

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGER HANS-BÖCKLER-STRASSE“
IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM**

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Planungsziele

Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfolgt seit Ende der 1990er Jahre eine Einzelhandelspolitik, die sich an den nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen orientiert. Diese Ziele sollen auch zukünftig als Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung dienen.

- Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage und
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung.

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden wird Dotzheim auf Grund seiner überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichteten Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Nahversorgung in Dotzheim gilt als perspektivisch nicht gesichert, das heißt, aktuell verfügt der Ortsbezirk / Ortskern über eine Nahversorgung, die aber mittelfristig wegzubrechen droht. Aus gutachterlicher Sicht sind die beiden im Ortskern ansässigen Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen von ca. 330 m² (Rewe) und ca. 240 m² (Plus) als deutlich zu klein zu bezeichnen und können daher nur eine ausschnittsweise Versorgung übernehmen. Dennoch ist die Bestandssicherung der Märkte im zentralen Versorgungsbereich als Stütze des Zentrums dringend erforderlich. In Verhandlungen mit dem Betreiber des geplanten Marktes, der Firma Rewe, konnte erreicht werden, dass der oben genannte Rewe-Markt im Ortskern weiter betrieben wird.

Im Einzelhandelskonzept der LH Wiesbaden wird darauf hingewiesen, dass der geplante Lebensmittelvollversorger im Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße / Ludwig-Erhard-Straße zu einer wesentlichen Verbesserung der Grundversorgung beitragen wird. Insbesondere für die Bewohner von Schelmengraben und Märchenland (ca. 6700 Einwohner) und Frauenstein (2400 EW), sowie für Mitarbeiter und Besucher der HSK wird sich die Versorgungssituation deutlich verbessern, da diese Bereiche aktuell über keine Versorgung verfügen.

Das Grundstück wird zurzeit nicht genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schelmengraben“ Nr. 1974/01 ist die Fläche als Fläche für die Erweiterung der Jawlenskyschule vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche für die Schule wird zurzeit, bzw. für die Dauer der Erbpachtvereinbarung von 30 Jahren nicht benötigt. Die Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Schule“ kann für diesen Zeitraum entfallen. Nach Ablauf der Erbpachtvereinbarung fällt die Fläche als Erweiterungsfläche Schule an die Landeshauptstadt Wiesbaden zurück.

1. Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Dotzheim und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmengraben“ Nr. 1974/01.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 45 und wird begrenzt durch

- das Grundstück der Jawlenskyschule im Westen
- die Ludwig-Erhard-Straße im Süden und Osten
- einen öffentlichen Fußweg/eine Wohnbebauung im Norden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.757 qm.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Auch nach § 4 Abs. 1 des Hessischen Landesplanungsgesetzes sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionalplan Südhessen 2010/Regionaler Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand aus. Zu der Kategorie "Siedlung" zählen auch Sondergebiete sowie Infrastrukturflächen wie Gemeinbedarfsflächen, Sportflächen und Grünflächen. Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Rechtsgrundlage

Nach § 13 a Baugesetzbuch kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die dem Bebauungsplan entgegen stehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Planberichtigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Hans-Böckler-Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim hat zum Ziel, die Nahversorgung in Dotzheim zu sichern und die Versorgungssituation für die Bewohner der Siedlungen Schelmengraben und Märchenland sowie des Stadtteils Frauenstein deutlich zu verbessern. Hierfür wird ein „Sondergebiet - Einzelhandel“ festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Sportliche Zwecke - Bestand“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 11.000 m². Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirkes Dotzheim und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berichtigt. Der zu berichtigende Bereich wird in Anlehnung an die sonstigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet - Handel - Bestand“ dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der vorhabenbezogene B-Plan präzisiert den vorhandenen B-Plan „Schelmengraben“ Nr. 1974/01 in Wiesbaden für die Teilfläche Ecke Hans-Böckler-Straße/Ludwig-Erhard-Straße.

3.4 Fluchtlinienpläne

Festsetzungen aus früheren Plänen werden mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

3.5 Abweichende Darstellung zum Gesamtlandschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Hans-Böckler-Straße“ als Fläche für Sportplätze, Tennisplätze, Reitplätze und Hundeübungsplätze, sowie Fläche für Spiel- und Bolzplätze - Bestand/ Planung dar, außerdem in Teilbereichen als Grünfläche - Bestand..

Gegenüber den vorgenannten Nutzungsarten ist ein eingeschossiger Lebensmittelvollversorger mit 133 Stellplätzen in der Freifläche geplant.

Der Landschaftsplan weist die an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche als Wohn- und sonstige Baufläche - Bestand aus. Das Vorhaben lässt sich aus dem wirksamen Landschaftsplan entwickeln, da die Versorgung des Gesamtgebietes hiermit gesichert wird.

Den Festsetzungen des Landschaftsplanes wird insofern Rechnung getragen, dass die vorhandene intensive Eingrünung von der Ludwig-Erhard-Straße und zur Wohnbebauung hin erhalten, bzw. nach der Baumaßnahme wieder hergestellt wird. Die Dachflächen des Marktes werden größtenteils extensiv begrünt. Die Parkplatzflächen werden durch Bäume verschattet. Der Eingriff kann auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berichtigt.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Freiflächenplanung

Freiflächenplanung und Eingriffs-/Ausgleichsplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek, Eltville vom September 2010.

4.2 Orientierende Untergrunduntersuchungen

Wiesbaden-Dotzheim, Ludwig-Erhard-Straße: Bauvorhaben REWE-Markt - Baugrunduntersuchung. Gutachten des Ingenieurbüros Geonorm GmbH, Gießen, vom 07.12.2009.

4.3 Schalltechnische Untersuchung

Gutachterliche Stellungnahme/Prognose der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der ITA, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH vom Juni 2010.

4.4 Verkehrsuntersuchung

- Verkehrsuntersuchung zum Projekt SB-Märkte an der Ludwig-Erhard-Straße in Wiesbaden-Dotzheim vom Juli 2005
- Verkehrliche Stellungnahme zum Projekt „SB-Märkte“ an der Ludwig-Erhard-Straße in Wiesbaden-Dotzheim vom Juli 2010
- Ergänzende verkehrliche Stellungnahme zum geplanten REWE-Markt in Wiesbaden - Dotzheim der Heinz und Feier GmbH, Wiesbaden.

4.5 Erschliessung

Planung der Zufahrten Vollversorger und Mensa Jawlenskyschule des Büros Dipl. Ing. Scheuermann und Martin, Unabhängiges Ingenieurbüro für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, vom September 2010

5 Umweltbericht

5.1 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet war bisher als Erweiterungsfläche für die Jawlenskyschule vorgesehen. Eine Teilfläche liegt ungenutzt, begrünt als unregelmäßig gemähte Wiese an, auf einer Teilfläche wurde ein Sportfeld angelegt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet zur Hans-Böckler-Straße, zur Ludwig-Erhard-Straße und zur Wohnbebauung im Norden durch intensiv eingegrünte Böschungen (Bäume und Sträucher) umgeben. Trampelpfade sind erkennbar und deuten darauf hin, daß die Flächen teilweise von Schüler der Jawlenskyschule wild genutzt wurde, bzw. zum Ausführen von Hunden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung

Der ortsbildprägende Gehölzbestand entlang der Ludwig-Erhard-Straße bleibt auf einer Länge von 170 m und einer Breite von 7 - 10 m erhalten. Durch die vorhandene Böschung und Bepflanzung ist die Wirkweise und Sichtbarkeit des Baukörpers von der Straße aus als geringfügig einzustufen. Die vorhandene Begrünung bleibt auf einer Breite von 5 m erhalten und wird auf einer Breite von 5 m ergänzt.

Zur Minimierung des Eingriffs sind in Teilbereichen Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Der Eingriff wird innerhalb des Baugrundstücks ausgeglichen (Überschuss an Wertpunkten 8.462).

5.2 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Die Firma Wagenführ und Lauterbach beabsichtigt im Ortsteil Dotzheim im sogenannten Gebiet „Schelmengraben“ einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten, den die Firma REWE mieten wird mit dem Ziel die Nahversorgung langfristig zu sichern.

Im Einzelhandelskonzept der LH Wiesbaden wird darauf hingewiesen, dass der geplante Lebensmittelvollversorger im Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße / Ludwig-Erhard-Straße zu einer wesentlichen Verbesserung der Grundversorgung beitragen wird. Insbesondere für die Bewohner von Schelmengraben und Märchenland (ca. 6700 Einwohner) und Frauenstein (2400 EW), sowie für Mitarbeiter und Besucher der HSK wird sich die Versorgungssituation deutlich verbessern, da diese Bereiche aktuell über keine Versorgung verfügen.

5.3 Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Lärmemissionen gehen von dem Grundstück aktuell nicht aus. Mit der geplanten Nutzung sind durch Andienung sowie An- und Abfahrten der Nutzer erhöhte Emissionen verbunden. Zugleich wurde aber eine bauliche Konzeption entwickelt, die welche die Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte sichert (s. Schalltechnische Untersuchung). Im Übrigen sichert der Einkaufsmarkt die Versorgung für den täglichen Bedarf und trägt somit zur Wohnqualität bei.

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Der Bestand stellt sich als nur unregelmäßig bearbeitete Fläche dar. Heimische Bäume und Sträucher an den Böschungen zu den angrenzenden Straße weisen teilweise Totholz auf. Die Situation wird auch zum Abladen von Sperrmüll etc. genutzt. Den Schülern der benachbarten Schule bietet das Grundstück vielfältige Möglichkeiten für unbeobachteten Aufenthalt.

Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der die Schule als Erweiterungsfläche für die Jawlenskyschule vorsieht ist nicht der tatsächliche, sondern der hypothetische Zustand des Grundstücks bei Ausnutzung der zulässigen Nutzung Bewertungs- und Bemessungsgrundlage.

Die GRZ beträgt für die Planung 0,3. Unter Berücksichtigung der Flächen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen, um die erforderlichen Kundenstellplätze nachweisen zu können.

Zur Kompensation werden u. a. bis zu 55% der Dachflächen begrünt.

Auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anlage wird verwiesen.

Die Vegetationsstruktur auf dem Grundstück im Zusammenspiel mit der Umgebungsnutzung und den stark befahrenen angrenzenden Straße lassen keine besondere Lebensraumqualität für Tiere erkennen.

Schutzgut Boden, Wasser

Das Grundstück fällt von der Einmündung der Hans-Böckler-Straße stark ab. Die Böschungen im Norden und Osten haben teilweise Neigungen von bis zu 45°. Dem Bodengutachten (s. Anlage) ist zu entnehmen, dass es sich teilweise um aufgeschütteten Boden handelt, d. h. dass es sich um überformte Böden handelt.

Auf dem Grundstück gibt es ebenso wie in der Umgebung keine Gewässer. Gefährdungen des Planungsgebietes durch Schadstoffeintrag sind nicht erkennbar.

Schutzgut Luft, Klima

Für lokalklimatische Besonderheiten ist das Gebiet zu klein, Luftaustauschbahnen sind nicht erkennbar. Bei Ausnutzung der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten wären keine Abweichungen zu nennen.

Schutzgüter Sach- und Kulturwerte

Kulturgüter werden von dem Vorhaben nicht berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, ist durch textliche Festsetzung geregelt, daß unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege einzuschalten ist.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Nahversorgers (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und Bäcker. Mit Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier „großflächiger Einzelhandel“ und konkreter Zweckbestimmung „Nahversorger (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ wird die geplante bauliche Nutzung des Sondergebietes näher bestimmt.

Zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden die zulässigen Sortimente einzeln aufgeführt, andere Warenangebote sind nicht zulässig.

Im Zentrenkonzept der LH Wiesbaden ist der Standort mit den Märkten in Dotzheim-Mitte als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Innenstadt als dominante Einkaufslage als auch die bestehende Einkaufslage Dotzheim-Mitte dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Festsetzungen entsprechen, wie in der Begründung dargelegt, weitgehend der Wiesbader Sortimentliste 2010. Allgemein angeboten werden sollen in erster Linie Nahrungsmittel und Getränke, wobei der Begriff Nahrungsmittel umfassend ist. Hierunter fallen Lebensmittel und Nahrungsmittel aller Art, auch für Tiere, Genussmittel, Reformwaren, Produkte des Lebensmittelhandwerks etc. Ergänzend wird das Angebot durch Pharmazie-, Drogerie- und Sanitätswaren, Haushaltswaren aller Art, Bürobedarf in umfassenden Sinne (Papier-Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken und Bücher).

Randsortimente sind im Einzelnen nicht festgesetzt und gemäß Hess. Einzelhandelserlass vom 02.05.2005 bis 10 % der Verkaufsfläche allgemein zulässig. Innenstadt- und zentrenrelevante Sortimente und ergänzende Angebote wie Annahmestellen für Post/Lotto, Reinigung und Schuhreparatur sollen nur bei Bedarf eingerichtet werden. Um die ortsansässige

gen kleingewerblichen Betriebe in Dotzheim-Mitte nicht zu gefährden dürfen diese Angebote nur innerhalb des allgemein zulässigen Baukörpers eingerichtet werden.

Die Größe der Verkaufsfläche wird auf 2.400 m² begrenzt, um negative Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen, auf Infrastruktur- und Verkehrsanlagen zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch maximal eingeschossige Bebauung mit Flachdach (Höhenentwicklung siehe zeichnerischer Teil des B-Plan-Vorentwurfes); Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO wird bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Dies ist zur Herstellung der für das Vorhaben erforderlichen Zufahrten und Stellplätze, sowie das Vordach erforderlich und wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen kompensiert.

Auf eine Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Volumen des Bauvorhabens nur eine Vollgeschossebene umfasst. Stattdessen wird das Bauvorhaben über die Begrenzung der Bauhöhen geregelt.

Die zulässigen Bauhöhen sind für die Baufelder festgelegt, deshalb wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

6.2 Bauweise

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudeabmessungen zur Unterbringung des Marktes größer als 50 m sind.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche des Hauptbaukörpers gliedert sich in zwei Baufelder. Um den Eingangsbereich des Marktes zu hervorzuheben wurde in diesem Bereich eine größere Höhe vorgesehen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind die Flächen für Nebenanlagen, wie z. B. Werbeanlagen und für Stellplätze in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

6.5 Führung von Versorgungsleitungen

Zur geordneten Unterbringungen des ruhenden Verkehrs und der geplanten oberirdischen Bebauung ist die Führung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

6.6 Verkehrsflächen/verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Zufahrt benötigt.

Die Anbindung des Vollversorgers für den motorisierten Verkehr erfolgt entsprechend der verkehrlichen Stellungnahmen des Büros Heinz und Feier von der Hans-Böckler-Straße aus. Maßnahmen, die aus dem größeren Verkehrsaufkommen erforderlich werden, werden entsprechend der Beurteilung von Heinz und Feier umgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrtsrampe, die im Detail durch das Büro Scheuermann und Martin geplant wurde.

Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Zufahrtsrampe dient der Erschließung der Anlieferung des Marktes und der Kundenstellplätze.

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über eine nahegelegene Haltestelle in der Hans-Böckler-Straße gut angebunden.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

In Teilbereichen sind gem. Rechteplan des Vermessungsbüro Scholz folgende Rechte eingetragen:

- Geh- und Fahrrechte zum Mensagebäude
- Gehrecht zum Lasalleplatz
- Geh- und Fahrrecht zur Sporthalle.

6.8 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Das Planungsgebiet wird durch einen 10 m tiefen Grünstreifen zur Hans-Böckler-Straße im Süden und Osten und zur Wohnbebauung im Norden begrenzt.

Es handelt sich dabei um Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb dieses Grünstreifens sind am Gebäude in einem Streifen von 2,50 m Rettungswege, bauliche Anlagen für Notausgänge (Podeste, Fluchttreppen) und Zugänge für den Einsatz der Feuerwehr soweit erforderlich möglich.

Im Bereich der Kundenparkplätze sind hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Extensive Begrünung von mindestens 55% der Dachflächen mit trockenheitsverträglichen Pflanzen trägt zum Ausgleich des Eingriffs bei. Aufgrund von technischen Aufbauten etc. ist eine hundertprozentige Begrünung nicht möglich.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Prognose der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch ITA wurden die pegelmindernden Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dargestellt:

Andienungszeit für Lkw und Pkw von 7 - 20 Uhr (MEZ).

Raumlufttechnische Anlagen über Dach sind nur im Abstand von mindestens 13 m von der nördlichen Baugrenze (Dachkante des Marktes) zulässig.

7. **Bodenbelastungen**

Für den Bereich des Bauvorhabens liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes keine Einträge vor. Schadstoffbelastungen des Untergrundes aufgrund umweltrelevanter Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Zuge von Baugrunduntersuchungen (siehe Punkt 4.2) wurden ebenfalls keine Hinweise auf Schadstoffgehalte des Untergrundes festgestellt.

8. **Schallschutzkonzept**

Anhand der Daten wie Nettoverkaufsfläche, Anlieferverkehr und Schallleistungspegel der raumlufttechnischen Anlagen wurden im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme/Prognose der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft der ITA, Ingenieurgesellschaft für Akustik vom Juni 2010, die Immissionen der einzelnen Emittenten des Vollversorgers prognostiziert und daraus die jeweiligen Beurteilungspegel gebildet. Unter Berücksichtigung der nach diesem Gutachten vorgegebenen pegelmindernden Maßnahmen werden sowohl die Immissionsrichtwerte, als auch die Spitzenimmissionsrichtwerte tags und nachts unterschritten und somit eingehalten.

9. **Wasserwirtschaftliche Beläge**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll dort, wo es anfällt verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen sind die Grundstücke im Geltungsbereich für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen minimiert, so daß eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die festgesetzte Begrünung von Dachflächen verzögert und reduziert den Abfluss des Niederschlagswassers.

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

Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich.

10. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltung der baulichen Anlage ist auszurichten an der Konzeption, die den Abstimmungsgesprächen mit den Fachämtern zugrunde lag. Abmessungen und Höhenentwicklung der Maßnahme, sowie die Gestaltung der Außenbereiche sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

Werbeanlagen sind im Rahmen der hierzu bestehenden Wiesbadener Regelungen zulässig.

Die Abgrenzung der Anlage nach Norden und Osten stellt sich durch den 10 m breiten Grünstreifen dar. Durch die Topografie ist zur Mensa der Jawlenskyschule eine Bohrpfalwand erforderlich, die mit einer Absturzsicherung versehen werden muss. Zur benachbarten Sporthalle ist ein Zaun (Stahlmattenzaun) geplant. Es ist vorgesehen, das Areal nach Geschäftsschluss zu schließen.

11. **Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Siehe auch Erbpachtvereinbarung mit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Für das Plangebiet wurde ein Erbpachtvertrag zwischen Vorhabenträger und Landeshauptstadt Wiesbaden über 30 Jahre geschlossen.

Nach Ablauf der 30 Jahre fällt die Fläche an die Landeshauptstadt Wiesbaden als Erweiterungsfläche für Schulen zurück. Die baulichen Anlagen sind dann vom Vorhabenträger zurückzubauen.

Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Der Gemeinde entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Kosten für die Planungsleistungen, die Absenkung des Gehwegs, die Herstellung der Zufahrt und Begrünungsmaßnahmen vom Vorhabenträger übernommen werden.

12. **Statistische Angaben**

Sondergebiet Einzelhandel. Nutzfläche ca. 3.000 qm. Anzahl der Stellplätze: 134.

13. **Zeichnerische Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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