

# Landeshauptstadt Wiesbaden

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Freudenberg-Nord, 5. Änderung, Bereich Wedekindstraße"  
in Wiesbaden Schierstein

### **Begründung (mit Umweltbericht)**

#### **Vorhabenträger:**

Freudenberg GbR  
Insterburger Str. 22,  
65779 Kelkheim

#### **Planverfasser:**

Dipl.- Ing. Mathias Uhle  
Architekt

Auf dem Acker 25  
56379 Winden  
Tel 02604 / 1502  
Fax 02604 5970

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
1.1	ANLAß	3
1.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
1.3	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN	3
<b>2</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>4</b>
2.1	BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN	4
2.1.1	ANGABEN ZUM STANDORT	4
2.1.2	ART DES VORHABENS	4
2.1.3	UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN	4
2.1.4	DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN	4
2.2	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS	5
2.2.1	BESTANDSBESCHREIBUNG	5
2.2.2	UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION	5
2.2.2.1	SCHUTZGUT MENSCH.	5
2.2.2.2	SCHUTZGUT PFLANZE	6
2.2.2.3	SCHUTZGUT TIER	6
2.2.2.4	SCHUTZGUT BODEN	6
2.2.2.5	SCHUTZGUT WASSER	6
2.2.2.6	SCHUTZGUT LUFT	7
2.2.2.7	SCHUTZGUT KLIMA	7
2.2.2.8	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	7
2.2.2.9	SCHUTZGUT KULTURGÜTER	7
2.2.2.10	SCHUTZGUT SACHGÜTER	7
2.2.2.11	SCHUTZGÜTER - WECHSELWIRKUNG	7
2.3	BESCHREIBUNG UMWELTRELEVANTER MAßNAHMEN	9
2.3.1	ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DAS VORHABEN	9
2.3.2	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	9
2.3.3	VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN	10
2.3.4	AUSGLEICHMAßNAHMEN	10
2.4.	BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNG	10
2.5	DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE	10
2.6	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	13
<b>3</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG (S. ANLAGE DES BEBAUUNGSPLANES)</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>TEIL A -BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN-</b>	<b>133</b>
4.1	GELTUNGSBEREICH	13
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
4.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	14
4.5	BAUWEISE	15
4.6	STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN	15
4.7	ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUME STRÄUCHER UND SONSTIGER BEPFLANZUNG	15
4.8	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN, ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	17
4.9	MAßNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ	17
<b>5</b>	<b>TEIL B -BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN-</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>KOSTEN, DIE DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUM TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>18</b>

## **1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

### **1.1 Anlaß**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befand sich bereits ein Laden für die Nahversorgung des Siedlungsgebiets Freudenberg. Dieser Laden stand seit geraumer Zeit leer. Für den Laden ließ sich kein Betreiber finden.

Das wirtschaftliche Konzept zum Betrieb eines Lebensmittelgeschäfts folgt heute anderen Grundsätzen als sie bei der Errichtung dieses Ladens galten. Es wird mehr Verkaufsfläche benötigt, Stellplätze für Pkw's müssen in größerem Umfang angeboten werden.

Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Siedlungsgebiet Freudenberg wohnenden Menschen ist ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt durch Einbeziehung der angrenzenden Grünfläche einen neuen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung des Siedlungsgebiets Freudenberg zu errichten.

Dieser Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (§ 12 BauGB)

### **1.2 Planungsrechtliche Situation**

Im zur Zeit der Planaufstellung dieses Bebauungsplans rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und als öffentl. Grünfläche dargestellt. Der zur Zeit der Planaufstellung rechtswirksame Bebauungsplan folgte dieser Darstellung und hat den Geltungsbereich teilweise als "öffentl. Grünfläche" und als Baufläche für Läden festgesetzt.

Um das geplante Vorhaben zu realisieren muss der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die erforderlichen Festsetzungen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **1.3 Städtebauliche Zielsetzungen**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich in der Nähe von mehrgeschossigen Wohngebäuden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt eine Schule an. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nutzung des Geltungsbereichs für Einrichtungen der Nahversorgung (Läden) gut geeignet.

Stadtgestalterisch wäre eine mehrgeschossige Bebauung des Grundstücks wünschenswert. Das städtebauliche Ziel liegt aber eindeutig in der Verbesserung der Nahversorgung.

## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Beschreibung der Festsetzungen**

#### **2.1.1 Angaben zum Standort**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Schierstein, der Landeshauptstadt Wiesbaden, Es ist durch die A66 räumlich vom übrigen Stadtteil getrennt. Nördlich der Siedlung Freudenberg schließt der Stadtteil Dotzheim, mit dem Krankenhauszentrum (Dr.-Horst-Schmidt-Kliniken), an.

Westlich und östlich vom Siedlungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **2.1.2 Art des Vorhabens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung des Siedlungsgebiets Freudenberg zu errichten. Der Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)

Weitere Informationen zum Vorhaben und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen s. Ziffer 4 ff.

#### **2.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das Planungsgebiet besteht aus den Flurstücken 144 und 145 der Flur 30. Auf dem Flurstück 144 befand sich ein Gebäude, dass als Laden genutzt wurde und über einen längeren Zeitraum leer stand. Dieses Flurstück ist ca. 2.200 qm groß. Das Flurstück 145 ist eine Grünfläche und besitzt eine Größe von ca. 1.200 qm.

Die Planungsgebietsgröße beträgt somit ca. 3.400 qm. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird durch die geplante Nutzung (Laden und Stellplätze) versiegelt.

#### **2.1.4 Darstellung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält für das Planungsgebiet die nachfolgenden Festsetzungen:

SO (Sondergebiet) "Ladengebiet zur Nahversorgung";

Grundflächen und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die max. Traufhöhe, und die überbaubare Grundstücksfläche;

Stellplätze, Zu- und Abfahrten und die Straßenbegrenzungslinie;

Regelungen zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung;

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung;

bauordnungsrechtliche Regelungen zur Dachform;

Die Festsetzungen sind in Ziffer 4 ff. begründet.

## 2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 2.2.1 Bestandsbeschreibung

Eine detaillierte Beschreibung des Bestands ist im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" in Ziffer 2 "Analyse und Bewertung von Landschafts- und Nutzungsstruktur" enthalten.<sup>1</sup>

Die wesentlichen Nutzungsmerkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer größeren Siedlungsfläche. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wohngebäude und eine Schule.
Erholungsfläche	Teil des Planungsgebietes ist eine Grünfläche (ca. 1.200 qm) deren "Erholungsfunktion" nur gering ausgeprägt ist. Diese Grünfläche kann auch als Spielplatz genutzt werden. Durch fehlende Spielgeräte ist diese Nutzung aber nicht ausgeprägt.
Landwirtschaftliche Nutzung	keine
Forstwirtschaftliche Nutzung	keine
Verkehr	Das Planungsgebiet grenzt an die Frank-Wedekind-Straße und an die Otto-Reuter-Straße. Eine weitere Begrenzung ist ein Fußweg.
Versorgung	Alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind vorhanden
Entsorgung	Alle erforderlichen Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

### 2.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" sind sehr umfangreiche Untersuchungen zu den Schutzgütern vorgenommen worden.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden können, sind nachfolgend aufgezeigt.

#### 2.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die Wohnumfeldfaktoren (Wohnfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktion, Lärmschutz) von Bedeutung.

Die Wohnfunktion wurde durch das leer stehende Ladengebäude negativ beeinträchtigt. Es bestand die Gefahr der "Verwahrlosung" dieses Grundstücks<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Freudenberg-Nord, 5. Änd. Bereich Wedekindstraße", Wiesbaden Schierstein, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Garten und Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach, Tel. 06432-989842

<sup>2</sup> Das Gebäude wurde im Verlauf der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans abgerissen (Dezember 02 /J anuar 03)

Die Erholungs- und Freizeitfunktion der vorh. Grünfläche ist nicht ausgeprägt. Fehlende Spielgeräte und Freizeiteinrichtungen sowie die Flächengröße schränken die Nutzbarkeit ein.

Aus diesen Gründen werden durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen.

Durch den Andienungsverkehr können jedoch Lärmemissionen entstehen.

#### **2.2.2.2 Schutzgut Pflanze**

Die im Planungsgebiet vorkommende Vegetation wurde im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" dargestellt (siehe Karte "Bestand, Biotoptypen u. Nutzungsstruktur").

Das Schutzgut Pflanze wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Bäume müssen beseitigt werden, die Vegetationsfläche wird versiegelt.

#### **2.2.2.3 Schutzgut Tier**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich urban geprägter Lebensräume. Durch den Verlust von Bäumen und krautiger Vegetation werden Lebensräume von Tieren beeinflusst. Die Beeinflussung kann jedoch wegen der häufigen Wiederkehr ähnlich geprägter Lebensräume innerhalb des Siedlungsgebietes als gering eingestuft werden.

#### **2.2.2.4 Schutzgut Boden**

Der Boden innerhalb des Planungsgebietes ist bereits auf einer größeren Teilfläche durch ein Gebäude versiegelt worden. Eine weitere Versiegelung wird durch die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgen.

Bei den Böden handelt es sich überwiegend um anthropogene überformte Ab- und Auftragsböden aus natürlichen Materialien, Löß, Sand, Bauschutt, mit humosen Oberbodenschichten, größtenteils überbaut und befestigt.

Für das Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Bodenkontaminationen vorhanden.

Durch die Nutzung, Pflege sowie durch Trittbelastung sind im Bereich der Grünfläche Bodenverdichtungen vorhanden.

Vom Vorhabenträger wurde ein "Baugrund-/ Gründungsgutachten" vorgelegt.<sup>3</sup>

#### **2.2.2.5 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Schutzgut Wasser wird im wesentlichen durch die weitere Versiegelung des Planungsgebietes beeinflusst. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht und die Grundwasserneubildung beeinflusst.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes liegt unterhalb des im Arbeitsblatt A 138 für die Bemessung von Versickerungsanlagen ausgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwertes.

---

<sup>3</sup> Baugrund-/ Gründungsgutachten vom 12.12.2002, Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Postfach 1466, 65004 Wiesbaden, Tel. 0611-86304

#### **2.2.2.6 Schutzgut Luft**

Auf dem Standort wurde bereits in der Vergangenheit ein Laden betrieben. Das Vorhaben dient der Nahversorgung des Wohngebietes. Der Erschließungsverkehr innerhalb des Siedlungsgebietes und die damit im Zusammenhang stehende Luftverschmutzung wird sich deshalb nicht wesentlich erhöhen.

Vom Vorhaben sind aus diesem Grund keine wesentlichen zusätzlichen Luftverunreinigungen zu erwarten.

#### **2.2.2.7 Schutzgut Klima**

Die bioklimatische Gunstwirkung der kleinen Grünfläche im Planungsgebiet ist bedingt durch ihre Größe nur auf ihr selbst wirksam. Sie beeinflusst nicht die umgebenden Grundstücke. Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von wirksamen Kalt- oder Frischluftentstehungs- oder Abflussgebieten.

#### **2.2.2.8 Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes. Das Schutzgut Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

#### **2.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter**

Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **2.2.2.10 Schutzgut Sachgüter**

Als Sachgut ist die auf dem Grundstück vorhandene Gebäudesubstanz zu werten. Dieses Sachgut entspricht nicht mehr den Anforderungen die an die Nahversorgung gestellt werden. Es kann zur nachhaltigen Nutzung auch nicht diesen Anforderungen durch Umbau oder Erweiterung angepasst werden. Das vorhandene Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.<sup>4</sup>

#### **2.2.2.11 Schutzgüter - Wechselwirkung**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen

---

<sup>4</sup> Das Gebäude wurde im Verlauf der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans abgerissen (Dezember 02 /J anuar 03)

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen vom Schutzgut Mensch aus. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches. Die Gebietsgröße von ca. 0,3 ha ist so gering, dass die übrigen Schutzgüter nur unwesentlich die Wechselwirkung dominieren bzw. von ihnen betroffen werden.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	Der leerstehende Laden beeinträchtigt das Wohnumfeld negativ. <sup>5</sup> Die Grünfläche ist ohne ausgeprägte Erholungsfunktion. Die vorhandenen Pflanzen und Tiere haben keine wesentl. Auswirkung auf die Wohnqualität. Die im Planungsgebiet vorhandenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft besitzen keine wesentlichen Auswirkungen für die Menschen.
Pflanze	Die Vegetation ist durch den Menschen wesentlich beeinflusst. Es handelt sich um keinen "natürlichen" Standort. Die Vegetationsentwicklung wird auch zukünftig wesentlich von dem Menschen geprägt sein. Wegen der geringen Flächengröße und der Lage sind die Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Tiere und Klima nicht wesentlich ausgeprägt,
Tier	Die Lage des Planungsgebietes innerhalb der Siedlungsfläche und seine Größe besitzt für das Schutzgut Tier keine wesentliche Bedeutung. Es besteht eine Wechselwirkung zu den Schutzgütern Boden und Pflanze. Die Wechselwirkung mit den übrigen Schutzgütern ist nicht wesentlich ausgeprägt.
Boden	Durch die Lage und Größe des Planungsgebietes und durch die bereits teilweise vorhandene Versiegelung bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.

Wasser	Durch die Lage und Größe des Planungsgebietes und durch die bereits teilweise vorhandene Versiegelung bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.
Klima	Durch die Lage und Größe des Planungsgebietes und durch die bereits teilweise vorhandene Versiegelung bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.
Luft	Durch die Lage, Nutzung und Größe des Planungsgebietes bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.
Landschaft	Durch die Lage, Nutzung und Größe des Planungsgebietes bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.

---

<sup>5</sup> s. vorherige Fußnote

## 2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

### 2.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung eines Ladens zur Nahversorgung und die dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten. Die Auswirkungen des Vorhabens sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgüter	Faktoren	Zu erwartende Auswirkungen							
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Relief-Änderung	Luftverunreinigung	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen						x		
	Erholen /Freizeit			x					
Pflanzen		x	x	x					
Tier		x	x	x					
Boden		x	x						
Wasser		x	x						x
Klima									
Luft									
Landschaft									
Kulturgüter									
Sachgüter <sup>6</sup>		x	x						

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen beschrieben:

Schutzgut	Auswirkung
Mensch	Lärmentwicklung durch die Andienung des Ladens, Verlust der Erholungsfläche
Pflanzen	Beseitigung von Bäumen und der Vegetationsfläche
Tier	Verlust von Teillebensräumen
Boden	Versiegelung des Bodens
Wasser	Vermehrung des Gebietsabflusses
Klima	Keine erkennbaren Auswirkungen
Luft	Keine erkennbaren Auswirkungen
Kultur	Keine Auswirkungen
Sachgüter	Verlust eines leerstehenden Gebäudes

Die räumlichen Auswirkungen bleiben auf das Vorhabengebiet beschränkt.

### 2.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen kommen in Betracht:

Auf die Nahversorgung zu verzichten.

Die Nahversorgung an einem anderen Standort zu sichern.

Das vorh. Grundstück und Gebäude zur Nahversorgung zu nutzen.

In Ziffer 2.5 sind zu den Vermeidungsmaßnahmen weitere Aussagen enthalten.

<sup>6</sup> Als Sachgut ist das bereits abgerissene Ladengebäude bezeichnet

### **2.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Die Verminderungsmaßnahmen können in einer Verringerung des Maßes der baul. Nutzung, in der Versickerung von Niederschlagswasser und in der Retention von Niederschlagswasser (Verringerung des Abflusses) bestehen. Zur Eignung des Untergrundes für Versickerungsmaßnahmen wurden im Baugrund-/ Gründungsgutachten vom 12.12.2002, Baugrundbüro Simon Angaben gemacht<sup>7</sup>.

In Ziffer 4.8 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans zur "Versickerung" von Niederschlagswasser begründet.

Auf der Grundlage einer "Lärmprognose"<sup>8</sup> sind Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Lkw - Andienung erforderlich.

In Ziffer 4.9 werden dazu weitere Aussagen gemacht.

### **2.3.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung innerhalb des Planungsgebietes.

Dieser Ausgleich reicht jedoch nicht aus.

Wenn keine Begrünung des Hauptdaches (Laden) erfolgt, muss der fehlende Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung abgegolten werden (näheres regelt der Durchführungsvertrag nach §12 BauGB).

Der Ausgleich für den Verlust der "Erholungsfunktion" im Bereich der kleinen Grünfläche wird durch eine Ausgleichszahlung erreicht. Mit dem Geld soll eine Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme durchgeführt werden (näheres regelt der Durchführungsvertrag nach §12 BauGB).

## **2.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung**

Die beschriebenen Umwelteinwirkungen sind zwar nachhaltig aber nicht erheblich. Sie stehen im Zusammenhang mit einem Einzelvorhaben, das in Nutzungsart und Nutzungsausmaß innerhalb von Siedlungsgebieten zur Nahversorgung erforderlich ist.

Auch bei langfristigem Betrieb sind deshalb erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

## **2.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Das Vorhaben beansprucht eine Grünfläche, mit markantem Baumbestand. Es entstehen dadurch Auswirkungen auf die Umwelt. Es ist deshalb zu prüfen, ob der Eingriff erforderlich ist. Ist das nicht der Fall, ist auf den Eingriff zu verzichten. Wenn der Eingriff erforderlich ist, muss eine Eingriffsminimierung stattfinden. Die nach der Minimierung noch vorhandenen Eingriffe sind auszugleichen.

---

<sup>7</sup> Baugrund-/ Gründungsgutachten vom 12.12.2002, Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Postfach 1466, 65004 Wiesbaden, Tel. 0611-86304

<sup>8</sup> Gutachterliche Stellungnahme, P02093, "Neubau eines SB-Marktes .....", GSA Limburg GmbH, Gutenberg-ring 60, 65549 Limburg an der Lahn, Tel. 06431-5541

### **Ist zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung ein Lebensmittelmarkt innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich?**

Der Geltungsbereich beinhaltet den ursprünglich im städtebaulichen Konzept des Siedlungsgebietes vorgesehenen Standort für die Nahversorgung. Die Lage in Nähe der Wohnungen und der Gemeinbedarfseinrichtungen ist funktional richtig. Dadurch wird neben der Erschließung des Lebensmittelmarktes mit dem Pkw - Verkehr vor allem die Nutzung der Einrichtungen für Fußgänger ermöglicht. Auch die Erschließung mit dem öffentl. Nahverkehr ist vorhanden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Freudenberg – Nord“ für die Ladennutzung ausgewiesenen Grundstücks. Das vorhandene Gebäude war für einen Lebensmittelmarkt nicht mehr attraktiv. Es war zu klein, es fehlten Stellplätze. Mehrfache Versuche den vorhandenen Laden weiter zu betreiben, scheiterten aus diesen Gründen. Als Vorgabe für den nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb einer Nahversorgungseinrichtung wurde von potentiellen Betreibern eine Verkaufsfläche von 600 - 700 qm und mind. 60 Stellplätze gefordert.

Das vorh. Gebäude machte wegen der fehlenden Nutzung einen zunehmend negativen Eindruck auf die Umgebung. Eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück war unter den vorhandenen Rahmenbedingungen nur möglich, wenn ein Wohngebäude errichtet worden wäre. Das war jedoch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung des Siedlungsgebiets, nicht gewollt.

Aus diesem Grund muss für den Lebensmittelmarkt eine größere Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden. Das ist durch Einbeziehung des angrenzenden Grundstücks möglich. Bei diesem Grundstück handelt es sich aber um eine öffentliche Grünfläche mit mehreren großen Bäumen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Kinderspielplatz ist durch das Fehlen von Geräten nicht stark ausgeprägt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt dieses Grundstück von der Stadt Wiesbaden zu erwerben. Für den Lebensmittelmarkt steht dadurch eine ausreichend große Grundstücksfläche zur Verfügung.

Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes geht die öffentl. Grünfläche und die Nutzungsmöglichkeit für einen Kinderspielplatz verloren, Bäume müssen entfernt werden.

Die Eingriffe sind dann erforderlich, wenn folgende städtebauliche Ziele erreicht werden sollen:

Für die Wohnbevölkerung des Siedlungsbereichs ist nachhaltig die Nahversorgung durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Größe von 600 - 700qm Verkaufsfläche sicherzustellen.

Der ursprünglich in der städtebaulichen Konzeption vorgesehene und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Standort ist auch zukünftig für die Nahversorgung zu nutzen.

### **Wie können die Eingriffe, die durch die Errichtung des Marktes entstehen, minimiert werden.**

Die Eingriffe entstehen durch die Errichtung des Gebäudes und durch die Errichtung von Stellplätzen.

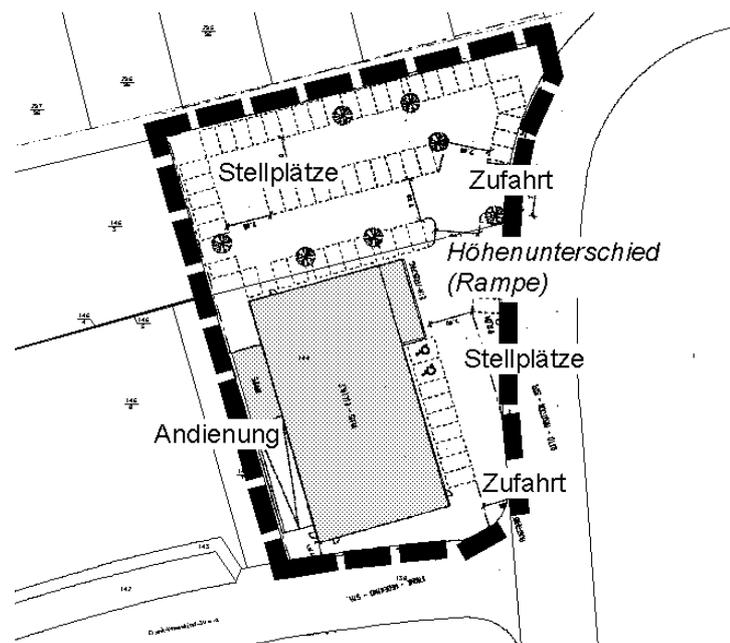
Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mehrere Varianten der baulichen Konzeption erarbeitet und auf ihre Eingriffserheblichkeit geprüft. Dabei haben sich zwei grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten ergeben.

**Lösung A** "Errichtung des Marktes im Bereich des vorhandenen Gebäudes (ursprünglicher Standort).

Die Stellplätze wurden bei dieser Lösung auf der Grünfläche geplant, weitere Stellplätze wurden auf dem Grundstück verteilt. Die Höhenlage der Grünfläche wurde nicht wesentlich verändert, um den Baumbestand teilweise zu erhalten. Dadurch wurde zwischen dem Laden und dem überwiegenden Teil der Stellplätze eine Rampe erforderlich.

Das Befahren der Rampe mit Einkaufswagen ist auch bei einer behindertengerechten Ausführung sehr problematisch.

Durch die Verteilung der erforderlichen Stellplätze sind mehrere Zufahrten erforderlich, mit Problemen der Verkehrssicherheit und Eindeutigkeit. Die Andienungszone des Marktes liegt in Nähe eines vorhandenen Mehrfamilienhauses, mit Problemen des Immissionschutzes. Der Baukörper des Marktes prägt mit seiner Rück- und Andienungsfront das Siedlungsbild. Die vorhandene Bepflanzung kann nicht vollständig erhalten werden. Besonders die Bepflanzung entlang der öffentl. Verkehrsfläche geht durch die Stellplatzanordnung verloren.



Skizze Vorschlag A (o. Maßstab)

Beim **Vorschlag B** (Bebauungsplanentwurf) befindet sich der Markt auf der ehemaligen Grünfläche. Der Baumbestand geht dabei bis auf die entlang der öffentl. Verkehrsfläche befindlichen Bäume im wesentlichen verloren. Die Höhenlage der Grundstücke wird angepasst. Dadurch entsteht eine höhengleiche zusammenhängende Grundstücksfläche. Die Erschließung kann eindeutig geregelt werden. Die Andienung liegt im Außenbogen der Otto-Reutter-Str. und ist damit gut einsehbar. Sie liegt zu den angrenzenden Grundstücken (Fußweg) tiefer. Dadurch ist ein ausreichender Immissionsschutz für die angrenzenden Grundstücke möglich. Zwischen der Andienungszone und dem Fußwege ist eine Sichtschutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern geplant.

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes liegt mit seinem Eingangsbereich an der Otto-Reutter-Str. Die Andienungszone und die Rückfront können durch Bepflanzungen gut in die Umgebung eingefügt werden.

Der **Vorschlag B** stellt unter Berücksichtigung einer langfristig angestrebten, geordneten städtebaulichen Entwicklung die bessere Lösung dar.

Im Zuge der Planung des Vorhabens ist damit die mögliche Eingriffsminimierung erfolgt. Es verbleiben jedoch noch Eingriffe die an anderer Stelle auszugleichen sind. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden dazu Aussagen gemacht.

## 2.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Auswirkungen auf Schutzgüter sind vorhanden, aber durch die Lage und Größe des Vorhabens sind wesentliche nachhaltige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

## 3 Landschaftsplanung (s. Anlage des Bebauungsplans)

Der "Landschaftsplanerische Fachbeitrag"<sup>9</sup> kommt zum Ergebnis, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe ausgleichbar sind. Der Ausgleich kann nur teilweise innerhalb des Planungsgebiets erfolgen.

Der vollständige Ausgleich wurde mit der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt und im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

## 4 Teil A -Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen-

### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die vom Lebensmittelmarkt benötigte Fläche. Im Verlauf der Vorplanung wurde die Verlegung des vorh. Kinderspielplatzes auf ein Grundstück in der Nähe (Grünflächen im Bereich der Hochspannungsleitung) diskutiert. Das hätte zu einem zweiten Geltungsbereich geführt. Diese Lösung wurde nicht weiter verfolgt. Als Ersatz für den Kinderspielplatz wurden in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Maßnahmen aufgenommen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung kann auf der Grundlage der BauNVO nur ein Sondergebiet festgesetzt werden. Den städtebaulichen Vorgaben folgend, wird die Zweckbestimmung "Ladengebiet zur Nahversorgung" festgesetzt. Eine gemischte Nutzung aus z.B. Wohnen und "Laden" ist nicht realisierbar. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes innerhalb des Gebäudes ist nur mit größerem Aufwand möglich. Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße erschweren eine unabhängige Erschließung der betreffenden Nutzungen.

Die Größe der Verkaufsfläche wurde auf 700 qm begrenzt. Es handelt sich dabei um die Größenordnung, die als Nachbarschaftsläden auch z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, wenn sie dort der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Die Grenze der Großflächigkeit liegt nach der Rechtsprechung des BVerwG für einen SB-Lebensmittelmarkt bei etwa 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (BVerwG, Urt. V. 22.5.1987 - 4 C 19.85 - BauR 1987, 528 = NVwZ 1987, 1076 = DVBl. 1987, 1006 = Hoppe/Stüer RzB Rnd. 943, zitiert in Hoppenberg, Handbuch des öffentl. Rechts, Seite 113, Rdn 294). Diese Größenordnung soll den nachhaltigen Betrieb des Ladens sicherstellen. Es handelt sich nach Angaben möglicher Ladenbetreiber um die Wirtschaftlichkeitsgrenze im Zusammenhang mit dem für die Nahversorgung anzubietenden Sortiment.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde vom zur Zeit der Planaufstellung dieses Bebauungsplans rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dieses Nutzungsmaß wurde ursprünglich aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption entwickelt. Es fügt sich gut in die Umgebung ein.

---

<sup>9</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Freudenberg-Nord, 5. Änd. Bereich Wedekindstraße", Wiesbaden Schierstein, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Garten und Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach, Tel. 06432-989842

Die Bebauung wurde "eingeschossig" festgesetzt. Durch die Nutzung des Gebäudes als Laden ist eine Traufhöhe von max. 4,0 m erforderlich.

Durch die Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist eine relativ hohe Versiegelung für die Stellplätze und für die Andienung erforderlich. Das ist die Folge des relativ kleinen Baugrundstücks. Deshalb läßt der Bebauungsplan nach §19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zum Wert von 0,8 zu. Die Auswirkungen der Versiegelung wird durch die Festsetzung, dass die Stellplätze als "versickerungsfähige Fläche" herzustellen sind, minimiert.

Das Vorhaben befindet sich in einer räumlich beengten Situation. Das verhältnismäßig kleine Grundstück erfordert für den nachhaltigen Betrieb des Marktes eine ausreichend große Verkaufsfläche und eine ausreichende Zahl von Stellplätzen. Die Folge ist eine relativ große versiegelte Fläche.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine "Gesamtversiegelung" bis zu einer GRZ 0,8 (s. Teil A "Textliche Festsetzungen" Ziff. 2.1).

Die Rechtsgrundlage dafür ist der §19 (4), Satz 3, BauNVO. "Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Regelungen getroffen werden".

Eine weitere Überschreitung kann im Einzelgenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die weiteren Regelungen des §19 (4), Satz 4 unberührt bleiben. Das heißt sinngemäß, dass die Baugenehmigungsbehörde von der Einhaltung der Grenze absehen kann. Die Gründe können in einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung liegen und in der Herstellung der Stellplätze als "versickerungsfähige Fläche".

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Ziffer 2.5 wurde bereits erläutert, welche Alternativen zur Bebauung des Geltungsbereichs, unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, bestehen. Die notwendige Lage der Andienung, der Stellplätze und die erforderliche Höhenlage der privaten Erschließungsflächen, führen dazu, die überbaubare Grundstücksfläche in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs zu legen.

Zu den privaten Grundstücken und zum nördlich angrenzenden Fußweg wird ein Abstand von 3,00 m eingehalten. Im Bereich der Andienungszone mit Überdachung wurde der Abstand auf 2,00 m verringert. Erforderlich wird dieser geringere Abstand durch den Grundstückszuschnitt, der Marktgröße und der geforderten Stellplatzanzahl. Der betreffende Gebäudeteil liegt etwas tiefer als der angrenzende Fußweg und soll ein begrüntes Flachdach erhalten. Dadurch fügt sich der Baukörper gut in die begrünte Abstandsfläche ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt die geplante Baukörperform, einschließlich der in den Eingangsbereichen vorgesehenen Überdachungen.

Im Bereich der Andienungszone ist als Schallschutzmaßnahme eine Überdachung erforderlich. Ihre Größe entspricht ungefähr 50% der Länge eines Lkw's<sup>10</sup>. Die Überdachung dient der Verminderung der "Ladegeräusche".

Der erforderliche Grenzabstand kann durch teilw. Einbeziehen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) erreicht werden.

<sup>10</sup> siehe Gutachterliche Stellungnahme, P02093, "Neubau eines SB-Marktes .....", GSA Limburg GmbH, Gutenbergring 60, 65549 Limburg an der Lahn, Tel. 06431-5541

#### 4.5 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Die erforderlichen Grenzabstände der Landesbauordnung (HBO) sind einzuhalten. Die Baukörperlänge darf 50 m nicht überschreiten. Dadurch entsteht ein Einzelbaukörper, dessen Baumasse sich im Siedlungsbild nicht in den Vordergrund drängt.

#### 4.6 Stellplätze und Zufahrten

Die Haupteinschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt von der Otto-Reutter-Str. aus. Sie liegt zu den Wohngebäuden abgewandt. Durch die zu- und abfahrenden Pkw's wird die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört. Im Bebauungsplan wurden die Zufahrtsbereiche festgesetzt. Die Lage der Zufahrten befindet sich im Außenbogen der Straße. Dadurch entsteht eine gute Einsehbarkeit. Die Stellplatzgröße ermöglicht die Errichtung von 60 Stellplätzen. Dadurch ist sichergestellt, dass jeder Besucher des Lebensmittelmarktes für seinen Pkw einen Stellplatz findet. "Parkplatzsuchverkehr" mit negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung (Lärm) und das ungeordnete Abstellen von Pkw's wird dadurch vermieden. Neben dem geplanten Stellplatz befindet sich bereits ein Pkw - Abstellplatz. Er gehört zu einer Wohnbebauung. Dadurch ist eine, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, funktional richtige Zuordnung erfolgt.

Die Größe des Stellplatzes erfordert getrennte Fahrbahnen für die Zu- und Abfahrt. Die max. Breite der Gehwegüberfahrt darf 6,00 m betragen.

Die Sicherheit der Kinder im Eingangsbereich der gegenüberliegenden Grundschule darf nicht gefährdet werden. Deshalb wurde geprüft, ob eine Gefährdung der Kinder durch die Stellplatzzufahrt entstehen könnte:

Einfahrtsbereiche, sind Bereiche die eine große Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer (Kfz - Benutzer) erfordern. Der fließende Verkehr wird verlangsamt und teilweise angehalten. Diese Verhaltensweise steht nicht im Widerspruch zu den erhöhten Sicherheitsanforderungen bei Schuleingängen.

Die Lage der Zufahrt ist funktional begründet. Der Stellplatz kann nur mit einem geringen Gefälle gebaut werden, damit die Einkaufswagen nicht unkontrolliert "weg rollen" können. Der Baumbestand entlang der Straße soll teilweise erhalten werden. Die Stellplatzzufahrt soll nur eine geringe Längsneigung aufweisen, damit ein sicheres "Anhalten und Anfahren" möglich ist.

Das Verschieben der Einfahrt hätte zur Folge, dass die genannten Anforderungen größtenteils nicht mehr erfüllt werden können.

Die sichere Überquerung der Straße kann durch eine Querungshilfe ermöglicht werden. Durch die Stellplatzzufahrt wird sich voraussichtlich die Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Grundschule verringern. Die Größe des geplanten Stellplatzes lässt erwarten, dass keine Kraftfahrzeuge auf der Straße abgestellt werden.

Die genannten Maßnahmen werden zur Verkehrssicherheit beitragen.

#### 4.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäume Sträucher und sonstiger Bepflanzung

Auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden im Bebauungsplan das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern geregelt.

Wie unter Ziffer 2.5 erläutert, müssen mehrere Bäume entfernt werden, um den Lebensmittelmarkt zu errichten. Es handelt sich hier um einen Zielkonflikt. Die Variantendiskussion hat deutlich gemacht, dass die Erhaltung der Bäume eine Konzeption erfordert, die den nachhaltigen Betrieb des Lebensmittelmarktes in Frage stellt (s. Ziffer 2.5).

Erhalten werden einige Bäume entlang der Otto-Reuter-Str. Der Stellplatz wird durch neu anzupflanzende Bäume gegliedert.

In der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird folgendes geregelt:

*"Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 3 Stellplätze soll ein geeigneter Baum (Hochstamm) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm Größe gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Stellplatzanlagen mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen."*

Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grund fest, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche und die nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzte Fläche als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Stellplatzgröße von 1.000 qm wird überschritten, deshalb wurde eine "raumgliedernde Bepflanzung" im Bebauungsplan festgesetzt. Nach der Stellplatzsatzung "soll" für je 3 Stellplätze ein geeigneter Baum in einer Pflanzscheibe von mind. 6 qm gepflanzt werden. Es handelt sich dabei um eine "Soll - Vorschrift". Im Bebauungsplan wurden auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes insgesamt 26 Bäume als "anzupflanzen" oder als "zu erhalten" festgesetzt. Insgesamt sind 60 Stellplätze geplant. Das entspricht 2,3 Stellplätze / Baum.

Betrachtet man nur die 56 Stellplätze vor dem Lebensmittelmarkt, werden im eigentlichen Stellplatzbereich 15 Bäume gepflanzt. Bezieht man den Nachweis nur auf diesen Stellplatz, werden 3,7 Stellplätze / Baum errichtet.

Bei allen gesetzlichen Regelungen ist eine "Soll - Vorschrift" keine "Muss - Vorschrift". Von ihr kann abgewichen werden, wenn Gründe das erfordern oder andere Maßnahmen einen Ausgleich darstellen. Der Ausgleich liegt in der Gesamtzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume. Sie werden im Verlauf der Zeit das Grundstück wesentlich prägen.

Das Grundstück ist für einen Markt relativ klein. Die geforderte Stellplatzanzahl kann nur erreicht werden, wenn das Bepflanzungskonzept, so wie im Bebauungsplan geregelt, erfolgen kann. Die wesentliche Forderung der Satzung nach der "raumgliedernden Bepflanzung" ist erfüllt.

Die Größe der Baumscheiben (6 qm) wird nicht bei allen Bäumen eingehalten. Die Forderung ist begründet in der dauerhaften Überlebensmöglichkeit der Bäume, Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollen vermieden werden. Ein Ausgleich dieser Forderung kann durch die Herstellungsart der befestigten Flächen erfolgen. Durch z.B. Unterflurbaumroste kann der Wurzelraum des Baums vor Verdichtung geschützt werden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei Flachdächern und bei geneigten Dächern (bis 20° Neigung) eine Dachbegrünung erfolgen soll.

Der Bebauungsplan beinhaltet die bauordnungsrechtliche Festsetzung, dass Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 25° zulässig sind. Untergeordnete Dachflächen können als begrünte Flachdächer ausgebildet werden.

Dachbegrünungen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Verbesserung des Mikroklimas. Auf dem Grundstück wird durch die Stellplätze und durch den geplanten Baukörper eine relativ hohe Versiegelung eintreten. Dachbegrünungen sind in der Lage, die dadurch entstehenden negativen Auswirkungen zu verringern.

Bei Dachneigungen über 20° sind zur Dachbegrünung Schubsicherungen erforderlich. Dadurch entsteht ein höherer bautechnischer Aufwand. Die Aufrechterhaltung einer dauerhaften Vegetation erfordert weitere technische Aufwendungen. Unter Ziff. 3.4 des Textteiles sind deshalb Festsetzungen getroffen, die Dachbegrünungen nur unter 20° Dachneigung betreffen.

#### **4.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des "Landschaftsplanerischen Fachbeitrags" im Geltungsbereich fest, dass die Erschließungsflächen als "versickerungsfähige Flächen" herzustellen sind. Das kann durch die Wahl geeigneter Befestigungsarten, z.B. Pflaster mit geringem Abflussbeiwert, erfolgen.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Wasserhaushalt geregelt. Danach ist unbelastetes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf der Fläche, auf der es anfällt zu halten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass anfallendes Niederschlagswasser, entsprechend den Vorgaben des § 51 (3) Hessisches Wassergesetz auf dem Grundstück verwertet und/oder versickert wird. Ziel ist die Rückführung des Niederschlagswasserabflusses auf ein Minimum und damit Verzicht auf eine Regenwasserableitung in das öffentliche Kanalnetz.

Einer vollständigen Versickerung stehen jedoch die Bodenverhältnisse entgegen. Die Durchlässigkeit des Untergrundes liegt unterhalb des im Arbeitsblatt A 138 für die Bemessung von Versickerungsanlagen ausgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwertes.<sup>11</sup>

Die genannten Maßnahmen sind nicht ausreichend, um den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe herbeizuführen. Der Ausgleich kann nur teilweise innerhalb des Planungsgebiets erfolgen.

Der vollständige Ausgleich wurde mit der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt und im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Weitere Begründungen zum Ausgleich s. Anlage, "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag"<sup>12</sup>.

#### **4.9 Maßnahmen zum Lärmschutz**

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag nach §12 BauGB geregelt.

Die gutachterliche Stellungnahme<sup>13</sup> kommt zum Ergebnis, dass nur im Bereich der Ladenandienung die für ein Wohngebiet zulässigen Grenzwerte überschritten werden. Diese Überschreitung entsteht durch die "Ladegeräusche" beim Be- und Entladen der Andienungsfahrzeuge.

Im Durchführungsvertrag nach §12 BauGB wird geregelt, dass bauliche Vorkehrungen am Gebäude, im Bereich der Andienungszone, zu treffen sind, um die erforderlichen Grenzwerte einzuhalten. Das erfolgt durch eine "Einhausung" der Andienungszone. Ihre Größe entspricht ungefähr 50% der Länge eines Lkw's (näheres regelt der Durchführungsvertrag nach §12 BauGB).

### **5 Teil B -Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-**

Als Dachform wurde das Satteldach festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine bei Lebensmittelmärkten verbreitete Dachform.

<sup>11</sup> Baugrund-/ Gründungsgutachten vom 12.12.2002, Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Postfach 1466, 65004 Wiesbaden, Tel. 0611-86304

<sup>12</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Freudenberg-Nord, 5. Änd. Bereich Wedekindstraße", Wiesbaden Schierstein, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Garten und Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach, Tel. 06432-989842

<sup>13</sup> Gutachterliche Stellungnahme, P02093, "Neubau eines SB-Marktes .....", GSA Limburg GmbH, Gutenbergring 60, 65549 Limburg an der Lahn, Tel. 06431-5541

Die Umgebungsbebauung ist durch Flachdächer geprägt. Beim Geltungsbereich handelt es sich aber um einen gestalterisch und funktional eigenständigen Bereich. Als Erkennungsmerkmal des Baukörpers und als Hinweis auf seine besondere Nutzung (Lebensmittelmarkt) bietet sich das Satteldach als Dachform an. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Fußweg. Hier ist ein überdachter Andienungsbereich vorgesehen. Ein Satteldach würde durch seinen verhältnismäßigen hohen Giebel den Pflanzstreifen entlang des Fußweges sehr stark dominieren.

Ein begrüntes Flachdach ermöglicht eine bessere Gesamtgestalt. Aus diesem Grund wurden in die Textlichen Festsetzungen Teil B aufgenommen, dass untergeordnete Dachflächen als begrünte Flachdächer ausgebildet werden können.

## **6 Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen**

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **7 Hinweise zum Textteil des Bebauungsplans**

7.1 Der Textteil dieses Bebauungsplans enthält im Teil A planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur u. Landschaft

7.2 Der Textteil dieses Bebauungsplans enthält im Teil B bauordnungsrechtl. Festsetzungen nach §81 HBO über:

- Gestaltung von Dachflächen

7.3 Unter Teil C werden Hinweise aufgenommen über:

- die Einhaltung der Ortssatzungen
- den Schutz von Bodendenkmälern
- den Schutz von Leitungen
- Maßnahmen zum Wasserhaushalt

7.4 Die Teile A – C befinden sich auf der Bebauungsplanzeichnung, gemeinsam mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Zeichenerklärung.

## **8 Hinweise zu den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans**

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert (nach Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990).

Wiesbaden, 23.01.2003

Im Auftrag

Dr. Bohr  
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Landschaftsplanung) Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm Bearbeitungsstand: Mai 2002