

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„EINKAUFSMARKT RICHARD-WAGNER-STRASSE“

IM ORTSBEZIRK NORDOST

GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Planverfasser:

Planergruppe

Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

Freie Architekten und Städtebauarchitekten
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 411189 Fax.: 06021 / 450998
e-mail: a.burg@htww.de

Trölenberg + Vogt

Landschaftsarchitekten
Münchstraße 9 63739 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 22129 Fax: 06021 / 219276
e-mail: troelenberg_vogt@t-online.de

Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Richard-Wagner-Straße" im Ortsbezirk Nordost

Inhaltsangabe:

1. Geltungsbereich und Größe
2. Anlass zur Durchführung
3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne
4. Umweltbericht
 - 4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - 4.2 Angaben zum Vorhaben
 - 4.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
 - 4.4 Art und Weise, wie die in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigt wurden
 - 4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 4.6 Zusätzliche Angaben
5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Grün- und Freiflächen
 - 5.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.7 Nebenanlagen
6. Erschließung des Plangebietes
 - 6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
9. Immissionen/Altlasten
10. Eigentumsverhältnisse
11. Statistische Angaben
12. Kosten
13. Zeichnerische Darstellung des VEP
14. Zusammenfassende Erklärung

Anhang

- Fotos
- Baumliste Bestand
- Flächenbilanz

1. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Ortsbezirk Nordost an der Richard-Wagner-Straße östlich der Thomas-Kirche.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 34 und wird begrenzt

im Westen durch die Ostseite des Flurstückes 334/6,
im Norden durch die Südseite des Flurstückes Nr. 409/1 (Richard-Wagner-Straße),
im Osten durch die Westseite des Flurstückes Nr. 348 (Abeggstraße) und
im Süden durch die Nordseiten der Flurstücke Nr. 357/1 und 357/2.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.230 m² und umfasst das Flurstück 360 (2.212 m²) und eine kleine Teilfläche vom Straßengrundstück Flurstück 409/1 (18 m²).

2. Anlass zur Durchführung

Die Firma Tengemann beabsichtigt im sogenannten Komponistenviertel im Nordosten von Wiesbaden einen Nachbarschaftsladen zu errichten, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in einem Wohngebiet zu erhalten.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden unterstützt dieses Vorhaben, da hierdurch der Abwanderung des Einzelhandels an die Peripherie der Stadt entgegengewirkt und die Nahversorgung im Stadtgebiet, insbesondere für nichtmotorisierte Menschen, verbessert werden kann. Im Ortsbezirk Nordost soll dieser Nachbarschaftsladen einen Lebensmittelmarkt ersetzen, der im Jahr 2007 (ebenfalls an der Richard-Wagner-Straße gelegen) geschlossen werden soll.

Das Grundstück wird zur Zeit nicht genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schumannstraße – 3. Änderung“ (Wiesbaden 1977/1) ist die Parzelle als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ev. Kindergarten“ festgesetzt.

Die Fläche für einen Kindergarten wird nicht mehr benötigt. Daher kann die Zweckbindung im Bauleitplan entfallen.

3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan, wirksam seit 15.11.2003

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird das Gebiet als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist lediglich eine Größe von 0.2 ha auf. Diese Fläche lässt sich im Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5.000 kaum lesbar darstellen. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplan wird deshalb verzichtet.

Das geplante Vorhaben lässt sich dennoch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, da innerhalb von Wohnbauflächen auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

3.3 Bebauungsplan Wiesbaden 1977/1 „Schumannstraße – 3. Änderung“, rechtskräftig seit 1977

Das Baugrundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „ev. Kindergarten“ festgesetzt.

Die GRZ beträgt 0.35 und die GFZ 0.7.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Baugrenze liegt im Westen, Norden und Osten in einem Abstand von 5.0 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie. Nach Süden läuft sie über die seitliche Grundstücksgrenze hinaus.

Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1.0 m Höhe, zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen sind. Davon ausgenommen sind lediglich Obstbäume oder sonstige Bäume, die mit Zustimmung des zuständigen Fachamtes beseitigt werden dürfen.

4. Umweltprüfung/Umweltbericht

4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Firma Tengelmann beabsichtigt im sogenannten Komponistenviertel im Nordosten von Wiesbaden einen Nachbarschaftsladen zu errichten, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in einem Wohngebiet zu erhalten.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden unterstützt dieses Vorhaben, da hierdurch der Abwanderung des Einzelhandels an die Peripherie der Stadt entgegengewirkt und die Nahversorgung im Stadtgebiet, insbesondere für nichtmotorisierte Menschen, verbessert werden kann. Im Ortsbezirk Nordost soll dieser Einkaufsmarkt einen in der Nähe gelegenen Lebensmittelmarkt ersetzen, der im Jahr 2007 geschlossen werden soll.

4.2 Angaben zum Vorhaben

4.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Nordost von Wiesbaden.

Es wird im Westen durch eine Grünfläche, im Norden durch die Richard-Wagner-Straße, im Osten durch die Abeggstraße und im Süden durch die Hausgrundstücke Abeggstraße 62 und 64 begrenzt.

4.2.2 Art des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück einen Einkaufsmarkt zu errichten, um in dem Wohngebiet die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erhalten.

4.2.3 Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet ist 2.230 m² groß.

Auf dem Grundstück soll ein Einkaufsmarkt auf einer Grundfläche von ca. 1.106 m² errichtet werden.

Die Verkaufsfläche beträgt maximal 650 m² und die Fläche für die Anlieferung ca. 121 m². Die darüber hinaus verbleibenden Flächen bestehen aus Lager-, Büro- und Sozialräumen sowie Verkehrsflächen und Umfassungsbauteile (ca. 340 m²).

Unter dem Erdgeschoss sind eine Tiefgarage für 26 Kraftfahrzeuge sowie Technikräume vorgesehen.

Der Einfahrbereich zur Tiefgarage an der Abeggstraße liegt auf einem Niveau von ca. 200.0 m ü. NN. An der westlichen Grundstücksgrenze beträgt die Höhe des Geländes ca. 205.30 m ü. NN. Damit beträgt der Niveauunterschied des Geländes ca. 5.30 m.

Die Bauhöhe des Gebäudes, bezogen auf die Oberkante des gewachsenen Bodens entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, beträgt an der östlichen Fassade max. ca. 7.50 m und an der westlichen Fassade max. ca. 4.75 m.

Das Hauptdach nimmt somit die Bauhöhe der Nachbarbebauung auf. Davon ausgenommen ist lediglich eine kleine Teilfläche im westlichen Abschnitt, deren Bauhöhe ca. 1.70 m über dem Hauptdach liegt, gegenüber dem rückwärtigen gewachsenen Boden aber dennoch nur eine Bauhöhe von ca. 6.40 m aufweist.

4.2.4 Darstellung der Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet“ für den Einzelhandel ausgewiesen. Um die Verträglichkeit zum umgebenden „Reinen Wohngebiet“ sicherzustellen, werden Stellplätze mit Ausnahme von zwei Behindertenstellplätzen nur in der Tiefgarage zugelassen, die mögliche Verkaufsfläche eingeschränkt und der Baukörper in seinen Umfassungsbauteilen so begrenzt, dass er sich in die umgebende Bebauung einfügt. Die genaue Beschreibung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt im Kap. 5.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wegen der erforderlichen Reliefveränderung und der Arbeitsräume lassen sich keine Vegetationsbestände erhalten.

Das Plangebiet ist durch planerische Festsetzung nahezu rundum einzugrünen. Neben Baumpflanzungen an den erlebbaren Straßenseiten werden die westliche und südliche Böschung flächig mit heimischen Sträuchern bepflanzt und die verbleibenden privaten Freiflächen überwiegend mit extensiven Grasfluren, nur vereinzelt mit Ziergehölzen, hergestellt.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schumannstraße – 3. Änderung“ fällt das Maß der Begrünung insbesondere hinsichtlich der Bäume geringer aus, weshalb weitere Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen wurden.

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung.

Die Unterbringung der Mehrzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage im Untergeschoss des Baukörpers minimiert die zu versiegelnden Flächen erheblich. Dazu trägt außerdem die mit der Dachbegrünung (ca. 664 m²) „zurück gewonnene“ Fläche bei.

Behandlung des Oberflächenwassers aus den Dachflächen.

Im Plangebiet sollen 56 % der Dachfläche begrünt werden. Da das Dachablaufwasser eines begrüntes Daches organisch belastet ist und deshalb bei der Speicherung in einer Zisterne zu Gärprozessen führen kann, wird auf den Bau einer Zisterne verzichtet. Eine wünschenswerte unmittelbare Versickerung auf dem Grundstück kann nicht realisiert werden, da die zur Verfügung stehende Grünfläche nicht ausreicht, um das anfallende Regenwasser versickern zu können ohne dass eine Gefährdung der Bausubstanz ausgeschlossen werden kann. Statt dessen wird das Dachablaufwasser dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

4.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Fachgesetze

- Baugesetzbuch § 1 a :
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß;
- Bundesbodenschutzgesetz § 1:
Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen;
- Hessisches Wassergesetz § 42 (3):
Verwertung und Versickerung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser;
- Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) Nr.6:
Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas;
- Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50:
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Fachpläne

- Regionalplan Südhessen 2000:
Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen , wie Grundwasser, Boden und Klima, sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010, umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:
Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.
Sämtliche kontaminierten Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.
Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).
Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden:
Die Darstellungen in diesem Fachplan weist das Plangebiet als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung in der Realnutzungskarte aus und entsprechen damit den Ergebnissen der aktuellen Bestandsaufnahme, die Planungskarte stellt Bestands-Parkanlage für Freizeit und Erholung dar.

Klimaanalyse Wiesbaden 1994:

Naturräumliche Gegebenheiten und Relief bewirken sehr unterschiedliche Verhältnisse für Wiesbaden. Während die geschützten Tallagen und das Main-Taunus-Vorland geringe Niederschläge von 550 - 650 mm/Jahr und eine mittlere jährlichen

Lufttemperatur von 9,5 - 10,5° C aufweisen, steigen bzw. fallen sie im Vor- und Hochtaunus bis auf 800 mm/Jahr und 7,0-9,5° C. Auch die vorherrschend westlichen Winde nehmen von den Tallagen zu den Höhen zu.

Für lokalklimatische Besonderheiten ist das Gebiet zu klein, Luftaustauschbahnen sind nicht zu nennen.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen.

- Lärminderungsplan 1996:

Der am 01. September 1990 in Kraft getretene § 47 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eröffnet durch seinen ganzheitlichen Ansatz die Chance, einen alle Teilbereiche umfassenden Lärmschutz zu erzielen. Er verpflichtet erstmals zur Ermittlung der Lärmbelastung der verschiedenartigen Lärmquellen und auf dieser Basis zur Erstellung von Maßnahmenplänen.

4.4 Art und Weise, wie die in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigt wurden

§ 1a Baugesetzbuch / Regionalplan Südhessen / FNP 2010:

Die Bauleitplanänderung betrifft eine Fläche, die im Ist-Zustand unversiegelt ist.

Allerdings ist im Plangebiet nach der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schumannstraße – 3. Änderung“ eine Versiegelung des Grundstückes von ca. 1.161 m² zulässig (GRZ 0.35 zuzügl. 50 % für Nebenflächen).

Nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Tengemann“ können zukünftig ca. 1.563 m² (Baugrenzen zuzügl. 40 % Nebenflächen) auf dem Privatgrundstück versiegelt werden.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen stellt dies eine um 402 m² höhere zulässige (und eine um 1.563 m² höhere tatsächliche) Versiegelung dar. Durch die Dachbegrünung einer ca. 664 m² großen Fläche –was für ein Kindergartengebäude nicht zu erwarten wäre– werden versiegelte Flächen „zurück gewonnen“.

Bundesbodenschutzgesetz § 1 BauGB/ FNP 2010:

Der Nutzungsanspruch erstreckt sich auf Siedlungsflächen mit veränderten Böden. Das Maß der Versiegelung wird insbesondere durch den Bau einer Tiefgarage und der Dachbegrünung (auf ca. 664 m²) deutlich minimiert.

Sanierungsbedarf für Altlasten besteht nicht.

Hessisches Wassergesetz § 42 (3):

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen minimiert, so dass eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die im Bauleitplanverfahren festgesetzte Begrünung von Dachflächen verzögern und reduzieren den Abfluss des Niederschlagswassers.

Minimierung der Flächenversiegelung und begrünte Dächer reduzieren ebenfalls die Spitzenbelastung der Entwässerungssysteme.

Auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung wird hingewiesen.

Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) Nr.6 / Klimaanalyse Wiesbaden

Es werden keine Flächen mit besonderen Lebensraumfunktionen oder Vorkommen bedeutender Arten beansprucht.

Auch klimabedeutende Flächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Zudem werden ein großer Freiflächenanteil (35 % des Baugrundstücks) verbindlich und ohne störenden Einbauten bepflanzt, von den gesamten Dachflächen ca. 56 % extensiv begrünt.

Landschaftsplan (LP) zum Flächennutzungsplan:

Die Planungskarte des LP weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplan ab, in dem statt einer Baufläche eine Bestands-Parkanlage für Freizeit und Erholung dargestellt ist.

Entsprechend der Intentionen des Landschaftsplanes wird ein relativ großer Freiflächenanteil in Verbindung mit Bepflanzungen und dachbegrünter Flächen festgesetzt und damit ein hoher Durchgrünungsgrad, welcher den Umgebungsflächen entsprechen, gesichert.

Lärminderungsplan 1996 / Bundesimmissionsschutzgesetz :

Die Konfliktpläne sind nach den Schallimmissionsplänen und dem Immissionsempfindlichkeitsplan die dritte Stufe bei der Erstellung eines Lärminderungsplanes. Durch Vergleich (Subtraktion) der Schallpegel der Schallimmissionspläne mit den gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerten des Immissionsempfindlichkeitsplanes werden diejenigen Gebiete ermittelt, in denen Überschreitungen auftreten.

Im Planbereich wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.5.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird derzeit baulich nicht genutzt, auch wenn ein zulässiger Nutzungsanspruch besteht.

Das weitgehend ebene Grundstück schließt an die dem Großrelief folgenden Straßen im Norden und Osten mit Böschungen an. An deren Oberkante verläuft ein löchriger Zaun, im Süden grenzt die Einfriedung des angrenzenden Grundstücks die Fläche ab, nach Westen gibt es keine Abgrenzung.

Die im Unterwuchs unregelmäßig gemähte Plateaufläche ist hainartig mit Bäumen überstanden, auf den Böschungen haben sich Hecken entwickelt. Zu erkennen ist eine ehemalige Nutzung als Garten und die durch das Gelände führenden Trampelpfade verweisen auf eine Freifläche zum Ausführen von Hunden.

Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Wiesbaden liegt nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands an der Nahtstelle der Haupteinheitengruppen von Taunus (Nr. 30) und Rhein-Main-Tiefland (Nr. 23) mit den Naturräumen Wiesbadener Vortaunus (300.01) und Wiesbadener Bucht (235.00).

Schutzgut Mensch

Landschaftsbild und Erholungsflächen werden in einem der nachfolgenden Absätze behandelt.

Lärmemissionen gehen von dem Grundstück aktuell nicht aus. Mit der geplanten Nutzung sind durch Andienung sowie An- und Abfahrt der Nutzer erhöhte Emissionen verbunden. Zugleich wurde aber eine bauliche Konzeption entwickelt, welche die Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte sichert (siehe Schalltechnische Untersuchung). Im Vergleich zur Gemeinbedarfsfläche „ev. Kindergarten“ mit ebenfalls zulässigen Emissionen besteht somit kein qualitativer Unterschied.

Im Übrigen sichert der Einkaufsmarkt die Versorgung für den täglichen Bedarf und trägt so zur Wohnqualität bei.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Ohne menschlichen Einfluss würden sich auf fast allen Flächen Mitteleuropas langfristig Waldbestände als bleibende Pflanzengesellschaften entwickeln. Als sogenannte „potenzielle natürliche Vegetation“ können im Plangebiet Hainsimsen-Buchenwälder (Luzulo-Fagetum) angenommen werden, die aber im Umfeld nirgends mehr anzutreffen sind.

Die Plateaufläche ist mit Bäumen in unregelmäßiger Verteilung überstanden und vermittelt einen hainartigen Charakter. Von den 64 Bäumen mit 50 Einzelnummern weisen 50 Stück einen Stammumfang von ≥ 60 cm auf (siehe im Anhang Punkt 14.2 Baumliste Bestand) Ihr Alter dürfte zwischen 50 und 60 Jahren liegen, einzelne Bäume sind auch jünger. Zahlreiche Bäume sind abgängig und/oder kleinkronig.

Die Wiese im Unterwuchs wird unregelmäßig gemäht, ebenso –wenn auch wahrscheinlich seltener– die kleineren Randbereiche mit Resten von Brennesseln, Goldrute, Wildem Wein, tlw. auch, Brombeeren und Efeu.

Der Bestand lässt eine frühere Nutzung als Garten erahnen und wird wohl auch heute noch so unterhalten (siehe Mahd).

Durch das Gelände führen Trampelpfade, welche eine Nutzung als Freifläche zum Ausführen von Hunden erkennen lassen.

Insgesamt entspricht die aktuelle Struktur am ehesten dem Typ Park mit Großbaumbestand (11.231). In diesen Typ wäre auch die geschlossene Hecke auf der randseitigen Böschung einzubeziehen: sie beinhaltet neben den heimischen Sträuchern (Liguster, Hainbuche, Wildpflaume, Hartriegel, Salweide) auch Ziergehölze (Zwergmispel, Schneebeere) und unterliegt randseitig einer regelmäßigen Pflege (Schnitt).

Weil aber vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein zulässiger Nutzungsanspruch besteht, ist nicht der tatsächliche, sondern der hypothetische Zustand des Grundstücks bei Ausnutzung der zulässigen Nutzung Bewertungs- und Bemessungsgrundlage.

Insofern wurde für den Baukörper ($2.212 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,35 = 774 \text{ m}^2$) eine nicht begrünte Dachfläche (10.710), für die zulässigen 50 % Nebenflächen versiegelte Fläche mit Abfluss (10.530) und für die verbleibende Freifläche des Kindergartens eine gärtnerische Anlage im besiedelten Bereich (11.221) unterstellt. Gleiches gilt für die auf dem Straßengrundstück (Flurstück Nr. 409/1) gelegene Böschungfläche.

Die Strukturen sind im Bestandsplan M 1:500 zum Landschaftsplan dargestellt, die Bewertung in der Flächenbilanz im Anhang.

Tierwelt

Die Vegetationsstruktur auf dem Grundstück im Zusammenspiel mit der Umgebungsnutzung lässt keine besonderen Lebensraumqualitäten erkennen.

Für einen grundsätzlich denkbaren Fledermauslebensraum fehlt es an geeigneten Bäumen auf der einen Seite und ist der Luftraum durch die Baumkronen und die umlaufende Hecke als Jagdrevier zu dicht auf der anderen Seite.

Funktionen als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel erfüllt das Grundstück in einer den Umgebungsflächen vergleichbaren Weise. Bei einer Begehung am 20.10.05 wurden nur weit verbreitete Arten festgestellt, sodass dieser Eindruck insofern bestätigt wurde (LBV, 2005; siehe Anlage).

Für eine realisierte Gemeinbedarfsfläche wäre das gleiche Artenspektrum mit einer noch geringeren Artenvielfalt zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Naturräumliche Gegebenheiten und Relief bewirken sehr unterschiedliche Verhältnisse für Wiesbaden. Während die geschützten Tallagen und das Main-Taunus-Vorland geringe Niederschläge von 550 - 650 mm/Jahr und eine mittlere jährlichen Lufttemperatur von 9,5 - 10,5° C aufweisen, steigen bzw. fallen sie im Vor- und Hochtaunus bis auf 800 mm/Jahr und

7,0-9,5° C. Auch die vorherrschend westlichen Winde nehmen von den Tallagen zu den Höhen zu.

Für lokalklimatische Besonderheiten ist das Gebiet zu klein, Luftaustauschbahnen sind nicht zu nennen.

Bei Ausnutzung der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten wären keine Abweichungen zu nennen.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Grundstück wird innerhalb der stark durchgrünten Umgebungsflächen als noch einmal dichteres Grünvolumen wahrgenommen, ohne sich von diesen grundsätzlich abzuheben bzw. sie neu zu strukturieren.

Eine Erholungsnutzung ist, vom o.g. Ausführen von Hunden abgesehen, nicht zu erkennen.

Bei realisierter Gemeinbedarfsfläche wäre ein deutlich reduziertes, den Umgebungsflächen vergleichbares Grünvolumen zu erwarten. Eine Nutzungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit bestünde nicht mehr.

Schutzgüter Boden, Wasser

Das Grundstück ist bei einem Gefälle von ca. 2,2 % von West nach Ost weitgehend eben, schließt aber an die dem Großrelief folgenden Straßen im Norden und Osten mit Böschungen an, sodass sich bezogen auf das Straßenniveau Höhenunterschiede zwischen ca. 1 m im Osten und 2,2 m im Nordwesten ergeben.

Durch die Randverwerfungen des Rheinischen Schiefergebirges gegen den Oberrheintalgraben wurden Gesteine verschiedenen Alters gegeneinander versetzt. In der Folge kommt es zu terrassenartigen Abtreppungen, die im Wiesbadener Taunusvorland im Untergrund hauptsächlich aus Sedimentgesteinen des Tertiärmeeres des Mainzer Beckens bestehen, aber mit steinigen Schuttdecken (des Taunus), aber auch Löss bzw. Lösslehm überlagert sind. Vorherrschende Bodenart ist Parabraunerde, wobei es sich im seit Jahrzehnten siedlungsbestimmten Plangebiet um überformte Böden handeln dürfte.

Auf dem Grundstück gibt es ebenso wie in der Umgebung keine Gewässer.

Genauere Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Grundsätzlich wird der Wasserbedarf über Tiefstollen in den klüftigen Untergrund der Südhänge des Taunus bzw. über die Vorkommen im Bereich der Niederterrasse des Rheins gedeckt.

Gefährdungen des Planungsgebietes durch Schadstoffeintrag sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht berührt.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege einzuschalten ist.

4.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Mit der Durchführung des Vorhabens wird es –bezogen auf den aktuellen Zustand– zu einer Zunahme versiegelter Flächen und einer Änderung des Charakters der Vegetationsflächen kommen. Der Großbaumbestand wird trotz Neupflanzungen abnehmen, die neuen Vegetationsflächen werden einer regelmäßigeren Pflege unterliegen. Das auch bisher nicht ausgeprägte Lebensraumpotenzial wird weiter reduziert.

Im Vergleich zur planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung als Kindergarten werden die Veränderungen nur marginal sein. In beiden Fällen kommt es zu einer Neugestaltung der Flächen und einer deutlichen Reduzierung des Großbaumbestandes. Während beim Kindergarten der Anteil der für Baukörper nutzbaren Grundfläche etwas kleiner, zugleich aber mit zahlreichen Einbauten in den Freiflächen zu rechnen wäre, ist die Grundfläche beim Ein-

kaufsmarkt größer, die Nutzung der Freiflächen jedoch nicht vorgesehen. Fraglich bleibt, ob es beim Kindergarten dachbegrünte Flächen gäbe.

Insgesamt ist mit dem hohen Freiflächenanteil, der festgesetzten Bepflanzung und der Dachbegrünung der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft unerheblich.

Die weitere Entwicklung des Umweltzustandes ohne die Durchführung der Planung ist in zwei Richtungen denkbar:

Zum einen ist die Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes möglich, welcher durch hainartigen Baumbestand und gelegentlich gemähem Unterwuchs gekennzeichnet wird. Die Entwicklung von Totholz ist alleine wegen der Nutzung durch Hundehalter unwahrscheinlich, weil deren Anwesenheit voraussichtlich zu einem frühzeitigen Rückschnitt aus Haftungsgründen führt. Eine Erhöhung des Lebensraumpotenzials ist insofern unwahrscheinlich.

Andererseits ist die Realisierung eines dem Bebauungsplan entsprechenden oder eines anderen Bauvorhabens möglich. Die singuläre Lage innerhalb einer größeren Siedlungsfläche lässt diese Entwicklung als die mittelfristig wahrscheinlichste erscheinen.

Für diesen Fall ist eine dem geplanten Vorhaben entsprechende Reduzierung des geringen Lebensraumpotenzials zu erwarten.

4.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Kapiteln 5.5, 5.6 und 8 der Begründung beschrieben:

- Der Flächenanspruch zielt auf eine planungsrechtlich vorbelastete Fläche innerhalb ausgedehnter Bauflächen;
- Im Vergleich zur Gemeinbedarfsfläche ist die Versiegelung leicht erhöht. Allerdings werden die Freiflächen anders als beim Kindergarten nicht durch weitere Einbauten beansprucht. Die Gebäudekonzeption mit Tiefgarage minimiert die Bodenversiegelung;
- Freiflächen und Dachbegrünung tragen zur Wasserrückhaltung bei;
- Klimatisch bedeutsame Flächen sind nicht betroffen;
- Ein hoher Freiflächenanteil mit Bepflanzung sowie dachbegrünte Flächen tragen zum klimatischen und lufthygienischen Ausgleich bei;
- Die geplante Höhenentwicklung entspricht der Bebauung in der Nachbarschaft, weil der Baukörper in das Gelände eingegraben wird. Mit der Anordnung aller (nach Stellplatzsatzung) notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage des Untergeschosses verbleibt ein relativ großer Freiflächenanteil, mit dessen Bepflanzung die Einbindung des Vorhabens in den Stadtraum in einer den Umgebungsflächen vergleichbaren Weise sicher gestellt wird;
- Bauliche Konzeption zur Minimierung von Lärmimmissionen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Realisierung der Planung verbunden sein werden.

Im hypothetischen Vergleich zur zulässigen Gemeinbedarfsfläche konnte ohnedies kein qualitativer Unterschied festgestellt werden.

4.5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort zielt auf eine wohnortnahe Fläche, das Vorhaben soll die durch Schließung eines Einkaufsmarktes im Quartier entstehende Versorgungslücke schließen.

Für einen heute üblichen Einkaufsmarkt ist das Gebäude klein. Eine wirtschaftlich tragfähige Konzeption mit geringerem Flächenanspruch ist kaum vorstellbar.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Verwendete technische Verfahren, Methodik

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde im vorliegenden Fall durch örtliche Bestandsaufnahmen und Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen. Weder aus der Biotopkartierung oder sonstigen Daten haben sich weitere Hinweise auf hier existierende besondere Biotope oder Lebensräume ergeben.

Mit zusätzlichen spezifischen Erhebungen (Vogelwelt und Fledermausvorkommen) wurden die mit der Strukturermittlung gewonnenen Erkenntnisse überprüft und bestätigt. Auf weitere spezifische Erhebungen kann verzichtet werden, weil sie keine neuen Erkenntnisse erwarten lassen und insoweit eine unangemessene Erweiterung des Prüfumfanges bedeuten würden. Die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan zum Landschaftsplan dargestellt. Die Darstellung entspricht methodisch den Vorgaben der hessischen Kompensationsverordnung, ebenso die Bewertung. Überlagert wird die Bewertung mit den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplans zum Baumbestand. In Anlehnung an § 1a Abs. 3 BauGB ist die nach „altem“ Bebauungsplan zulässige und insofern hypothetische Nutzung Bemessungsgrundlage.

Sie sind auch die Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 8).

4.6.2 Überwachung der Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes

Nachdem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, auch keine unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung absehbar sind, besteht kein Erfordernis für ein Monitoringkonzept i.S. des § 4c BauGB.

4.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB zeigt, dass durch die Änderungen gemäß Punkt 4 der Begründung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausgangspunkt dieser Beurteilung ist die planungsrechtlich zulässige Bebauung mit einem Kindergarten. Neben der bautechnischen Konzeption tragen der hohe Freiflächenanteil, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich bei.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt.

Um die Verträglichkeit zum umgebenden „Reinen Wohngebiet“ herzustellen, wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 650 m² begrenzt und die zulässige Überschreitung der GRZ für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 40 % begrenzt. Die Berücksichtigung ebenerdiger Stellplätze ist hiervon mit Ausnahme von zwei Behindertenstellplätzen ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das überwiegende Volumen des Bauvorhabens nur eine Vollgeschosebene umfasst. Stattdessen wird das Bauvorhaben über die Begrenzung der Bauhöhen geregelt.

5.2 Bauweise

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da das Gebäude länger als 50.0 m ausgebildet wird und dennoch die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBO einhalten muss. Als Obergrenze einer möglichen Längenausbildung des Gebäudes wird ein Maß von 51.0 m festgelegt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Hauptbaukörpers wird in zwei Baufelder gegliedert. Auf diese Weise können die zulässigen Bauhöhen in den Baufeldern genau bestimmt werden.

Auf die Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Bauhöhen exakt definiert ist.

Die festgesetzten Höhen entsprechen dem Maß der umgebenden Bebauung, für die maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt sind.

Ein drittes Baufeld im westlichen Teil des Grundstückes ergänzt die maximal zulässige Ausdehnung des Gebäudekörpers. Die festgesetzte Bauhöhe stellt sicher, dass dieses Bauteil unterhalb des zukünftigen Geländes liegen wird.

5.4 Verkehrsfläche

Zur Erschließung des Plangebietes werden lediglich zwei Zufahrten benötigt (näheres siehe unter verkehrliche Erschließung).

Im Bereich der Anlieferung wird die Straßenverkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße um ca. 18 m² erweitert.

5.5 Grün- und Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt. Sie sind gemäß den Regelungen nach Punkt 5.6 zu bepflanzen.

Für die Geländegestaltung der Böschungsflächen im Westen und Süden werden Mindesthöhen an den Fassaden in Meter über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt, um einen harmonischen Anschluss an die Umgebungsflächen zu sichern.

Für einen angemessenen Anschluss auch im Nordwesten an der Zufahrt zwischen Straßenlinie und Gebäude wird dort die Errichtung einer Sockelmauer mit der OK von ca. 203,00 m ü. NN festgesetzt.

Die mit der Geländemodellierung und der Bepflanzung verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Sie werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung von Vegetation ist nicht möglich, weil das Gelände relief neu gestaltet werden muss.

Das Plangebiet ist durch planerische Festsetzung nahezu rundum einzugrünen.

Hochstämmige Laubbäume (insgesamt 9 Stück) bilden an den erlebbaren Straßenseiten eine Raumkante, im Nordosten stehen sie als Baumgruppe.

Die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern wird festgesetzt für die westliche und südliche Böschung auf privater Freifläche.

Die verbleibenden privaten Freiflächen werden überwiegend mit extensiven Grasfluren, an den Straßenseiten punktuell mit Ziergehölzen ergänzt, angelegt.

Die Regelung beinhaltet auch die Unterhaltung und ggf. den Ersatz ausgefallener Vegetati-

on.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schumannstraße – 3. Änderung“ fällt das Maß der Begrünung insbesondere hinsichtlich der Bäume geringer aus, weshalb weitere Festsetzungen getroffen wurden:

Extensive Begrünung von 65 % der Dachfläche des Baufeldes mit der max. Bauhöhe 209,20 m üNN (≈ 56 % der gesamten Dachflächen einschl. Anbauten etc.) mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen, Gräser-Kräutern. Die Dachbegrünung ist mit ihrem Blütenangebot für Insekten und damit auch für die Vogelwelt von Bedeutung. Daneben trägt sie zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Regenrückhaltung bei.

In der Summe werden ca. 1.448 m² vegetationsgeprägt sein, was ca. 65 % des Geltungsgebietes entspricht.

Die nachzuweisenden Begrünungsmaßnahmen können dem Maßnahmenplan des Landschaftsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

5.7 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind als Nebenanlagen außerhalb der Baufelder lediglich die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zwei Behindertenstellplätze vorgesehen.

6. Erschließung des Plangebietes

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Fahrverkehr in der Richard-Wagner-Straße und in der Abeggstraße wird nicht verändert, da sich durch die neue Nutzung keine wesentlichen negativen Veränderungen ergeben.

Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber den Möglichkeiten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schumannstraße – 3. Änderung“ zulässig wären, nicht nachweisbar erhöhen.

Die Erschließung ist somit gesichert.

Zur Herstellung einer funktionsfähigen Anlieferung an der Richard-Wagner-Straße ist die Befestigung einer ca. 18 m² großen Teilfläche aus der Parzelle 409/1 erforderlich. Diese Fläche ist z.Zt. Teil der begrünten Böschung und befindet sich im Eigentum der Stadt Wiesbaden. Die Fläche soll vom Vorhabenträger erworben werden.

Die mit dem Erwerb und der Umgestaltung verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Im Untergeschoss werden 26 Stellplätze angeordnet. Diese werden von der Abeggstraße angefahren. Von der Richard-Wagner-Straße werden zwei Behindertenstellplätze angefahren.

Sollten durch die Anordnung dieser Zufahrten Kosten entstehen, z.B. Absenken der Bordsteine, Versetzen von Schildern oder Straßenleuchten, Herstellen der erforderlichen Tragfähigkeit der überfahrbar auszubildenden Gehwege, trägt diese der Vorhabenträger.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle einer Busverbindung in der Idsteiner Straße liegt in fußläufiger Entfernung zur Einkaufsmöglichkeit.

Die Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben, wird jedoch für nicht wesentlich gehalten, da die Größe des Nachbarschaftsladens im Wesentlichen auf die unmittelbar umgebende

Wohnbebauung abgestimmt ist und die Kunden somit nur zu einem verschwindend geringen Anteil auf die Benutzung des ÖPNV angewiesen sein dürften.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Bauflächen in Bezug auf Kanalisation, Wasser- und Wärmeversorgung sowie Elektrizität ist gesichert.

Das Plangebiet ist über die Richard-Wagner-Straße und die Abeggstraße erschlossen. Es ist keine Neuerschließung erforderlich.

Die Nachverdichtung ist gering. Das anfallende Regenwasser wird über das begrünte Flachdach zurückgehalten und kann damit die anfallende Regenwassermenge durch Verdunstung bzw. Verbrauch deutlich reduzieren.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwasser über den Sammler in der Richard-Wagner-Straße ist somit gewährleistet.

Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung von 800 l/min ist gesichert.

Durch die Planänderung wird die Versorgung mit Wärmeenergie, Wasser und Elektrizität aller Voraussicht nach zumindest nicht erhöht.

Falls ein erhöhter Bedarf vorliegen sollte, ist frühzeitig mit der ESWE Kontakt aufzunehmen.

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB wurde die Planung auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen entsprechend der Kompensationsverordnung bewertet. Neben nicht begrünter (10.710) und begrünter Dachfläche (10.720) sind flächige Gehölzpflanzung (11.223), gärtnerisch gepflegte Anlagen (11.221), Einzelbäume (04.100), versiegelte Flächen (10.520) und wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.530) zu nennen.

Die Strukturen sind im Maßnahmenplan M 1:500 zum Landschaftsplan dargestellt, die Bewertung in der Flächenbilanz im Anhang.

Der ermittelte Überschuss von 9.614 Biotopwertpunkten dient dem Ausgleich des Verlustes von 41 Bäumen (50 Bestand–9 Pflanzung) mit einem Stammumfang ≥ 60 cm.

9. Immissionen/Altlasten

Immissionen

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnhäusern, die durch planungsrechtliche Einstufung als „Reines Wohngebiet“ einen erhöhten Schutzanspruch gegenüber Emissionen genießen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Reine Wohngebiete“ liegen tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A) für gewerblichen Lärm. Da die Öffnungszeit des Nachbarschaftsladens zwischen 8 – 20 Uhr liegt, kann der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts für Verkehrslärm unberücksichtigt bleiben.

Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände den Tageswert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräusche zu beurteilen.

Die Verträglichkeit des Bauvorhabens wurde in der Schalltechnischen Untersuchung von der DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht Nr.: I 05-1063 vom 22.09.2005) vorgenommen.

In dieser Untersuchung wurde zu Grunde gelegt, dass die Andienung von Norden über die Richard-Wagner-Straße an einer vollständig im Gebäude liegenden, eingehausten Rampe ab 7 Uhr und die Kundentiefgarage von Osten über die Abeggstraße erfolgt.

Der Eingang liegt an der Richard-Wagner-Straße.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass unter Berücksichtigung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen die Verträglichkeit zur umgebenden Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

Lediglich zum Anwesen Richard-Wagner-Straße 95 wurde eine Überschreitung des Tagrichtwertes um 0.7 dB(A) resultierend aus der LKW-Verladetätigkeit ermittelt. Diese Überschreitung wird vom Gutachter als so gering angesehen, dass sie weder mess- noch wahrnehmbar ist.

Zu allen anderen angrenzenden Anwesen wurde keine Überschreitung der Richtwerte ermittelt.

Die vollständige Schalltechnische Untersuchung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Für den Bauleitplan sind folgende planungsrechtliche Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- Auf dem Grundstück ist die Anordnung von Stellplätzen mit Ausnahme von zwei Behindertenstellplätzen nur in der Tiefgarage zulässig.
- Die im Plan dargestellte Fläche für die Anlieferung ist einschließlich Rampe vollständig einzuhausen.
- Die im Eingangsbereich anzuordnende Einkaufswagen-Sammelstelle ist nach Norden und Osten mit einer Lärmschutzwand abzuschirmen. Die Lärmschutzwand ist an das Dach anzuschließen.

Weitergehende Anforderungen an den Lärmschutz, wie sie in der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt sind, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

In der Erfüllung aller zu berücksichtigenden Lärmschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass zu den nächstgelegenen Wohnhäusern immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

10. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Es ist seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mehr geplant, die Fläche, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schumannstraße – 3. Änderung“ als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „ev. Kindergarten“ ausgewiesen ist, als solches zu nutzen.

11. Statistische Angaben

11.1 Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel: 2.230 m²

11.2 Mitarbeiter

vorhanden: -

erwartet: 20 Mitarbeiter, davon 40% - 60% Teilzeitkräfte

12. Kosten

Das Grundstück liegt im Ortsbezirk Nord-Ost und dort gemäß der Richtwertekarte der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Richtwertzone 16. In dieser Zone beträgt der allgemeine Bodenrichtwert für ein Reines Wohngebiet 1.000 €/m².

Gemäß der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes „Schumannstraße – 3. Änderung“ ist das Baugrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „ev. Kindergarten“ festgesetzt und soll durch den neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Richard-Wagner-Straße“ als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen werden.

Für beide Nutzungen kann der oben angegebene Richtwert nicht angesetzt werden, sondern ist bezogen auf das Einzelgrundstück gesondert zu bewerten.

Durch die Nutzungsänderung erhöht sich der Bodenrichtwert

von ca. 400 €/m² auf ca. 450 €/m².

Im Rahmen der Baumaßnahme fallen folgende Kosten (brutto) in den Außenbereichen an:

1. Tiefbau (außerhalb des Grundstückes) pauschal 12.000 €

für das Absenken der Bordsteinkanten, die Ergänzung bzw. die Wiederherstellung der Gehwege, ggf. neue oder zu versetzende Beschilderung sowie die Herstellung einer Querungshilfe über die Richard-Wagner-Straße

2. Außenanlagen (auf dem Grundstück) pauschal 93.000 €

für Baustelleneinrichtung, Geländemodellierung, Pflanzarbeiten incl. einem Jahr Entwicklungspflege, Dachbegrünung, Pflaster- und Betonarbeiten, Entwässerungsanlagen und sonstige Arbeiten

Gesamtkosten (brutto) 105.000 €

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

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des VEP erläutert.
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

14. Zusammenfassende Erklärung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer aufgenommen. Schallimmissionen wurden durch die Verpflichtung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Ergebnisse einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu beachten, berücksichtigt.

Ein zur Zeit noch bestehender Lebensmittelmarkt an der Richard-Wagner-Straße soll im Jahr 2007 geschlossen werden. Um trotzdem die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im sogenannten Komponistenviertel zu erhalten, beabsichtigt die Firma Tengelmann im Bereich der Richard-Wagner-Straße einen Nachbarschaftsladen zu errichten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einkaufsmarktes geschaffen um damit die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Arbeitsplätze zu sichern.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden unterstützt dieses Vorhaben, da hierdurch der Abwanderung des Einzelhandels an die Peripherie der Stadt verhindert wird und die Nahversorgung im Stadtgebiet, insbesondere für nichtmotorisierte Menschen, gesichert wird.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht, die Auswirkungen auf die Wechselwirkung zwischen den Umweltgütern erwarten lassen.

Es wurden verschiedene anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Nach Abwägung der verschiedenen Standorte ist der untersuchte Standort an der Richard-Wagner-Straße für die Errichtung eines Einkaufsmarktes am besten geeignet, da er aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Wohngebiet zu Erhaltung der bestehenden Infrastruktur beiträgt.

Die Planung insgesamt führt zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation im Planbereich da mit dem hohen Freiflächenanteil der festgesetzten Bepflanzung und der Dachbegrünung der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft unerheblich ist.

Anlagen:

Fotos

Baumliste Bestand

Flächenbilanz

Landschaftsplan

Ornithologische Bewertung des vorgesehenen Baugeländes vom 25.10.2005

Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. I 05-1063/1 vom 29.05.2006

Anhang

Fotos



Foto 1: Gesamtansicht entlang der Richard-Wagner-Straße



Foto 2: ... und entlang der Abeggstraße



Foto 3: hainartige Einzelbäume ...



Foto 4: mit randlich ruderalem Unterwuchs

Baumliste Bestand

Nr.	Deutscher Name	Lateinischer Name	Wuchsform	Stammumfang
1	Spitzahorn	Acer platanoides	Einzel	0,93
2	Walnuss	Juglans regia	Einzel	1,68
3	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,01
4	Traubeneiche	Quercus petraea	Einzel	0,93
5	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,80
6	Esche	Fraxinus excelsior	Einzel	0,80
7	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Gruppe	0,40/0,39/0,51/0,55
8	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,25
9	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Gruppe	0,43/0,41/0,54/0,57
10	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,50
11	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,60
12	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,65
13	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Gruppe	0,58/0,76/0,60/0,82
14	Spitzahorn	Acer platanoides	Einzel	1,14
15	Spitzahorn	Acer platanoides	Einzel	1,00
16	Walnuss	Juglans regia	Einzel	0,60
17	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,60
18	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Gruppe	0,64/0,50/0,53
19	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Gruppe	1,04/0,73/0,50
20	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Gruppe	0,68/0,61
21	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Doppelst.	0,79
22	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Doppelst.	1,20
23	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,60
24	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,92
25	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,92
26	Spitzahorn	Acer platanoides	Einzel	0,39
27	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,05
28	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,32
29	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,10
30	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,05
31	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,60
32	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,60
33	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,72

34	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,71
35	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	1,82
36	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,62
37	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,82
38	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,82
39	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,82
40	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,67
41	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,95
42	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,70
43	Säulen-Pappel	Populus nigra „Italica“	Einzel	1,24
44	Kanadische Pappel	Populus x canadensis	Einzel	0,80
45	Zierkirsche	Prunus spec.	Einzel	>0,60
46	Hainbuche	Carpinus betulus	Einzel	0,68
47	Sauerkirsche	Prunus cerasus	Einzel	0,55
48	Hainbuche	Carpinus betulus	Einzel	0,70
49	Hainbuche	Carpinus betulus	Einzel	0,74
50	Hainbuche	Carpinus betulus	Einzel	0,76

Flächenbilanz

Blatt Nr. 1		Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)												
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP			Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			Differenz			
Typ-Nr.	Bezeichnung	qm	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 8- Sp. 10	Sp. 8- Sp. 10	Sp. 8- Sp. 10	
Sp. 1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Bitte gliedern: 1. Bestand, 2. Zu- stand n. Ausgleich		Eigene Blätter für Zusatzbewertung, getrennte Einzelmaßnahmen		Überrag von Blatt: _____										
1. Bestand vor Eingriff														
F	10530	Versiegelte Flächen, deren Abfluss versickert wird (50 % der GRZ)	6	387,00			2.322,00	0,00			2.322,00			
L	10710	Dachfläche nicht begrünt (GRZ: 0,35)	3	774,00			2.322,00	0,00			2.322,00			
Ä	11221	Gärtn. gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14	1.073,00			15.022,00	0,00			15.022,00			
C							0,00	0,00			0,00			
H		2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
E	04100	Einzelbaum, einheimisch (9 Stk)	31		27,00		0,00	837,00			-837,00			
N	10520	Nahzu versiegelte Flächen, Pflaster	3		222,00		0,00	666,00			-666,00			
B	10530	Versiegelte Flächen, deren Abfluss versickert wird (Steiplätze)	6		45,00		0,00	270,00			-270,00			
I														
L	10710	Dachfläche nicht begrünt	3		519,00		0,00	1.557,00			-1.557,00			
A														
N	10720	Dachfläche extensiv begrünt	19		664,00		0,00	12.616,00			-12.616,00			
Z	11221	Gärtn. gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	14		391,00		0,00	5.474,00			-5.474,00			
	11223	Neuenlage strukturreicher Hausgärten	20		393,00		0,00	7.860,00			-7.860,00			
Summe/Überrag nach Blatt Nr. _____														
Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr. _____)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (siehe Blatt Nr. _____)														
Summe														
											x Kostenindex		0,35 €	
											Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Summe EURO	
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!														
Art, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben														

V+E-Plan "Tengelmann Premiummarkt", Richard-Wagner-Straße Wiesbaden