

# Begründung

## zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich “Nahversorgung Breckenheim“ im Ortsbezirk Breckenheim

### 1. Allgemeines

Lebensmittelmärkte benötigen entsprechend den aktuellen Erfordernissen größere Verkaufsflächen als in der Vergangenheit, vor allem für einen kostendeckenden Betrieb der Märkte und eine möglichst umfassende Versorgung der Bevölkerung.

### 2. Planungsanlass und Ziele

Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Ortsbezirk Breckenheim wohnenden Menschen ist wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 370 m<sup>2</sup> im Stadtteil Breckenheim genügt den Anforderungen insbesondere im Hinblick auf Größe, Stellplätze und Warenangebot nicht und wird deshalb in naher Zukunft aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Für Breckenheim ist damit die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr gewährleistet.

Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung auch weiterhin sicherzustellen, soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als Vollsorntimeter im Bereich östlich des Kreisels an der Karl-Albert-Straße realisiert werden.

Zur weiteren Konkretisierung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

### 3. Übergeordnete Planungen

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich als Bereich für "Landschaftsnutzung und –pflege" und als "Sonstige regional bedeutsame Straße – Planung" dargestellt. Dem Textteil des Regionalplans entsprechend dürfen die Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege in geringem Umfang (< 5 ha) am Rande der Ortslagen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Bauleitplanänderung entspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4. Erläuterung

Der Planbereich umfasst ca. 9.200 m<sup>2</sup> und wird begrenzt durch die Karl-Albert-Straße im Westen, die geplante Friedhofserweiterung im Norden, den Wirtschaftsweg östlich der geplanten Friedhofserweiterung und die Umgehungsstraße im Süden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Karl-Albert-Straße.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderung des Flächennutzungsplanes:

*Fläche für die Landwirtschaft - Bestand* in *Sondergebiet Handel – Planung*

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert (siehe Ziffer 5). Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff soll im Planbereich kompensiert werden.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen:

#### Hauptversorgungsleitungen

Durch den südwestlichen Teil des Planbereiches verlaufen mehrere unterirdische Gasversorgungsleitungen.

#### Umgrenzung und Signatur von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Der Planbereich liegt im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet "Wiesbaden". Für die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss ein Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes durchgeführt werden.

#### Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

Die Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim. Im Umkreis von 4,0 bis 6,0 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die maximale Bauhöhe 183,3 – 238,3 m ü. NN geradlinig ansteigend.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Planungsanlass und Ziele

Siehe Ziffer 2.

### 5.2 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- **Baugesetzbuch § 1a:** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Beschränkung der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche auf das notwendige Maß, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Bundesnaturschutzgesetz § 2:** Erhaltung landschaftlicher Strukturen, Erhaltung naturnaher Gewässer, Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen, Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, Vermeidung der Beeinträchtigung des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft
- **Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50:** Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sinnvolle Zuordnung von Flächen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

### 5.3 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- **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 Naturhaushaltes und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.  
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 Sied-

lungszwecke 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.

Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

## **5.4 Das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“**

### **5.4.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“**

Das Plangebiet besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche mit wechselnder Fruchtfolge. Ackerflächen sind stark durch menschliche Nutzung geprägte Lebensräume, deshalb wird den Ackerbiotopen eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt zugemessen. Die Ackerrandstreifen bzw. die Randstreifen entlang der Wege zeichnen sich durch eine artenarme Pflanzendecke aus.

Der Boden im Bereich des Plangebietes ist hauptsächlich Pararendzina, es ist keine besondere Bodenbildung erfolgt. Der Ackerboden besitzt keine besonderen Standorteigenschaften und kein besonderes Entwicklungspotenzial. Eine Bodenversiegelung ist im gesamten Bereich nicht erfolgt.

Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsbereich des Klingenbaches, der östlich - außerhalb des Planbereiches - in Nord-Süd-Richtung verläuft. Oberflächlich abfließendes Wasser aus den Ackerflächen im Planbereich fällt nur unwesentlich an bzw. versickert in den Randstreifen.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurde Grundwasser bis in eine Tiefe von 2 Metern nicht festgestellt. Jahreszeitlich und witterungsbedingt kann aber in unterschiedlicher Tiefe und mit unterschiedlicher Ergiebigkeit Grundwasser angetroffen werden. Es bestehen im Planbereich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

Die Fläche gehört zu einem potenziell aktiven Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet vom Typ Ackerland. Durch die leichte Hanglage der Fläche wird diese Funktion noch verstärkt und es entsteht eine Kaltluftabflussrichtung nach Südost in die potenzielle Kaltluftleitbahn des Klingenbaches. Diese Kaltluftleitbahn wird jedoch durch die topographischen Veränderungen, bedingt durch den Bau der Ortsumgehung Wal-lau/Breckenheim, der ICE-Trasse und der Autobahn A3 mit den dazugehörigen Lärmschutzwänden und -wällen, unterbrochen.

Westlich des Plangebietes und der genannten Verkehrswege sowie südlich des Plangebietes liegen ebenfalls potenzielle Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete vom Typ Ackerland. Östlich befindet sich ein potenzielles Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet vom Typ Streuobstwiese.

Das Plangebiet liegt im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet "Wiesbaden." Angrenzend an die geplante Zufahrt und südlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die als Ausgleich der ICE-Strecke Rhein/Main - Köln festgesetzt sind. Dort sollen Begrünungen und Neuanlagen von Streuobst- und Extensivwiesen erfolgen bzw. reich strukturierte Gehölzpflanzungen. Zurzeit befinden sich diese Flächen im Ruderalzustand.

Die visuelle Empfindlichkeit des Plangebietes ist durch die völlige Offenheit der Fläche hoch.

Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung und befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 159 m ü. NN.

Blickbeziehungen bestehen von dem Gebiet aus auf die östlich gelegenen Streuobstbestände mit der vorgelagerten Bachaue des Klingenbaches. Der Klingenbach ist mit dem begleitenden Auenwald nach §15 d HENatG geschützt.

Südlich und westlich fällt der Blick auf die Trasse der Autobahn A3, die zum Teil unterirdische Trasse der ICE-Strecke sowie die Umgehungsstraße.

Das Plangebiet ist von den benachbarten Stadtteilen Wallau und Nordenstadt nur bedingt einzusehen, da es hinter den Lärm- und Sichtschutzeinrichtungen der Verkehrsstrecken liegt.

Der Erholungswert der Landschaft ist bereits gegenwärtig durch die Ortsumgebung, die ICE-Trasse und die Autobahn A3 stark gestört.

#### **5.4.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“ bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Veränderung des Zustandes der Elemente des Naturhaushaltes (nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

#### **5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“ bei Durchführung der Planung**

Mit der Bebauung des Gebietes gehen ackerbaulich genutzte Biotop sowie potenzielle Flächen für größere Biotop und Vernetzungsflächen verloren. Es entsteht eine Veränderung der Landschaft, die zum Nachteil für an den Lebensraum Acker angepasste Arten zu werten ist.

Der geschützte Landschaftsbestandteil der Bachaue des Klingenbaches wird nicht beeinträchtigt.

Etwa 5.500 m<sup>2</sup> Boden werden durch die Errichtung des Gebäudes und der Stellflächen versiegelt. Dadurch gehen Vegetationsflächen (Ackerflächen) mit Eigenschaften der Speicherung, Versickerung und Verdunstung verloren und es werden sich negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird im Baugebiet nicht mehr versickern können. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Durch die Versiegelung und Überbauung der verdunstungsfähigen Flächen geht auch ihre klimatische Ausgleichsfunktion verloren. Die zukünftigen Gewerbebau- und Asphalt-, bzw. Beton- und Wegeflächen werden sich, wie schon der angrenzende Siedlungsbereich von Breckenheim, als „Geringfügig überwärmtes Gebiet“ darstellen.

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

Durch die Erweiterung des Friedhofes und den Neubau des Supermarktes wird der Ortsrand von Breckenheim aufgebrochen. Der Eigenartverlust in der freien Landschaft wird jedoch eher gering sein.

Das einstweilig sichergestellte Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“ wird einen neuen Geltungsbereich erhalten und das Plangebiet dadurch ausschließen.

#### **5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“**

Da mit der geplanten Nutzung auch Beeinträchtigungen und Lebensraumveränderungen für Flora und Fauna auftreten werden, sind in den zeichnerischen und textlichen Bestimmungen des verbindlichen Bauleitplanes besondere Festsetzungen zu treffen, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählen die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung sowie die Bindungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Da die Bebauung des Planbereiches Auswirkungen sowohl auf den Wasserhaushalt als auch auf das Klima haben wird, werden folgende Kompensationsmaßnahmen empfohlen:

- Dachbegrünung
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Für die Ausbildung eines neuen Ortsrandes und den Übergang in die freie Landschaft wird die Eingrünung der baulichen Anlagen empfohlen.

## **5.5 Das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“**

### **5.5.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“**

Die Bestandssituation für das Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungssuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit Aspekten, die unter dem Punkt „Naturhaushalt und Landschaft“ erörtert wurden. Die Wege am Rand des Gebietes und der Landschaftsraum werden eingeschränkt zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt. Weiterhin dienen die Wege zur Erschließung der angrenzenden Ackerflächen.

### **5.5.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Veränderung bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht zu erwarten.

### **5.5.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ bei Durchführung der Planung**

Da das Gebiet vorher nur eingeschränkt nutzbar war, geht für die Erholung und Begehung keine Fläche verloren. Allerdings wird das subjektive Erleben der Fläche durch die Baumaßnahme gestört. Der Lärmpegel wird während der Geschäfts- und Andienungszeiten in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen erhöht werden. Dadurch werden die Randbereiche des Friedhofes und die an das Gebiet angrenzenden Bereiche durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes verlärm. Allerdings besteht in dem Bereich bereits durch die Autobahn A 3, die ICE-Trasse und die Umgehungsstraße ein stark erhöhtes Lärmaufkommen.

Durch den erhöhten Ausstoß von Abgasen wird sich die Luftqualität in der unmittelbaren Umgebung des Lebensmittelmarktes verschlechtern. Der Luftaustausch wird durch die zukünftige Bebauung gestört.

Auf die Erweiterung des Friedhofes sind keine direkten negativen Einflüsse zu erwarten.

### **5.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“**

Die Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind eng mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“ verknüpft. Deshalb werden die verschiedenen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung teilweise durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ abgearbeitet. Weitere Maßnahmen, die vorgeschlagen und im nachgeordneten Bauleitplan konkretisiert werden, sind:

- Gute Erreichbarkeit des Supermarktes durch öffentliche Verkehrsmittel
- Anbindung an das Netz der Fußgänger- und Radwege
- Schaffen von ausreichend Parkmöglichkeiten
- Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzung der Randbereiche

- Fassadenbegrünung.

## **5.6 Das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

### **5.6.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Das Vorhandensein bedeutsamer Kultur- und sonstiger Sachgüter im Planbereich ist nicht bekannt.

### **5.6.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ bei Nichtdurchführung der Planung**

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### **5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ bei Durchführung der Planung**

Mit der Entwicklung des Baugebietes sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kulturgüter verbunden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Planverfahren beteiligt. Neue Erkenntnisse werden berücksichtigt.

### **5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Maßnahmen zum Schutz von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind folglich nicht vorgesehen.

## **5.7 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter „Naturhaushalt und Landschaft“ und „Mensch und seine Gesundheit“ stehen in engem Zusammenhang.

Der Planbereich weist keine besonderen ökologischen Merkmale auf. Der Verlust an Boden, die Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt sind in ihrer Wechselwirkung als gering einzustufen und können durch die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen weiter verringert werden.

Der Planungsbereich liegt in einem für die Feierabend- und Wochenenderholung genutzten Gebiet, das durch den Bau des Lebensmittelmarktes verändert wird. Die Aufenthaltsqualität ist bereits jetzt durch die in unmittelbarer Nähe verlaufenden Verkehrsstrassen beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen, die zusätzliche Lärmbelastung wird jedoch aufgrund der vorhandenen Belastungen nicht wahrnehmbar sein.

## **5.8 Vorhandenes Datenmaterial**

Regionalplan Südhessen 2000

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010

Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2000

Kommunaler Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2001

Altflächenkataster 2004

Lärminderungsplan Wiesbaden 2002

Luftreinhalteplan Rhein-Main, 1. Fortschreibung 1991

**6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen**

Es wurden mehrere Standorte im Ortsbezirk Breckenheim auf rechtliche Gegebenheiten, soziale, städtebauliche, wirtschaftliche sowie Umweltbelange untersucht. Der Standort südlich des Friedhofs ist unter den vorgenannten Parametern der einzige, der rechtlich, städtebaulich und ökologisch umgesetzt werden kann.

**7. Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)**

Im Rahmen der Untersuchungen für das Bauvorhaben wurden auch die Einflüsse auf die angrenzenden Bereiche wie das Klingenbachtal, die geplante Friedhofserweiterung und die Ausgleichsflächen der Bahn mit untersucht.

**8. Weiterer Untersuchungsbedarf**

Es ist zurzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf bekannt.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt:

Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 22.09.2005

6102                    6473 lg

gez.

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor