme von Auszügen aus der Dienstbarkeit:

- a. Das Recht von KMW, das Grundstück für den Bau- und Betrieb einer Gasfernleitung in Anspruch zu nehmen, entfällt ersatzlos.
- b. Das Betretungsrecht des KMW für die Unterhaltung einer Gasfernleitung wird auf einen Streifen von ca. 1 m Breite des Flurstückes 373/ 3 bzw. des herauszuvermessenden Grundstückes entlang der Grenze vorgenannter Parzelle zur Parzelle 461/2 beschränkt. Dies deshalb, weil die Gasfernleitung unter der Parzelle 461/2 in einem Abstand von ca. 2 m zur Grenze zur Parzelle 373/3 verläuft und links und rechts von der Gasfernleitung ein jeweils 3 m breiter Schutzstreifen erforderlich ist.
- c. Es ist dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 373/3 untersagt, auf dem erwähnten 1 m breiten Streifen geschlossene Baulichkeiten zu errichten oder zu unterhalten. Offene Baulichkeiten wie Carport etc. sind von dem Verbot nicht betroffen. Jegliche Baumaßnahmen oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen sind mit der KMW abzustimmen. Ferner sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Betrieb oder Bestand der Gasfernleitung gefährden.

Die Trassenführung wurde lagerichtig in den Bebauungsplan übernommen.

Geplante Maßnahmen (Zuwegungen etc.) im Trassen-/Schutzstreifen, sind frühzeitig anhand von Detailplänen so mit der KMW abzustimmen, dass Anpassungsmaßnahmen an den Leitungen und Anlagen nicht erforderlich werden.

Von Anpflanzungen im Bereich der Leitungen ist abzusehen, diese sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.

7.0 Telekom

Das Straßen- und Wegenetz ist auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, TNL Eschborn, abzustimmen, so dass Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, TNL Eschborn, Carl von Ibell-Weg, 65195 Wiesbaden Tel.: (0611) 800-6465, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

In dem Geltungsbereich brauchen keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt werden, da der hieraus resultierende geringe Bedarf durch die bestehenden umliegenden Einrichtungen des Ortsteiles abgedeckt wird.

9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

10.0 Belange des Brandschutzes

Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehruzufahrten und- aufstellflächen“ heranzuziehen.

Für Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ist eine Löschwassermenge von 800 l/min. 48 m³/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) darf nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein.

11.0 Belange des Bergbaues

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Reste alten Bergbaus im Plangebiet vor. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen daher nicht getroffen werden.

12.0 Flächendisposition

F l ä c h e n d i s p o s i t i o n (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	1.670 m²
<u>Baufläche (WA)</u>	=	1.670 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	668 m²
Überschreitung für Nebenanlagen GRZ 0,6	=	1002 m²
Freifläche	=	1002 m²
davon Flächen mit Pflanzbindung:		19 m²

Teil - B

Landschaftsplanerischer Teil (Grünordnungsplan)

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Bauleitplanung umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere ist auch die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetze zu beachten und ein entsprechender Ausgleich festzusetzen.

Der nach § 4 HENatG aufgestellte und in den Bauleitplan zu integrierende Landschaftsplan bildet hierfür keine ausreichende Grundlage, so dass zusätzlich ein objektbezogener landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsplanung aufgestellt wurde.

2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Das rd. 1.670 m² große Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet in Wiesbaden Delkenheim.

Aktuelle Nutzung: nahezu vollständig bebaut und versiegelt, kleine Pflanzflächen im Süden bzw. Südwesten

3.0 Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Schutzgebietsrechtliche Vorgaben und Abstandsflächen

Es existieren keine schutzgebietsrechtlichen Vorgaben/Restriktionen für das Gebiet.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen im Landschaftsrahmenplan dargestellten Regionalpark an (Gebiete, die der Erholung und Freizeitnutzung dienen). Es handelt sich dabei um die westlich gelegene Grünfläche, die bandartig durch den Ortsteil Delkenheim verläuft.

3.2 Landschaftsplan

Der Planbereich wird im Landschaftsplan innerhalb des Siedlungsbereiches dargestellt. Weitergehende Planaussagen werden nicht getroffen.

4.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt

4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

Naturräumliche Haupteinheitengruppe: Main-Taunus-Vorland

Topographie: eben

Das Main-Taunus-Vorland ist das an den Rheingau nach Osten anschließende, dem Taunus vorgelagerte Randhügelland im Rhein-Main-Tiefland. Der Naturraumkomplex erstreckt sich in einem schmalen Streifen zwischen Vortaunus und Untermainebene.

Das Main-Taunus-Vorland ist ein waldloser ebener Naturraum, der sich mit ruhigen und sanften Formen in mehreren breiten Terrassen vom Taunus zum Main hin senkt. Der Raum wird geprägt durch rasch wachsende Siedlungen und ein stark ausgebautes Infrastruktursystem.

4.2 Geologie und Boden

Natürlich gewachsene Böden sind nicht mehr vorhanden.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen sind nicht bekannt.

Besondere abbauwürdige, oberflächennahe Rohstoffe sind nicht vorhanden.

In Bezug auf das naturschutzrechtliche Schutzgut sind somit keine besonderen Standortverhältnisse gegeben.

4.3 Lokalklima, (human-) bioklimatisches Potenzial, klimatisches Regenerations-potenzial und Lufthygiene

Lokalklima - allgemeine Situation:

Niederschläge:

mittlere Niederschlagshöhe (mm)/Jahr:	600 – 650 mm
größte Niederschlagshöhe (mm)/Jahr:	800 - 900 mm
kleinste Niederschlagshöhe (mm)/Jahr:	300 - 400 mm

Lufttemperaturen:

mittleres Tagesmittel der Lufttemperaturen:	ca. 9,1 - 10°C
mittlere Andauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C:	250 Tage
mittlerer Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C:	15. - 20. März
mittleres Ende eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C	15. - 20. November

Bioklimatisches Potenzial:

Das **human- und bioklimatische Potenzial** ist im wesentlichen eine Funktion von standörtlich spezifischen thermischen Reizen bzw. Belastungen. Wärmebelastung entsteht besonders bei gleichzeitigem Auftreten von hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte (Schwüle) und geringer Windgeschwindigkeit.

Als operationalisierende Parameter sind die mittlere Anzahl der Tage mit einer Lufttemperatur am befeuchteten Thermometer von mind. +18° C (Tf 18) - entspricht einer Äquivalenztemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor - synergistisch zugrunde zu legen.
Im weiteren Bereich des Plangebietes ergeben sich gemäß der Standortkarte von Hessen "Das Klima" folgende Werte:

Tf 18 =	20 - 25 Tage
WvJ =	< 2 - 3 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer geogen abgeschwächten bioklimatischen Belastung.

Wärmebelastung tritt hauptsächlich bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit geringer Luftbewegung auf. Kältestress dagegen ist mit niedrigen Temperaturen und höheren Windgeschwindigkeiten verknüpft.

Tage mit Wärmebelastung:	25,1 bis 27,5
Tage mit Kältereiz:	20,1 bis 25

Klimatisches Regenerationspotenzial:

Als klimatisches Regenerationspotenzial bezeichnet man die klimaökologische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion und -ventilation) eines Standortes aufgrund seiner Nutzung Höhenlage, Topographie und räumlichen Lage zu Wirkungsbereichen (z. B. Siedlungen).

Der Planbereich weist aufgrund seiner nahezu vollständigen Versiegelung kein klimatisches Regenerationspotenzial auf.

Lufthygiene:

Lufthygienische Belastungen (Stäube, Gerüche, Gase) sind nicht bekannt, ausgewiesene Belastungszonen nach BImSchG liegen nicht vor.

4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot

Oberflächengewässer:	nicht vorhanden
Grundwasser:	Kluftgrundwasser geringer Ergiebigkeit mit wechselnd mittlerer bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit
Geländefeuchtestufe:	frisch

4.5 Heutige potenzielle, natürliche Vegetation

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen:

TYPISCHER PERLGRAS - BUCHENWALD

(Melico-Fagetum typicum)

Standortfaktoren:

<i>NN-Höhe</i>	180 - > 390 m	
<i>Ausgangsgestein</i>	Lößlehmhaltiger Solifluktionsschutt, örtlich mit Tuff, über Schiefer oder Taunusquarzit	
<i>Boden</i>	Braunerden, Pseudogley (nährstoff- und basenreicher)	
<i>Bestandsstruktur</i>	Buchenwald, stellenweise (auf reichen Standorten) mit Esche u. Bergahorn, Strauchschicht höchstens schwach ausgebildet oder fehlend	
<i>dominierende Gehölz- und Begleitarten</i>	Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche Bluthartriegel, Hasel, Weißdorn-Arten, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball	
<i>Krautschicht (typische Arten)</i>	<u>Melica uniflora</u> Anemone nemorosa Athyrium filix femina Carex sylvatica Dentaria bulbifera Festuca altissima Galium odoratum Lamium galeobdolon Lilium martagon Mercurialis perennis Miliium effusum Oxalis acetosella Polygonatum multiflorum Viola reichenbachiana	<u>Einblütiges Perlgras</u> Buschwindröschen Waldfrauenfarn Wald-Segge Zwiebeltrag. Zahnwurz Waldschwingel Waldmeister Goldnessel Türkenbundlilie Bingelkraut Flattergras Waldsauerklee Vielblüt. Salomonssiegel Hainveilchen
<i>Typische Ersatzgesellschaften</i>	<u>forstliche Nutzung:</u> Fichtenforste, vereinzelt Douglasie, Lärche, Kiefer, Eichen-Hainbuchen-Nieder-, und Mittelwälder, Eichenforste <u>landwirtschaftliche Nutzung:</u>	

Getreide- und Hackfruchtanbau
begleitend: Hackunkraut- und Ruderalgesellschaften
(Chenopodietea)
Getreideunkrautgesellschaften
(Secalietea)

Grünland:

Lolio - Cynosuretum
Arrhenatheretum

Weidelgras - Weißkleeweiden
Glatthaferwiesen

Nutzungseignung

vorherrschend Ackernutzung und Wald

Wald:

Buchenwald mittlerer bis sehr guter Ertragsleistung, auch Fichtenforste

Ackerland:

Roggen, Weizen, Gerste, Klee, Mais, Rüben, Raps u. a.

Grünland:

Weide, Mähwiese, Mähweide

4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Nahezu der gesamte Bereich des Plangebietes ist bebaut und versiegelt. Im südlichen Zipfel befindet sich eine kleine Rasenfläche mit Baum. Hinter dem Supermarkt grenzen schmale Rasenflächen mit Gehölzen an die westlich gelegene öffentliche Grünfläche an.

4.7 Fauna

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegen dokumentierte Erhebungen weder zum Plangebiet noch zu dessen Umfeld vor. Sonstige Artennennungen für das eigentliche Plangebiet existieren nicht.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Biotopausstattung des Plangebietes keine besonderen Arteninventare vermuten lassen.

4.8 Arten- und Biotopschutzpotenzial und Funktion für den Biotopverbund

Entsprechend einem Bewertungsrahmen wird der Eingriffsbereich wie folgt bewertet:

1. Nicht im Plangebiet vorkommend:

- Hochwertige Biotope gem. § 20 c BNatSchG
- Biotope gem. § 15 d HENatG
- Geschützte oder gefährdete Tier und Pflanzenarten

2. Vorhandene Biotopqualitäten/Wertigkeiten:

überwiegend Bebauung und Versiegelung sowie kleine Bereiche mit Rasen und Gehölzen

→ geringwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensraumfunktionen

3. Funktion im Biotopverbund und Biotoprepräsentanz

- die Fläche besitzt lediglich eine sehr geringe Trittstein- und Korridorfunktion
- im Südwesten schließt jedoch eine Grünfläche an, die sich wie ein Band durch den Stadtteil Delkenheim zieht und somit einen Biotopkorridor bildet.

4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist bereits aufgrund der Lage im Wohngebiet durch siedlungsbezogene Elemente geprägt. Im Südwesten schließt eine Grünfläche an. Die zulässige Bebauung fügt sich hier ein.

5.0 Eingriffsbetrachtung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die nicht bereits derzeit zulässig wären. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind max. 1.002 m² überbaubar und versiegelbar (60% der Fläche). Dies liegt deutlich unter dem derzeitigen Bestand.

Flächenberechnung, Bestand

Gesamtfläche	1.670 m ²
- Gebäude	675 m ²
- Verbundsteinpflaster	256 m ²
- Asphalt	606 m ²
- Wassergebundene Decke	24 m ²
- Hecke	20 m
- Rasen	89 m ²
<u>Versiegelte und überbaute Fläche gesamt</u>	<u>1.561 m²</u>
<u>unversiegelte Fläche gesamt</u>	<u>109 m²</u>

Versiegelungsgrad: 93 %

Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Anlage: Artenverwendungsliste für Gehölze

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE****für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

		Standort		
A)	GROSSE BÄUME (> 25 m)			
	Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr fe
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr
	Fagus sylvatica	- Buche		fr
	Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr fe
	Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr
	Quercus robur	- Stieleiche		fr fe
	Tilia cordata	- Winterlinde		fr
B)	MITTLERE BÄUME (10-25 m)			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr fe
	Prunus avium	- Vogelkirsche		fr
C)	KLEINE BÄUME (< 10 m)			
	Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr
	Sorbus aria	- Mehlbeere	tro	fr
D)	GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)			
	Corylus avellana	- Hasel	tro	fr fe
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr
	Salix caprea	- Salweide		fr
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fe
	Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fe
E)	MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)			
	Cornus mas	- Cornelkirsche		fr fe
	Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr fe
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr
	Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr
	Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr
	Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr

F) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	-	Kratzbeere		
Rubus fruticosus	-	Brombeere	tro	fr
Rubus ideus	-	Himbeere	tro	fr

G) **BODENDECKER**

Hedera helix	-	Efeu		fr
Vinca minor	-	Kleines Immergrün		fr

H) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	-	Waldrebe		fr
Hedera helix	-	Efeu		fr
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt		fr

Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort: s = schattig
 hs = halbschattig
 so = sonnig

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

Standort

Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs

Teil C
gesonderter Teil der Begründung

- Umweltbericht -
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Südliche Freiburger Straße"

im Ortsbezirk Delkenheim

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Ziele und auswirkungsrelevante Inhalte des Bebauungsplans	2
1.2	Übergeordnete Ziele	3
1.2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.2.2	Projektspezifische umweltrelevante gesetzliche Vorgaben	4
1.2.3	Anpassung der Planung an die übergeordneten Ziele	7
2.	Ermittlung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandszustand der Umweltmerkmale	7
2.1.1	Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung	7
2.1.2	Naturraum.....	8
2.1.3	Geologie und Boden	8
2.1.4	Klima.....	8
2.1.5	Wasserhaushalt.....	10
2.1.6	Potenziell natürliche Vegetation und Biotoptypen	10
2.1.7	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	11
2.1.8	Fauna.....	11
2.1.9	Arten- und Biotopschutzpotential.....	12
2.1.10	Ortsbild, Freiraumfunktion	12
2.1.11	Mensch (Bevölkerung - Wohnumfeld, Lärm, Bioklima).....	12
2.2	Prognose der Umweltauswirkungen bei vollständiger Umsetzung der zulässigen Planinhalte	13
2.2.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes	15
2.2.2	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten	15
2.2.3	Auswirkungen auf den Mensch (Bevölkerung – Wohnumfeld, Lärm, Bioklima).....	15
2.2.4	Auswirkungen auf Kulturgüter und umweltrelevante Sachgüter	16
2.2.5	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	16
2.2.6	Nutzung erneuerbarer Energien und effizienter und sparsamer Umgang mit Energien	16
2.2.7	Auswirkung auf Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen	16
2.2.8	Auswirkung auf die Luftqualität.....	16
2.2.9	Wechselwirkungen.....	17
2.3	Prognose der Auswirkungen bzw. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (0-Variante)	20
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	20
2.5	Alternativen zur beabsichtigten Planung.....	21
3.	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	21
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme.....	21
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	22
3.3	Zusammenfassung der Umweltprüfung	22

1. Einleitung

Mit dem EAG Bau vom 20. Juli 2004 wird künftig für alle Bauleitpläne eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Es ist ein Umweltbericht als formalisierter Teil der Planbegründung zu erstellen.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in dem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in die erforderliche Abwägung einzubeziehen.

Vom Vorhabensträger ist im Stadtteil Delkenheim, Stadt Wiesbaden, der Neubau von 9 Reihenhäusern geplant. Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 30 BauGB schaffen.

Das zu beplanende Gebiet umfasst rd. 1.670 m² und liegt in einem Wohngebiet in Wiesbaden Delkenheim an der „Freiburger Strasse“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Delkenheim

Flur 45, Flurstück 373/3

Das betroffene Grundstück ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Im vorderen Bereich an der „Freiburger Strasse“ liegt das Gebäude des Supermarktes; im rückwärtigen Bereich befinden sich Parkplätze.

1.1 Ziele und auswirkungsrelevante Inhalte des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt eine städtebaulich verträgliche Wohngebietsnutzung bauleitplanerisch zu regeln und insbesondere auch die Wohnraumschaffung zu fördern.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen geregelt.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die „Freiburger Strasse“ sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze in auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung durch die Hauseigentümer bereitgestellt.

Die Zufahrt erfolgt über die „Freiburger Strasse“.
Die vorhandene Endhaltestelle der Buslinie wird verlegt.

Es ist geplant einen nicht mehr benötigten Supermarkt einschließlich seiner Nebenanlagen zurückzubauen und hierfür 9 Reihenhäuser zu errichten.

Die Reihenhäuser sind in zwei Blöcken vorgesehen, zu jeweils 6 bzw. 3 Hauseinheiten. Die Grundrisse der Gebäudekomplexe sollen rd. 33,00 m x 10,50 m bzw. 17,00 m x 10,50 m betragen.

Damit diese Maße nicht überschritten werden können, sind im Bebauungsplan entsprechende Baufenster festgesetzt.

Bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise wird die Gesamthöhe (Firsthöhe) 10 m nicht überschreiten. Entsprechende Festlegungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Weitere Einschränkungen für das zulässige Bauvolumen sind die Festlegungen einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Die maximal zulässige Versiegelung wird durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 eingeschränkt. Für Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze etc.) kann diese überbaubare Fläche noch mal um 0,5 überschritten werden. Somit ergibt sich insgesamt eine mögliche Versiegelung des Grundstückes von 60 %.

Dies bedeutet insgesamt, dass der Bebauungsplan eine maximal zulässige Versiegelung und Überbauung von 1.002 m² ermöglicht.

Im Zuge der vorhandenen und genehmigten Nutzung eines Supermarktes sind derzeit deutlich mehr Flächen (1.561 m²) überbaut und versiegelt.

Die Planung bereitet somit keine zusätzliche Überbauung und Versiegelung vor.

F l ä c h e n d i s p o s i t i o n (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	1.670 m ²
<u>Baufläche Wa</u>	=	1.670 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	668 m ²
Überschreitung für Nebenanlagen GRZ 0,6	=	1002 m ²
Freifläche	=	668 m ²
davon Fläche mit Pflanzbindung:		19 m ²

1.2 Übergeordnete Ziele

Die Umweltprüfung vollzieht sich grundsätzlich auf verschiedenen Planungsebenen (RPL, LRP, FNP, LP) unter Beachtung allgemeiner fachlicher und rechtlicher Vorgaben, jedoch mit abgestuften Differenzierungs- und Detaillierungsgrad. Die Anpassung eines Bebauungsplanes an die übergeordneten Ziele und Vorgaben vermindert dementsprechend das potenzielle Konfliktpotenzial (negative Auswirkung) erheblich.

1.2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landschaftsplan

Der Planbereich wird im Landschaftsplan innerhalb des Siedlungsbereiches dargestellt. Weitergehende Planaussagen werden nicht getroffen.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen im Landschaftsrahmenplan dargestellten Regionalpark an (Gebiete, die der Erholung und Freizeitnutzung dienen). Es handelt sich dabei um die westlich gelegene Grünfläche, die bandartig durch den Stadtteil Delkenheim verläuft.

Regionalplan

In dem gültigen Regionalplan Südhessen 2000 ist das Gebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Luftreinhalteplan

Planungsspezifische Auflagen und Restriktion sind aus den vorliegenden Untersuchungen und Ziele des Landes Hessen nicht abzuleiten.

Lärminderungsplan

Der Planbereich liegt bezüglich der vorhandenen Lärmimmission nicht in einem konfliktbeaufschlagten Bereich.

Die Orientierungswerte für die Bauleitplanung (DIN 18005) können eingehalten werden.

In dem geplanten WA sind keine Nutzungen bzw. Emissionen zulässig, die zukünftig zu Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen können.

Schutzgebietsrechtliche Vorgaben und Abstandsflächen

Es existieren keine schutzgebietsrechtlichen Vorgaben/Restriktionen für das Gebiet.

1.2.2 Projektspezifische umweltrelevante gesetzliche Vorgaben

Nachfolgende Zielsetzungen sind insbesondere von Bedeutung:

Anforderungen an die Bauleitplanung zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt, zur Erhaltung der natürlichen Grundlagen sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

1. Gesetzliche Grundlagen

Sowohl Naturschutz als auch Baurecht konkretisieren die Integration bzw. Abwägung der Belange von Naturschutz, Umweltschutz, Erholung und Landschaftspflege.

Nachstehende Rechtsvorschriften sind insbesondere von Bedeutung:

§§ 1 und 1a BauGB

§ 1, 2.18 BNatSchG

§ 43 HWG und §§ 68 – 70 HWG

2. Integration ökologischer Erfordernisse zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

Der Schutz der örtlichen Ressourcen, also der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes sowie die Erhaltung des Landschaftsbildes sind neben dem Immissionsschutz unabdingbare Voraussetzungen zur Gewährleistung eines gesunden, lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Die genannten Aspekte stellen zentrale Abwägungselemente für die Siedlungsentwicklung in Aarbergen und damit für die Bebauungsplanung dar und sollen bei der Umsetzung zukünftiger Baugebiete konsequent beachtet werden.

Umweltmediumbezogene Ziele für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten

Bodenschutz - Wasserhaushalt - Versickerung

- * Minimierung der Straßenfläche auf das unbedingt erforderliche Maß
- * Minderung der Gesamtversiegelung durch entsprechende Ausnutzungsziffern in Anlehnung an die vorgegebenen Verdichtungsmaße der Regionalplanung
- * Sammlung von Niederschlagswasser, Nutzung als Brauchwasser, evtl. Versickerung von Straßenablaufwasser
- * Ausschluß wassergefährdender Stoffe

Funktion: Geringere Dimensionierung der Kanäle
 Entlastung der Abwasserreinigungsanlage
 Verringerung des Verbrauches von kostbarem Trinkwasser
 Minderung der negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung
 Sicherung der Grundwasser- und Oberflächenwasserqualität

Bioklima - Lufthygiene - Durchlüftung - Energie

- * Minderung der aufheizungsaktiven Versiegelungsfläche
- * Sicherung der Durchlüftung des Baugebietes mit Frischluft durch Stellung der baulichen Anlagen etc.
- * Erhaltung wichtiger Frischluftentstehungsflächen
- * Einsatz schadstoffarmer Brennstoffe und Heizungssysteme
- * Optimierung der Durchgrünung des Baugebietes
- * Fassaden- und Dachbegrünung
- * Niedrigenergiebauweise
- * Nach Möglichkeit dezentrale Energieversorgung durch BHKW
- * Verkehrsberuhigung zur Minderung des Schadstoffausstoßes (Durchgrünung von Straßenräumen)
- * Ansiedlung ausschließlich emissionsarmer Betriebe

Funktion: Vermeidung von Überwärmungseffekten
 Minderung sommerlicher Schwülesituationen
 Sicherung gesunder, lufthygienischer Verhältnisse
 Verminderung umweltschädlicher Energieproduktion

Landschaftsschutz - Arten- und Biotopschutz

- * Erhaltung wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- * Erhaltung von Sonder- und Extremstandorten
- * Minderung unvermeidbarer Eingriffe in Biotopstrukturen
- * Erhaltung populationsökologisch relevanter Wanderungsräume von Tieren
- * Minderung von Störeffekten auf Tierpopulationen
- * Erhaltung prägender Landschaftsräume bzw. Naturräume

Funktion: Sicherung der naturraum- und heimattypischen Vielfalt und Stabilität von Fauna und Flora

Landschaftsbild - Erholung - Freizeit

- * keine Bebauung extrem sichtexponierter Standorte im ästhetischen Wirkungsbereich
- * keine Zerschneidung wesentlicher Erholungszonen
- * Sicherung der natürlichen und infrastrukturellen Freizeit- und Erlebnisqualität
- * Schaffung erholungs- und freizeitrelevanter Einrichtungen

Funktionen: Erhaltung der erholungswirksamen Kultur- und Naturlandschaft
 Sicherung attraktiver Landschaftsbilder
 Gewährleistung angemessener Freizeiteinrichtungen

Lärminderung

- * Verkehrsberuhigung im Baugebiet durch entsprechende Straßenführung und Durchgrünung

Kostenwirksame Effekte

Kosteneinsparend wirken sich im wesentlichen diejenigen ökologischen Maßnahmen aus, die zu einer Verkleinerung von Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße, Kanal) führen.

Diese Kostenminderung kann direkt an die Bauherren durch Reduzierung der Erschließungskosten weitergegeben werden.

1.2.3 Anpassung der Planung an die übergeordneten Ziele

Die Planung mobilisiert Baulandpotenziale im Innenbereich zur Wohnraumschaffung und entspricht somit vollständig den primären Zielen aller Planungsebenen.

Inanspruchnahme von freier Landschaft und damit verbundene Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes können somit vermieden werden (Eingriffsvermeidungsgebot).

2. Ermittlung der Umweltauswirkungen

Die Klärung der Umweltverträglichkeit eines Vorhabens setzt voraus, dass die Projektauswirkung und ihre Einwirkung auf die Umwelt nach Raum und Zeit, projekt- und raumspezifisch so gut wie möglich bzw. erforderlich ermittelt werden. Dadurch kann, wenn erforderlich, durch räumliche und sachbezogene Maßnahmen entgegengesteuert werden (Alternativen, Varianten, Kompensation), die zu der erforderlichen Minimierung der negativen Projektauswirkung auf die Umwelt führen.

Die Grenzen der Ermittlungsgenauigkeit werden zum einen bestimmt durch den Konkretisierungsgrad des jeweiligen Verfahrens, in dem die Entscheidung ansteht, zum anderen von Umfang und Intensität der Wirkung des Vorhabens einerseits und der Empfindlichkeit der betroffenen Umweltgüter, - Nutzungen und Sachgüter andererseits.

2.1 Bestandszustand der Umweltmerkmale

Die Erfassung der jeweiligen Aspekte des derzeit vorhandenen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (mittelbare und unmittelbare Auswirkungen) wird erforderlich, um den Istzustand der Umwelt zu ermitteln, die derzeit also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. der Umsetzung der hier ermöglichten Maßnahme gegeben sind. Dies ist Grundvoraussetzung für eine Prognose der voraussehbaren Umweltauswirkungen.

2.1.1 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Das rd. 1.670 m² große Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet in Wiesbaden Delkenheim.

Aktuelle Nutzung:

→ nahezu vollständig bebaut und versiegelt, kleine Pflanzflächen im Süden bzw. Südwesten

2.1.2 Naturraum

Naturräumliche Haupteinheitengruppe: Main-Taunus-Vorland

Topographie: eben

Das Main-Taunus-Vorland ist das an den Rheingau nach Osten anschließende, dem Taunus vorgelagerte Randhügelland im Rhein-Main-Tiefland. Der Naturraumkomplex erstreckt sich in einem schmalen Streifen zwischen Vortaunus und Untermainebene. Das Main-Taunus-Vorland ist ein waldloser ebener Naturraum, der sich mit ruhigen und sanften Formen in mehreren breiten Terrassen vom Taunus zum Main hin senkt. Der Raum wird geprägt durch rasch wachsende Siedlungen und ein stark ausgebautes Infrastruktursystem.

2.1.3 Geologie und Boden

Natürlich gewachsene Böden sind nicht mehr vorhanden.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen sind nicht bekannt.

Besondere abbauwürdige, oberflächennahe Rohstoffe sind nicht vorhanden.

In Bezug auf das naturschutzrechtliche Schutzgut sind somit keine besonderen Standortverhältnisse gegeben.

2.1.4 Klima

Lokalklima - allgemeine Situation:

Niederschläge:

mittlere Niederschlagshöhe (mm)/Jahr: 600 – 650 mm

größte Niederschlagshöhe (mm)/Jahr: 800 - 900 mm

kleinste Niederschlagshöhe (mm)/Jahr: 300 - 400 mm

Lufttemperaturen:

mittleres Tagesmittel der Lufttemperaturen: ca. 9,1 - 10°C

mittlere Andauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 250 Tage

mittlerer Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 15. - 20. März

mittleres Ende eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 15. - 20. November

Bioklimatisches Potenzial:

Das **human- und bioklimatische Potenzial** ist im wesentlichen eine Funktion von standörtlich spezifischen thermischen Reizen bzw. Belastungen.

Wärmebelastung entsteht besonders bei gleichzeitigem Auftreten von hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte (Schwüle) und geringer Windgeschwindigkeit.

Als operationalisierende Parameter sind die mittlere Anzahl der Tage mit einer Lufttemperatur am befeuchteten Thermometer von mind. +18° C (Tf 18) - entspricht einer Äquivalenztemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor - synergistisch zugrunde zu legen.

Im weiteren Bereich des Plangebietes ergeben sich gemäß der Standortkarte von Hessen "Das Klima" folgende Werte:

Tf 18	=	20 - 25 Tage
WvJ	=	< 2 - 3 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer gegen abgeschwächten bioklimatischen Belastung.

Wärmebelastung tritt hauptsächlich bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit geringer Luftbewegung auf. Kältestress dagegen ist mit niedrigen Temperaturen und höheren Windgeschwindigkeiten verknüpft.

Tage mit Wärmebelastung:	25,1 bis 27,5
Tage mit Kältereiz:	20,1 bis 25

Klimatisches Regenerationspotenzial:

Als klimatisches Regenerationspotenzial bezeichnet man die klimaökologische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion und -ventilation) eines Standortes aufgrund seiner Nutzung Höhenlage, Topographie und räumlichen Lage zu Wirkungsbereichen (z. B. Siedlungen).

Der Planbereich weist aufgrund seiner nahezu vollständigen Versiegelung kein klimatisches Regenerationspotenzial auf.

Lufthygiene:

Lufthygienische Belastungen (Stäube, Gerüche, Gase) sind nicht bekannt, ausgewiesene Belastungszonen nach BImSchG liegen nicht vor.

2.1.5 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer:	nicht vorhanden
Grundwasser:	Kluftgrundwasser geringer Ergiebigkeit mit wechselnd mittlerer bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit
Gelände-feuchtestufe:	frisch

2.1.6 Potenziell natürliche Vegetation und Biotoptypen

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen:

TYPISCHER PERLGRAS - BUCHENWALD**(Melico-Fagetum typicum)**

Standortfaktoren:

<i>NN-Höhe</i>	180 - > 390 m	
<i>Ausgangsgestein</i>	Lößlehmhaltiger Solifluktionsschutt, örtlich mit Tuff, über Schiefer oder Taunusquarzit	
<i>Boden</i>	Braunerden, Pseudogley (nährstoff- und basenreicher)	
<i>Bestandsstruktur</i>	Buchenwald, stellenweise (auf reichen Standorten) mit Esche und Bergahorn, Strauchschicht höchstens schwach ausgebildet oder fehlend	
<i>dominierende Gehölz- und Begleitarten</i>	Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche Bluthartriegel, Hasel, Weißdorn-Arten, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball	
<i>Krautschicht (typische Arten)</i>	<u>Melica uniflora</u> Anemone nemorosa Athyrium filix femina Carex sylvatica Dentaria bulbifera Festuca altissima	<u>Einblütiges Perlgras</u> Buschwindröschen Waldfrauenfarn Wald-Segge Zwiebeltrag.Zahnwurz Waldschwingel

Galium odoratum	Waldmeister
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Lilium martagon	Türkenbundlilie
Mercurialis perennis	Bingelkraut
Milium effusum	Flattergras
Oxalis acetosella	Waldsauerklee
Polygonatum multiflorum	Vielblüt. Salomonssiegel
Viola reichenbachiana	Hainveilchen

Typische Ersatzgesellschaften

forstliche Nutzung:

Fichtenforste, vereinzelt Douglasie, Lärche, Kiefer, Eichen-Hainbuchen-Nieder-, und Mittelwälder, Eichenforste

landwirtschaftliche Nutzung:

Getreide- und Hackfruchtanbau

begleitend: Hackunkraut- und Ruderalgesellschaften (Chenopodietea)

Getreideunkrautgesellschaften (Secalietea)

Grünland:

Lolio - Cynosuretum

Arrhenatheretum

Weidelgras - Weißkleeweiden

Glatthaferwiesen

Nutzungseignung

vorherrschend Ackernutzung und Wald

Wald:

Buchenwald mittlerer bis sehr guter Ertragsleistung, auch Fichtenforste

Ackerland:

Roggen, Weizen, Gerste, Klee, Mais, Rüben, Raps u. a.

Grünland:

Weide, Mähwiese, Mähweide

2.1.7 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Nahezu der gesamte Bereich des Plangebietes ist bebaut und versiegelt. Im südlichen Zipfel befindet sich eine kleine Rasenfläche mit Baum. Hinter dem Supermarkt grenzen schmale Rasenflächen mit Gehölzen an die westlich gelegene öffentliche Grünfläche an.

2.1.8 Fauna

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegen dokumentierte Erhebungen weder zum Plangebiet noch zu dessen Umfeld vor. Sonstige Artennennungen für das eigentliche Plangebiet existieren nicht.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Biotopausstattung des Plangebietes keine besonderen Arteninventare vermuten lassen.

2.1.9 Arten- und Biotopschutzpotential

Entsprechend einem definiertem Bewertungsrahmen wird der Eingriffsbereich wie folgt bewertet:

1. Nicht im Plangebiet vorkommend:

- Hochwertige Biotope gem. § 20 c BNatSchG
- Biotope gem. § 15 d HENatG
- Geschützte oder gefährdete Tier und Pflanzenarten

2. Vorhandene Biotopqualitäten/Wertigkeiten:

überwiegend Bebauung und → geringwertig hinsichtlich Dauer- und
Versiegelung sowie kleine Teillebensraumfunktionen
Bereiche mit Rasen und Gehölzen

3. Funktion im Biotopverbund und Biotoprepräsentanz

- die Fläche besitzt lediglich eine sehr geringe Trittstein- und Korridorfunktion
- im Südwesten schließt jedoch eine Grünfläche an, die sich wie ein Band durch den Stadtteil Delkenheim zieht und somit einen Biotopkorridor bildet.

2.1.10 Ortsbild, Freiraumfunktion

Das Plangebiet ist bereits aufgrund der Lage im Wohngebiet durch siedlungsbezogene Elemente geprägt. Im Südwesten schließt eine Grünfläche an. Die zulässige Bebauung fügt sich hier ein.

2.1.11 Mensch (Bevölkerung - Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Das Umfeld des Planbereiches weist bezüglich Wohnqualität, Aufenthaltsqualität, Erholung- und Freizeitwert durchschnittliche bis gute Eignungen auf. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt eine wichtige Grünfläche mit Aufenthalt- und Spielfunktion an.

Der Planbereich weist eine geogen abgeschwächte bioklimatische Belastung auf (siehe hierzu auch Punkt Klima).

Belastungen durch Gerüche, Lärm und Erschütterungen, die zu spürbaren Beeinträchtigungen führen, sind derzeit nicht bekannt. Ebenfalls keine übergrenzwertigen Schadstoffbelastungen der Luft.

2.1.12 Naturgüter und Archäologie

Flächenhafte Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorische Landschaftselemente sind im Planbereich und im näheren Umfeld nicht ausgewiesen bzw. vorhanden.

2.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei vollständiger Umsetzung der zulässigen Planinhalte

Zu prüfende Umweltauswirkungen

Primäreffekte am Standort	Betroffene Umweltbereiche	Sekundäreffekte außerhalb des Standortes
° Bauphase (kurzfristig) ° Anlage (dauerhaft) ° Betrieb (dauerhaft)	° Mensch (Gesundheit) ° Fauna/Flora ° Boden ° Grund- und Oberflächenwasser ° Luft/Klima ° Landschaftsbild ° Kultur/Sachgüter mit Wechselwirkungen	° Verkehrserzeugung ° Wohnraumbedarf - Kapazitätsausweitung öffentlicher Infrastruktur (Entsorgung, Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Freizeit)

Eingriffstypen

Bodenversiegelung
 Reduzierung der Grundwasserneubildung
 Veränderung des Lokalklimas
 Verlust von Biotopen
 Belastung von Biotopen
 Beeinträchtigung von Flora und Fauna
 Verschiebung des Artenspektrums

Wechselwirkungen

Verlust seltener Arten der Tier- und Pflanzenwelt	
Schadstoffbelastung (Luft, Boden, Grund- und Oberflächenwasser)	
Begünstigung von Erosion	
Erzeugung von Lärm	
Störung des Landschaftsbildes	
Beeinträchtigung bzw. Verlust von Zeugnissen des kulturellen Erbes	

Flächenberechnung, Bestand

Gesamtfläche	1.670 m ²
- Gebäude	675 m ²
- Verbundsteinpflaster	256 m ²
- Asphalt	606 m ²
- Wassergebundene Decke	24 m ²
- Hecke	20 m
- Rasen	89 m ²

Versiegelte und überbaute Fläche gesamt	1.561 m²
unversiegelte Fläche gesamt	109 m²

Versiegelungsgrad: 93 %

F l ä c h e n d i s p o s i t i o n (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	=	1.670 m ²
<u>Baufläche Wa</u>	=	1.670 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	668 m ²
Überschreitung für Nebenanlagen GRZ 0,6	=	1002 m ²
Freifläche	=	668 m ²
davon Fläche mit Pflanzbindung:		19 m ²

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind max. 1.002 m² überbaubar und versiegelbar (60% der Fläche). Dies liegt deutlich unter dem derzeitigen Bestand von 1.561 m².

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Tiere: keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen; geringfügige Verbesserung

Pflanzen: keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen; geringfügige Verbesserung

Boden: keine nachhaltigen oder erheblichen Eingriffe

Wasser: keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen

Luft: keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen

Klima: keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen

Landschaft: keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen

Biologische Vielfalt: keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen; geringfügige Verbesserungen

2.2.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten

Aufgrund der innerörtlichen Lage im Stadtteil Delkenheim und der erheblichen Distanz zu gemeldeten FFH- und Vogelschutzgebieten, ist mit Auswirkungen keinesfalls zu rechnen.

2.2.3 Auswirkungen auf den Mensch (Bevölkerung – Wohnumfeld, Lärm, Bioklima)

Spürbare Auswirkungen auf die Wohnqualität, die Aufenthaltsqualität sowie Erholungs- und Freizeitwert sind nicht zu prognostizieren. Grün- Sport- und Freiflächen werden nicht beeinträchtigt. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Belastungen im Bezug auf Luftaustausch, Geruchsbelastung, Lärmbelastung, Erschütterung, Schadstoffbelastung, Luft sowie Bodenbelastungen entstehen.

Der vorhandene Markt ist veraltet und nicht mehr zukunftsfähig. Ein erforderliches Entwicklungspotenzial ist aufgrund der geringen Größe nicht vorhanden. Somit muss der Betrieb früher oder später eingestellt werden. Die Bürger müssen zukünftig zur Deckung des täglichen Bedarfes andere Geschäfte in näheren (Ortskern Delkenheim) bzw. weiteren Umfeld (Stadtgebiet Wiesbaden) aufsuchen. Diese sind jedoch in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass die Einstellung des Supermarktes als zumutbar eingestuft werden muss.

Gesundheit- sowie Umweltbezogene Belange der Bevölkerung werden durch die Inhalte des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und umweltrelevante Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter und umweltrelevante Sachgüter sind nicht zu prognostizieren.

2.2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nennenswerte Emissionsquellen in einem Wohngebiet sind ausschließlich die Heizanlagen. Diese werden zukünftig mit umweltfreundlichen Gas betrieben bzw. unterliegen auch generell einer strengen Abgasnorm.

Die Abfallentsorgung im Stadtgebiet ist ordnungsgemäß und fachgerecht sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden schadlos der öffentlichen Kanalisation eingeleitet, abgeführt und gereinigt.

2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und effizienter und sparsamer Umgang mit Energien

Nutzung von Solarenergie (aktiv, passiv) ist grundsätzlich zulässig und möglich.

Die einschlägigen Wärmeschutzmaßnahmen und Energieeinsparungsstandards sind bei der Bauplanung zu beachten.

Im Bebauungsplan wurde die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Dies stellt eine der energetisch günstigsten Bauformen dar.

2.2.7 Auswirkung auf Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen

Mit Auswirkungen auf Darstellung und sonstige Inhalte von Landschaftsplänen bzw. sonstigen umweltbezogenen Plänen ist nicht auszugehen.

2.2.8 Auswirkung auf die Luftqualität

Wenngleich insgesamt davon auszugehen ist, dass zur Heizung mehr fossile Brennstoffe (in diesem Fall Gas) benötigt werden, ist dennoch nicht mit spürbaren Auswirkungen auf die Luftqualität zu rechnen.

2.2.9 Wechselwirkungen

Mögliche Wirkungen und Wechselwirkungen für den Umweltbereich Fauna und Flora

Ursachen	Wirkungspfade	unmittelbare Wirkungen	Wechselwirkungspfade
1. Bauliche Anlagen	• A • B • C • D • E	A. Direkte Vernichtung der Arten B. Direkte Beeinträchtigung/Schädigung von Arten	• E • F • E • F
2. Versiegelte Flächen und Wege	• A • B • C • D • E	C. Lebensraumentzug - temporär - dauerhaft D. Lebensraumbeeinträchtigung durch Zerschneidung, Randeinflüsse - temporär - dauerhaft	• A • E • F • E • F
3. Befahren, Tritt	• A • E	E. Begünstigung von synantropen Arten, die an stark anthropogen beeinflusste Lebensräumen angepaßt sind	• F
4. Lärm, Licht, Störungen	• B • D • E		
5. Schadstoffe, Nährstoffe	• A • B • D • E • F	F. Veränderung des Artenspektrums und des genetischen Potentials	
6. Änderung der räumlichen Biotopstruktur	• D • E		
7. Gärtnerische Eingriffe	• B • D • E		

Mögliche Wirkungen und Wechselwirkungen für den Umweltbereich Boden

Eingriffstypen Belastungsursachen	Wirkungs- pfade	Unmittelbare Wirkungen	Wechsel- wirkungs- pfade
1. Bodenfreilegung	• A • D • B	A. Bodenerosion (Wind, Wasser)	• • • •
2. Bodenabtrag	• A • B • C • E	B. Vernichtung/ Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion	• •
3. Bodenversiegelung	• B • D	C. Veränderung des Bodenreliefs	
4. Bodenverdichtung	• D • B	D. Veränderung physikalischer Bodeneigenschaften	• •
5. Stoffeintrag	• E • F • B	E. Veränderung chemischer Bodeneigenschaften F. Akkumulation von Giftstoffen	• • • •

Mögliche Wirkungen und Wechselwirkungen für den Umweltbereich Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Eingriffstypen Belastungsursachen	Wirkungs- pfade	Unmittelbare Wirkungen	Wechsel- wirkungspfade
1. Bodenversiegelung	• A • B • D • I	A. Verminderung der Grundwasser-Neubildungsrate B. Absinken des Grundwasserspiegels	•
2. Tiefbau- maßnahmen	• A • B • C • I	C. Änderung der Grundwasser-Fließrichtung, der Grundwasser-Fließgeschwindigkeit	•
3. Wasserbauliche Maßnahmen	• C • D • E • I	D. Erhöhter Oberflächenabfluss	• •
4. Brauch-, Trinkwasser- entnahmen	• B • E	E. Verminderte Wasserführung, geringere Abflussmengen	•
5. Nähr-, Schad- stoffeintrag	• G • H • I	F. Temperaturerhöhung	•
6. Abwärme	• F • G • I	G. Veränderung der natürlichen Nährstoffverhältnisse H. Akkumulation von Giftstoffen I. Lebensraumverwertung und Artensterben	• •

2.3 Prognose der Auswirkungen bzw. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (0-Variante)

Der Betrieb des Supermarktes würde eingestellt, ohne dass sich hier eine sinnvolle Folgenutzung etablieren könnte. Die entstehende Siedlungsbrache und Bauruine würde sich in vielfältiger Art negativ auf die Wohnumfeldqualitäten in diesem Ortsbereich auswirken. Positive Umweltaspekte könnten sich nicht einstellen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die Umnutzung bebauter Flächen im Innenbereich zur Mobilisierung von Baulandpotenzial und Schaffung von benötigten Wohnraum mit modernen Standart stellt den wirkungsvollsten Beitrag zur Eingriffsvermeidung dar. Die Inanspruchnahme von freier Landschaft kann somit reduziert werden und Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vermieden werden.

Da die überbaubaren und versiegelten Flächen zukünftig reduziert werden, bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südliche Freiburger Straße“ keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Auswirkungen auf die Aspekte der Umwelt werden sich entsprechend im geringfügigem Maße verbessern.

Um dieses Ziel zu unterstützen, die Wohnumfeldqualitäten zu erhöhen sowie um den allgemeinen Zielen und Vorgaben Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Zur Grüngestaltung sowie zur Erhöhung der Biotopqualitäten wird das Anpflanzen von 17 mittelgroßen (der örtlichen Situation entsprechend) standortheimischen Bäumen festgesetzt.

Zusätzlich wird die Gliederung mit einer standortheimischen Schnithecke (Liguster oder Hainbuche) vorgesehen.

Die befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen.

Das hier anfallende Niederschlagswasser ist randlich zu versickern.

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Der vorhandene prägende Baum ist zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen ist in geeigneten Regenwasserspeichern mit ausreichender Dimensionierung aufzufangen.

Das aufgefangene Niederschlagswasser ist möglichst als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu nutzen.

Es ist zunächst grundsätzliches Ziel den Überlauf der Zisternen an eine geeignete Versickerungseinrichtung anzuschließen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Untergrund eine ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzt und weiterhin sichergestellt ist, dass das versickerte Wasser in grundwasserführenden Schichten nicht zu Beschädigungen von öffentlichen oder privaten Einrichtungen führt.

Gemäß ISO-Gutachten zum Versickerungspotenzial im Stadtgebiet von Wiesbaden ist im Plangebiet von lehmig, bindigen Böden auszugehen, die einen äußerst geringen Versickerungsbeiwert haben. Effektive Versickerungseinrichtungen sind hier kaum möglich. Versickerungsanlagen müssten übergroß dimensioniert werden, um ausreichende Effektivität zu erzielen.

Es ist kaum davon auszugehen, dass ein spezifisches, auf das Grundstück bezogenes Boden- und Versickerungsgutachten zu anderen Ergebnissen gelangt, so dass auch hier auf die entsprechenden Kosten verzichtet werden soll.

Zur Einpassung in das Dorfbild sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte und verspiegelte Verglasungen unzulässig.

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind zu 100 % als Grünfläche anzulegen.

2.5 Alternativen zur beabsichtigten Planung

Da keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können und sich im Gegenteil der Umweltzustand im geringfügigem Maße verbessern wird, die Planung im übrigen an die übergeordneten Ziele und Planungen angepasst ist, kann auf die Entwicklung und Darstellung von Alternativen verzichtet werden.

3. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme

Die sich aufgrund der Bestandsituation sowie der Planinhalte des B-Plan zu ergebende Problemstellung erzeugt kein Erfordernis besondere technische Verfahren zur Bestimmung der Umweltauswirkung einzusetzen bzw. anzuwenden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Da keine erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können, werden Maßnahmen zur Überwachung von künftigen Auswirkungen grundsätzlich nicht erforderlich.

Es scheint jedoch angemessen, die Umsetzung der Festsetzungen in Bezug auf die vorgesehene Anpflanzung, den Versiegelungsgrad, die Errichtung von Brauchwassernutzungsanlagen etc. zu prüfen.

3.3 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Aufgrund der vorhandenen Situation mit der Bebauung eines Supermarktes einschließlich Nebenanlagen (Parkplätze) sowie der durch die gem. Bebauungsplan zulässigen relativ konfliktfreien Nutzung (allgemeines Wohngebiet) konnte in der Umweltprüfung nachvollziehbar dargestellt werden, dass mit negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien bzw. Kultur- und Sachgüter nicht zu rechnen ist. Ebenfalls werden die Ziele übergeordneter Planungen und gesetzlicher Vorgaben berücksichtigt.

Bei Umsetzung aller Festsetzungen im Bebauungsplan ist sogar davon auszugehen, dass sich in einem gewissen Maße positive Auswirkungen auf den Umweltzustand in dem betroffenen Bereich ergeben werden, insbesondere auf die Teilbereiche Arten- und Biotoppotenzial sowie Ortsbild und Wohnumfeldqualitäten.

aufgestellt:

Bad Camberg im September 2004