

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**„NAHVERSORGER AARSTRASSE“**

**IM ORTSBEZIRK NORDOST**

**NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH**

## GLIEDERUNG

### I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

#### 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

#### 2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

2.3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1972/2 „Feuerbachstraße“

2.3.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2.3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung - Anwendung des beschleunigten Verfahren

#### 3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

3.2 Schallimmissionsprognose

3.3 Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines REWE-Marktes in Wiesbaden

#### 4 Ehemaliger Bestand und derzeitige Nutzung

#### 5 Verkehrskonzept

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

5.2 Motorisierter Individualverkehr

5.3 Ruhender Verkehr

5.4 Geh- und Radwege

#### 6 Ver- und Entsorgung

### II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Vollsortimenter“

1.2 Sortimentsliste

1.3 Verkaufsfläche

##### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

##### 3 Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

##### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

##### 5 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

##### 6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Stellplätze

6.2 Nebenanlagen

##### 7 Verkehrsflächen

- 8 Führung von Versorgungsleitungen**
- 9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**
  - 9.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen
  - 9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 9.3 Eingrünung der Dach- und Wandflächen
- 10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien**
  - 10.1 Vorhabenbedingte Schallimmissionen
  - 10.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr
  - 10.3 Immissionen von der benachbarten Sportanlage
  - 10.4 Einsatz erneuerbarer Energien
- 11 Stützmauern**
  
- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
  - 1 Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - 2 Grundstücksfreiflächen**
  - 3 Behandlung von Niederschlägen**
  
- C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
  
- D HINWEISE**
  - 1 Denkmäler nach Landesrecht**
  - 2 Landschaftsschutzgebiete**
  - 3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**
  
- E PFLANZLISTE**
  
- III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**
  - 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**
  - 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**
  - 3 Aussagen zum Investitionsvolumen**

- 4     Statistische Angaben**
- 4.1   Flächenbilanz
- 4.2   Arbeitsplätze

**IV    UMWELTBERICHT**

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, eine brach gefallene innerörtliche Baulücke zu revitalisieren und einer städtebaulichen Folgenutzung zuzuführen. Das hier in Rede stehende Areal ist seit der Aufgabe der bisherigen Nutzung als Tankstelle und dem Abbruch der vorhandenen Gebäude an dieser Stelle unbebaut. Unter Einbezug der angrenzenden, ebenfalls unbebauten Flächen soll nunmehr der städtebauliche Lückenschluss vollzogen und die zu bebauenden Flächen für eine standort- und bedarfsgerechte städtebauliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen hierzu die erforderlichen Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Die Nutzung des Plangebietes für den Tankstellenbetrieb wurde am 31.12.2011 aufgegeben.

Die Vorhabenträgerin - die Firma ITM Objekt X Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (ITM) - beabsichtigt alsdann zur Gewährleistung der Nahversorgung der Anwohner im Ortsbezirk Nordost im Zuge der Planumsetzung einen großflächigen Einzelhandelsmarkt als Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten.

Die Errichtung einer Wohnbebauung wurde aufgrund der stark befahrenen Aarstraße vom Vorhabenträger als weniger geeignet eingestuft und deshalb nicht weiter verfolgt.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden unterstützt dieses Vorhaben, da hierdurch der Abwanderung des Einzelhandels an die Peripherie der Stadt entgegengewirkt und die zentrale Nahversorgung im Stadtgebiet, insbesondere auch für nichtmotorisierte Menschen, nachhaltig verbessert werden kann.

Im Vorgriff der Planung hat die Vorhabenträgerin eine „Bedarfs- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes“ für den geplanten Standort in Auftrag gegeben. Diese Analyse wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Frankfurter Straße 249b, 51147 Köln (Februar 2011) erarbeitet und dient als wesentliche gutachterliche Grundlage zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung.

In der Auswirkungsanalyse kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:  
(Zusammenfassende Bewertung im Kursivdruck):

*Die ITM plant in Wiesbaden an der Aarstraße, auf einer bisher mit einer Tankstelle bebauten Fläche, einen Supermarkt mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche inklusive Bäckerei und Getränkemarkt, anzusiedeln. Hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen sind folgende wesentliche Untersuchungsergebnisse festzuhalten:*

- *Die gegenüber den Lebensmittelmärkten hervorgerufenen Umverteilungen liegen in den Zonen I und II des Einzugsgebietes z. T. in einer spürbaren Größenordnung. Für den Rewe Nahkauf an der Lahnstraße ist dabei eine Betriebsschließung zu erwarten. Die beiden Lebensmitteldiscounter in Zone II werden zwar eine Schwächung spüren, allerdings ist nicht von Betriebsschließungen auszugehen. Weder in Zone I noch in Zone II sind zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Damit werden an diesen Standorten keine städtebaulich relevanten Belange tangiert.*
- *Unter Berücksichtigung der Planung an der Comeniusstraße ist zwar aufgrund der Topografie von einer geringen Überschneidung der Einzugsgebiete beider Lebensmittelmärkte (Planungsraum Riederbergstraße) auszugehen, allerdings ist einschränkend darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben an der Aarstraße insgesamt über günstigere Standortrahmenbedingungen (v. a. Erreichbarkeit, Sichtbeziehungen) verfügt und voraussichtlich eine deutlich größere Marktgröße umfasst. Unter diesem Aspekt sind - in Verbindung mit den zu erwartenden Auswirkungen auf den Rewe Nahkauf - Wechselwirkungen zwischen beiden Vorhaben wahrscheinlich.*

- *Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind von den vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzeffekten nicht betroffen; negative städtebauliche Auswirkungen oder eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation sind nicht zu erwarten.*
- *Durch die Nonfood-Randsortimente des geplanten Lebensmittelmarktes sind Umverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel von ca. 1,0 Mio. € zu erwarten, die sich auf mehrere Betriebe und Standorte im Umfeld verteilen, wobei hiervon insbesondere die projektrelevanten Lebensmittelanbieter betroffen sein werden. Somit erhöhen sich die Effekte für die Anbieter in Zone I und II, die bereits im Lebensmittelsegment z. T. deutlich betroffen sein werden. Außerhalb des Einzugsgebietes sind Bestandsgefährdungen und damit negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen aufgrund der geringen Höhe dieser Umverteilungen je Standort / Markt auszuschließen.*
- *Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung ist festzuhalten, dass das Planvorhaben die Vorgaben des Zentralitätsgebotes bzw. Kongruenzgebotes sowie des siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebotes erfüllt. Auch das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.*

*Trotz der eventuellen Schließung des Rewe Nahkauf-Marktes (Lahnstraße), werden keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Fehlentwicklungen hervorgerufen. In Anbetracht der eventuellen Schließung des Rewe Nahkauf-Marktes unter Berücksichtigung der Planung an der Comeniusstraße und der generellen Zielsetzung der Stadt Wiesbaden (Sicherung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgung im gesamten Stadtgebiet) wird angeregt, eine gewisse Flächenreduzierung des Vorhabens zu prüfen. Dies könnte zu einer verträglicheren Struktur führen und würde auch der Nahversorgungsfunktion des Standortes entsprechen. Als angemessene Größenordnung - auch im Vergleich zu anderen Nahversorgungsmärkten in der Stadt - kommen rd. 1.500 m<sup>2</sup> in Betracht, davon rd. 1.200 m<sup>2</sup> als reiner Lebensmittelmarkt.*

*Unabhängig davon wird empfohlen, die Möglichkeiten für eine Koexistenz des Rewe Nahkauf-Marktes an der Lahnstraße mit dem Planvorhaben zu prüfen, da die topografischen Bedingungen (deutliche Höhenunterschiede zwischen Lahnstraße und Aarstraße) zu berücksichtigen sind. Obwohl die Standorte räumlich nah beieinander liegen, handelt es sich um zwei unterschiedlich zu bewertende Lagekategorien.*

Die in der Analyse empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> wurde von der Vorhabenträgerin aufgenommen und im Rahmen dieses Bauleitplanes noch eingehender umgesetzt; die dem Vorhaben zugrunde liegende Verkaufsfläche beträgt 1.370 m<sup>2</sup> und liegt somit nochmals deutlich unter dem von den Gutachtern angegebenen Empfehlungswert.

## **1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Ortsbezirk Nordost an der Aarstraße nordwestlich des Dürerplatzes.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 20 und wird begrenzt

- im Süden durch die Nordseite des Flurstückes 212/3,
- im Westen durch die Ostseite des Flurstückes Nr. 158/1,
- im Norden durch die Südseite des Flurstückes Nr. 151/1 (Aarstraße 34) und
- im Osten durch die Ostseite des Flurstückes Nr. 193/35 (Aarstraße).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.240 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Nr. 151/11 und Nr. 151/13 (vollständig) sowie Nr. 193/35 teilweise (hier der angrenzende Abschnitt der Aarstraße im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung).



Abbildung: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan Südhessen

Am 17.12.2010 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) abschließend beschlossen. Der genehmigte Regionalplan ersetzt sodann den am 23.08.2004 genehmigten Regionalplan Südhessen 2000. Das Gebiet ist im jetzt gültigen Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Auch die geplanten Nutzungen entsprechen den Zielen und Aussagen des Regionalplans. Zur Sicherung der Grundversorgung kann gemäß den Zielen des Regionalplans 2010 für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes ist als städtebaulich integriert anzusehen.

Die regionalplanerischen Vorgaben werden in diesem Sinne vollumfänglich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans eingehalten.

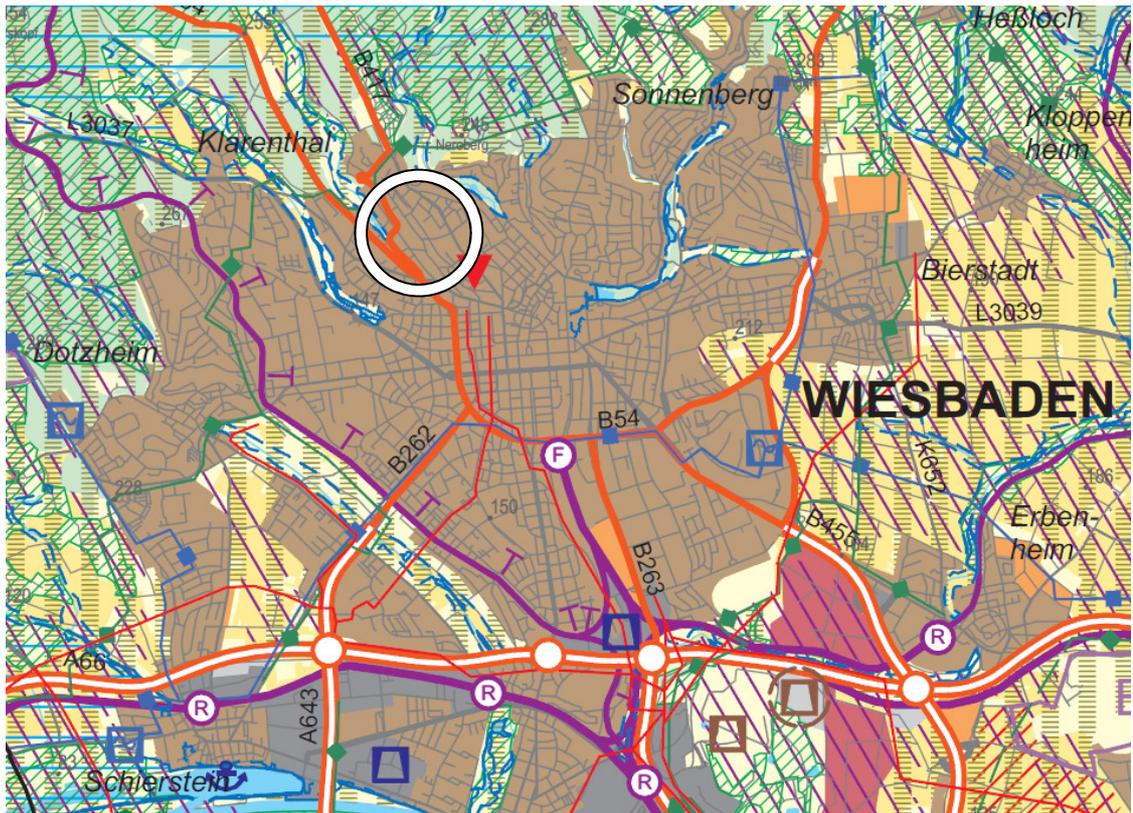


Abbildung: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen;  
(Planbereich durch weißen Kreis hervorgehoben)

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ - dargestellt. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten Art der baulichen Nutzung, hier: Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, wäre somit eine Anpassung der Darstellung und Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans notwendig.

Das vorliegende Plangebiet mit den zur Neubebauung vorgesehenen Flächen weist jedoch lediglich eine Flächengröße von ca. 0,3 ha auf, so dass diese aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Flächennutzungsplans (Maßstab 1:5.000) nicht parzellenscharf abzugrenzen ist. Hinzu kommt, dass aufgrund der Wahl des Aufstellungsverfahrens als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB eine vorgreifliche oder auch parallele Änderung und Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht zwingend erforderlich wird.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

### 2.3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1972/2 „Feuerbachstraße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden 1972/2 „Feuerbachstraße“. In diesem Bebauungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,9 festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Im südöstlichen Teilbereich sind festgesetzt: Baugrundstück für die Privatwirtschaft (Tankstelle), GRZ 0,35 und GFZ 0,9. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Der Abstand der Baugrenze zur Aarstraße (Straßenbegrenzungslinie) ist mit 5,0 m festgesetzt. Zur rückwärtigen Seite beträgt der festgesetzte Abstand 4,0 m zur Grundstücksgrenze (Sportplatz) und nach Süden mindestens 6,0 m zur Grundstücksgrenze. Nach Norden regelt sich der Abstand nach dem erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenmaß.

Die rechtsverbindlichen Planfestsetzungen lassen das plangegegenständliche Vorhaben derzeit nicht zu. Daher wird, um der Realisierungsabsicht der Vorhabenträgerin und der Planungsabsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden entsprechen zu können, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig; die rechtsverbindlichen Planfestsetzungen des Bebauungsplans 1972/2 werden sodann durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans in dessen räumlichem Geltungsbereich vollumfänglich ersetzt.

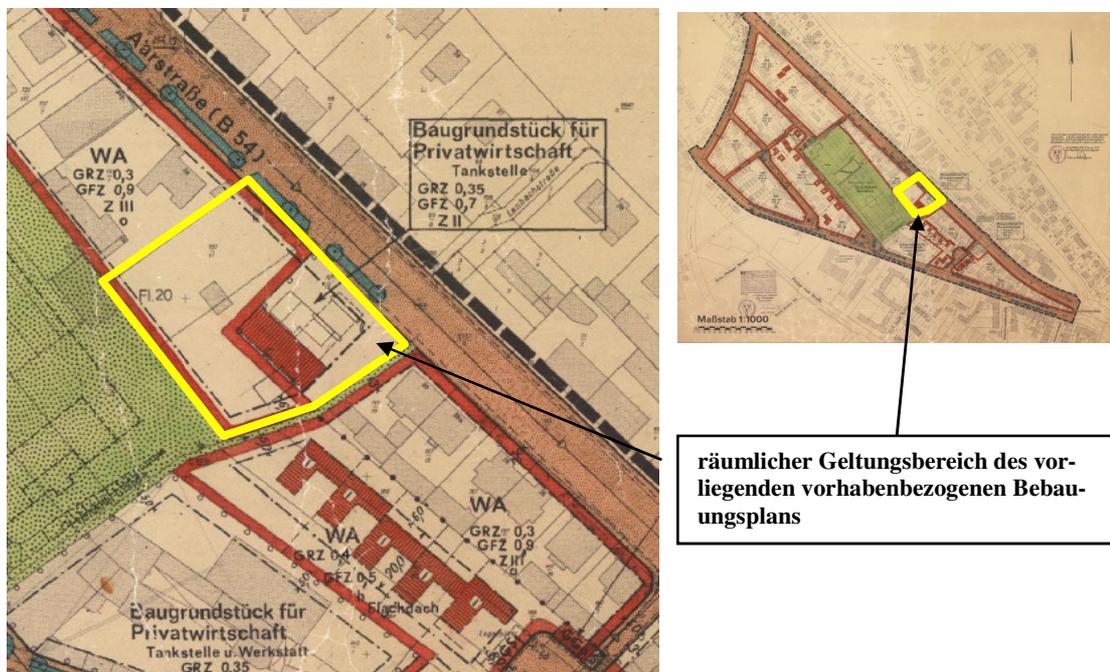


Abbildung: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1972/2 „Feuerbachstraße“

### 2.3.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im vorliegenden Aufstellungsverfahren, das zugleich die rechtskräftigen Planfestsetzungen des Ursprungsplanes ändert und vollständig ersetzt, wird aufgrund des konkret gegebenen Vorhabenbezugs für den Bau eines Lebensmittelmarktes auf Antrag der Vorhabenträgerin ITM ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) aufgestellt. Der V+E-Plan ist ein von der Vorhabenträgerin erstellter und mit der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit abgestimmter Plan über die Durchführung des Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Die Plandurchführung des Vorhabens und dessen Umsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in einem zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt zu schließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht es der Stadt, in enger Kooperation mit der Vorhabenträgerin, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Planvorhaben auf der Grundlage der vorgelegten Planung der Vorhabenträgerin als auch auf deren Kosten zu schaffen. Im Gegenzug erklärt die Vorhabenträgerin, bereit und in der Lage zur Durchführung des Vorhabens zu sein. Sie verpflichtet sich, innerhalb der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist, das Vorhaben zu realisieren, in Nutzung zu nehmen und zur Kostenübernahme.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht zwingend aus den drei Bestandteilen (das Fehlen eines der Bestandteile führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans):

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag
- vorhabenbezogener Bebauungsplan

Alle drei genannten Bestandteile müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Nach dem Urteil des OVG NRW 23.01.2006 - 7 D 60/04 ist der Begriff der genehmigten Vorhaben eng auszulegen, da eine Abweichung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigten Vorhabens von dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans führen kann. Das Vorhaben im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Übereinstimmung mit dem Durchführungsvertrag ist zulässig, wenn es der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, das geplante Vorhaben innerhalb einer festgesetzten Frist im Durchführungsvertrag durchzuführen. Geschieht dies nicht, soll bzw. kann die Stadt die Satzung aufheben.

Inhaltlich hat sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an dem Inhalt eines Bebauungsplans zu orientieren, ist aber nicht zwanghaft an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden, vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Es können in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan also weitergehende Festsetzungen in den Plan aufgenommen werden, etwa solche, die den Betriebsablauf des Vorhabens oder fachgesetzliche Aspekte ohne bodenrechtliche Relevanz betreffen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die gemäß § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Öffentlichkeits- und Beteiligungsrechte sind einzuhalten.

Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Beschluss des Vorhaben- und Erschließungsplans als Satzung abzuschließen.

### 2.3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung - Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt, da sich der räumliche Geltungsbereich im beplanten Innenbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden befindet. Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen auf innerörtliche Bereiche, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schließung einer innerörtlichen Baulücke und ist somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung einzustufen.

Für die Aufstellung eines „Bebauungsplans der Innenentwicklung“ müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen (bei über 20.000 - 70.000 m<sup>2</sup> muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplangebiet liegt sehr deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, nachdem das festgesetzte Sondergebiet bereits lediglich eine Fläche von 3.117 m<sup>2</sup> einnimmt.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf eine Sondergebietsnutzung, die insbesondere in Verbindung mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen als wohngebietsverträglich einzustufen ist.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung vom Plangebiet, so dass hier keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB sind somit gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung.

## 3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Bestand) dargestellt.

### 3.2 Schallimmissionsprognose

Zur Untersuchung der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens im Umfeld der vorhandenen Bebauung wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Diese Untersuchung wurde mit dem Umweltamt abgestimmt und inhaltlich bestätigt.

Zusammenfassend geht aus dieser Untersuchung folgendes hervor (Auszug aus der Untersuchung in Kursivschrift):

*Die Lärmimmissionsprognose führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung folgender Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen der TA Lärm/1/ an den Schallimmissionsschutz in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten sind:*

- *Öffnungszeiten 7.00 bis 22.00 Uhr,*
- *Einhausung der Einfahrt zur Parkgarage im Süden,*
- *Einhausung der Verladerampe im Norden,*
- *Schalldämm-Maß von Wänden und Dach der Einhausungen  $R_w \geq 25$  dB,*
- *Maximal zulässiger Gesamt-Schalldruckpegel an der benachbarten Wohnbebauung durch ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte)= maximal tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A). Die Anlagengeräusche dürfen weder Ton- noch impulshaltig sein.*

Die vorstehenden gutachterlichen Empfehlungen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.3 Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines REWE-Marktes in Wiesbaden

Im Vorgriff der Bauleitplanung wurde ebenfalls eine objektbezogene Verkehrsuntersuchung veranlasst, aus der die folgenden Ergebnisse zusammengefasst werden können (Auszug aus der Untersuchung in Kursivschrift); in die fachplanerische Bewertung wurde bereits auch die Planung einer Tiefgarage zur Unterbringung des vorhabenbedingten Kundenverkehrs einbezogen:

- *Qualität des Verkehrsablaufs:*

*Die Qualitätsbetrachtungen werden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) /3/ ausschließlich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durchgeführt. Als wichtige Kriterien für die Beurteilung der Verkehrsverhältnisse an Einmündungen und Knotenpunkten gelten die mittlere Wartezeit und die Auslastung einzelner Fahrstreifen.*

*Die Berechnung erfolgt für die Spitzenstundenbelastung an einem Normalwerktag am Nachmittag. Außerhalb dieser Spitzenverkehrszeit sind aufgrund der geringeren Belastungen in den übrigen Verkehrszeiten niedrigere mittlere Wartezeiten und geringere Auslastungen zu erwarten. Daher kann zu diesen Zeiten in der Regel von einer besseren Qualität des Verkehrsablaufs ausgegangen werden.*

*Die Verkehrsqualität wird in Abhängigkeit von der mittleren Wartezeit der einzelnen Kraftfahrzeugströme definiert. Maßgebend für die Gesamtbeurteilung der Zu-/Ausfahrt zum/aus der Tiefgarage ist die schlechteste Qualität aller beteiligten Verkehrsströme. Die einzelnen Qualitätsstufen sind in Tabelle 2 angegeben. Einmündungen und Zu-/Ausfahrten ohne Lichtsignalanlage mit einer mittleren Wartezeit des wartepflichtigen Stroms von bis zu ca. 45 Sekunden sind als ausreichend leistungsfähig anzusehen.*

*Den Berechnungen liegt der in Bezug auf die Fahrstreifenaufteilung und Verkehrsregelung der heutige Zustand auf Aarstraße zugrunde.*

*Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen finden sich in Anlage 3 des Erläuterungsberichts. Es zeigt sich, dass sich die Zu-/Ausfahrt in der Spitzenstunde am Nachmittag mit einer durchschnittlichen Wartezeit von 45 Sekunden an der Grenze der Leistungsfähigkeit befindet. Ein angemessener Stauraum bei der Ausfahrt aus der Parkebene sollte gewährleistet sein.*

- *Überprüfung der Zu-/Ausfahrt im Kunden- und Lieferverkehr:*

*Die in den Anlagen 4.1 bis 4.3 (des Erläuterungsberichts) dargestellten Schlepplkurven wurden mit Standard-Bemessungsfahrzeugen - für die Zu-/Ausfahrt Parkgarage mit einem PKW mittlerer Größe und für die Anlieferung mit einem Sattelzug - erzeugt.*

*In Anlage 4.1 sind die Fahrkurven für die Zufahrt zur Parkgarage wiedergegeben. Es zeigt sich, dass mit einem größeren PKW (BMW X5, Audi Q7 o. ä.) aufgrund der Abmessungen des Fahrzeugs und des entsprechend größeren Wendekreises der für den ausfahrenden Verkehr vorgesehene Fahrstreifen mit in Anspruch genommen werden muss. Beim Ausfahren treten keine signifikanten Engpässe auf (vgl. Anlage 4.2).*

*Die Fahrkurven für den Anlieferverkehr in Anlage 4.3 lassen erkennen, dass im Zufahrtbereich nur geringe Reserven für Fahrfehler vorhanden sind. Geringe Abweichungen von der günstigsten Fahrlinie machen für Sattelzüge Rangiermanöver erforderlich.*

- *Zusammenfassende Beurteilung:*

*Die prognostischen Betrachtungen zeigen, dass in der Nachmittagsspitzenstunde der aus der Parkebene ausfahrende Verkehr mit längeren Wartezeiten rechnen muss. Zur Verbesserung der Ausfahrtsituation für die in die Aarstraße rechts einbiegenden Verkehrsteilnehmer ist zu prüfen, ob eine Aufstellfläche für die Linkseinbieger eingerichtet werden kann.*

*Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die Befahrbarkeit der Zu-/Ausfahrt zur geplanten Parkebene und zum Anlieferbereich geprüft. Es zeigte sich, dass bei der Zufahrt Komforteinbußen hinzunehmen sind.*

*Die Befahrbarkeit ist insgesamt gewährleistet.*

Auf Grund der Aussagen des Erläuterungsberichtes wurden die Fahrspuren des Ein- und Ausfahrbereichs zur / in die Tiefgarage von insgesamt 5,25 m auf 8,35 m aufgeweitet und damit der Fahrkomfort spürbar verbessert. Eine Linksabbiegespur konnte nicht eingerichtet werden. Dem gegenüber wurde die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage von 69 Stück auf 78 Stück erhöht und in der Schallimmissionsprognose vom 25.01.2012 berücksichtigt.

#### **4 Ehemaliger Bestand und derzeitige Nutzung**

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wurde einst durch eine Tankstelle genutzt (siehe Auszug aus dem Luftbild unten). Zwischenzeitlich konnten die vorhandenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen vollständig abgebrochen und das Gelände insgesamt freige-räumt werden.

Im Rahmen des erfolgten Rückbaus der Gebäude und Tankanlagen wurde fachbegleitend vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, die Einleitung eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens zur Erkundung und Sanierung betriebsbedingter Untergrundkontaminationen durchgeführt. Aufgrund der hieraus abgeleiteten Sanierung kann die Fläche abschließend als altlastenfrei angesprochen werden, was

behördlicherseits bestätigt ist. Eine Kennzeichnung der Fläche im Sinne des § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

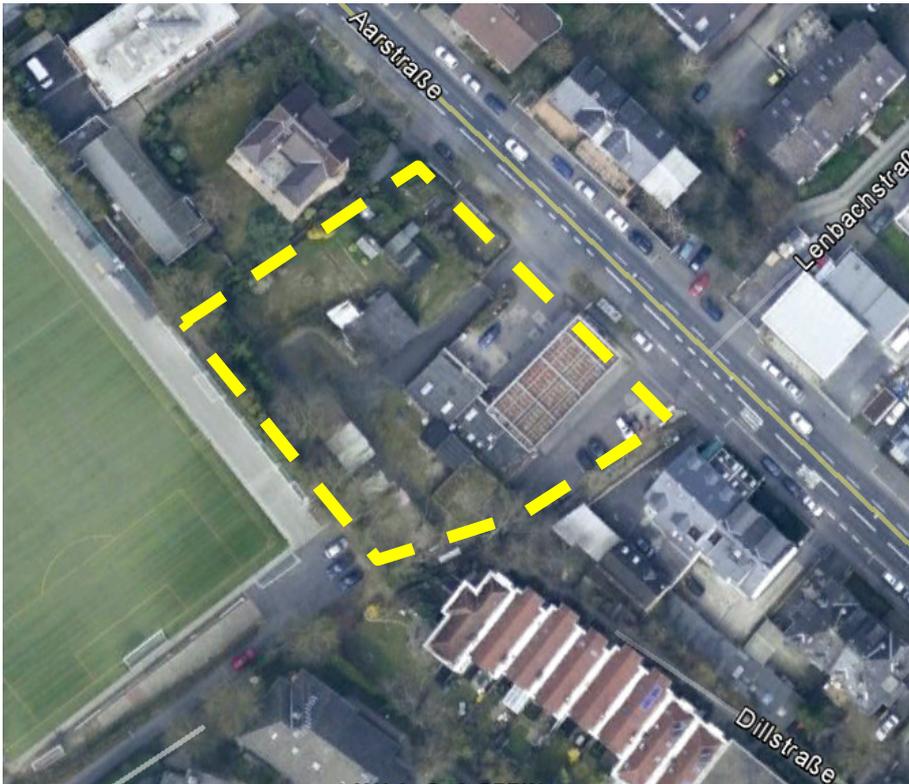


Abbildung: Luftbildauszug (Quelle: Hessenviewer)

## 5 Verkehrskonzept

### 5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit den Bushaltestellen „Dürerplatz“ und „Aarstraße“ in beiden Fahrrichtungen gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben, die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich zudem in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten. Dies wird jedoch für nicht wesentlich gehalten, da die Kunden nur zu einem verschwindend geringen Anteil auf die Benutzung des ÖPNV angewiesen sein dürften.

### 5.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Aarstraße ist als Bundesstraße B 54 dem überörtlichen Verkehr gewidmet. Die Fahrbahn ist für den motorisierten Individualverkehr in beide Fahrrichtungen einspurig befahrbar, stadteinwärts besteht darüber hinaus eine separate Bus- und Taxispur.

Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber den Möglichkeiten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Feuerbachstraße“ bisher zulässig waren, nicht nachweisbar erhöhen (siehe auch Anlage „Verkehrsuntersuchung“).

Die Erschließung ist somit gesichert.

### **5.3 Ruhender Verkehr**

Beiderseits der Fahrbahn sind öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird nicht verringert.

Als die Tankstelle noch bestand, wies das Grundstück eine Zu- und eine Abfahrt auf. An dieser Situation wird sich durch die Neuplanung nichts verändern. Es wird lediglich deren Lage der Planung angepasst.

Zur Unterbringung des vorhabenbedingten Kundenverkehrs wird im Untergeschoss des Gebäudes eine Tiefgarage vorgesehen.

### **5.4 Geh- und Radwege**

An den Querschnittsbreiten entlang der Aarstraße werden keine Veränderungen vorgenommen. Da sich der Verkehr durch die geplante Maßnahme nicht messbar verändern wird, werden Verbreiterungen der Querschnitte für nicht erforderlich gehalten.

An den bestehenden Geh- und Radwegen werden ebenfalls keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Eine technische Erschließung kann, wie dies ehemals bereits der Fall war, unmittelbar an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme in der Aarstraße erfolgen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor dem Baugrundstück und sind nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend dimensioniert. Das Vorhaben stellt somit keine Neuerschließung dar, öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Planänderung wird die Versorgung mit Wärmeenergie, Wasser und Elektrizität aller Voraussicht nach zumindest nicht erhöht. Geplant ist ein Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung der neuesten regenerativen Technik (Wärmerückgewinnung). Falls ein erhöhter Bedarf vorliegen sollte, ist frühzeitig mit der ESWE Kontakt aufzunehmen.

Sofern das anfallende Regenwasser die Kapazität des Mischwasserkanals übersteigen sollte, ist auf dem Grundstück sicherzustellen, dass die Einleitmenge nur gedrosselt abgegeben werden darf (siehe auch Punkt B 3 der Begründung).

### **III FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1 Art der baulichen Nutzung**

###### **1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Vollsortimenter“**

Das Plangebiet wird vorhabenbezogen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbindung für einen Lebensmittel-Vollsortimenter festgesetzt. Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene plangegegenständliche Vorhaben mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollversorger, integriertem Getränkemarkt und Bäckerei / Backshop.

Aus der auf das Vorhaben abgestellten Bedarfs- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) geht hervor, dass sich das Planvorhaben nicht schädlich auf umliegende Zentren und Nutzungen auswirkt.

Die städtische Wirtschaftsförderung (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften) steht dem geplanten Vorhaben positiv gegenüber, da eine Kaufkraftbindung im Ortsbezirk Nordost durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes für Waren des täglichen Bedarfs innerhalb einer integrierten Lage durchgesetzt werden kann. Dies ermöglicht auch der nicht-autokundenorientierten Öffentlichkeit die Erreichbarkeit.

###### **1.2 Sortimentsliste**

Um die Nahversorgung des Stadtteils und der angrenzenden Zentren insgesamt steuern und damit sicherstellen zu können, dass diese durch das Planvorhaben nicht schädlich beeinflusst werden, werden zulässige Sortimente auf folgende Produkte beschränkt (abschließende Liste):

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Artikel des Bürobedarfs, Schreibwaren.

###### **1.3. Verkaufsfläche**

Im gutachterlichen Ergebnis kommt die Bedarfs- und Auswirkungsanalyse der GMA (siehe vorstehend) zu der Empfehlung, für das Planvorhaben die zulässige Verkaufsfläche nicht über 1.500 m<sup>2</sup> zuzulassen. Damit könnte entsprechend der generellen Zielsetzung der Stadt Wiesbaden (Sicherung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgung im gesamten Stadtgebiet) eine verträglichere Struktur mit umliegenden Märkten gesichert und so der Nahversorgungsfunktion des Standortes entsprochen werden. Dem hat die Vorhabenträgerin entsprochen und die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.369 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die teilbereichsbezogene Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche oder Geschossflächenzahl oder der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da das überwiegende Volumen des Bauvorhabens nur eine Vollgeschossebene umfasst und die bauliche Dichte bzw. äußere Kubatur des Vorhabens über die vorgegebenen Kennwerte ausreichend definiert ist.

## 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige GRZ wird auf einen Wert von GRZ = 0,6 festgesetzt, der damit der in § 17 BauNVO für ein Mischgebiet zugeordneten Obergrenze gleichkommt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Anteil des Baugrundstücks, der innerhalb des Sondergebiets von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt danach 60% oder maximal 1.906,20 m<sup>2</sup>.

Fläche Grundstück (Flur 20, Nr. 151/11 + 151/13) = 3.117 m<sup>2</sup>

Nachweis GRZ: Marktgebäude (Hauptgebäude) = 1.779 m<sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = \frac{1.779 \text{ m}^2}{3.117 \text{ m}^2} = 0,57$$

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze für die GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird bis zu einer GRZ von 0,8 als städtebaulich vertretbar erachtet und damit zugelassen. Die zulässige Überschreitung ist der städtebaulichen Grundlage geschuldet, dass die bei Erlangung der Rechtskraft des Ursprungs-Bebauungsplans gültige Baunutzungsverordnung nur die Hauptanlagen in die GRZ-Berechnung mit einbezogen. Nach heute geltender BauNVO sind alle baulichen Anlagen, also Haupt- und Nebenanlagen, in die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung einzubeziehen.

Da nach den Maßgaben des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, Überdachungen, Nebenanlagen oder unterirdischen baulichen Anlagen für den GRZ - Nachweis nicht relevant waren, konnte die Grundstücksfläche in einem weit höheren Maß einer baulichen Nutzung und damit einer Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zugeführt werden, als dies über die eigentlich festgesetzte GRZ möglich gewesen wäre. Dies erklärt auch, dass der einstige Versiegelungsgrad der dortigen Tankstellennutzung deutlich über dem im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Wert von GRZ = 0,35 lag.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird inklusive der zulässigen Überschreitungen eine maximale GRZ von 0,8 ermöglicht. Dieser Wert entspricht auch den Maßgaben der Baunutzungsverordnung, die im Regelfall eine Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl bei 0,8 angibt.

Summe der Flächen aller baulicher Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen)

(1.779 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen + 729 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen) = 2.508 m<sup>2</sup>

$$\text{Nachweis GRZ: } \text{GRZ} = \frac{2.508 \text{ m}^2}{3.117 \text{ m}^2} = 0,80$$

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Planvorhaben eingehalten.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der in der Örtlichkeit anstehenden Topografie und des hängigen Geländes mit Höhenunterschieden von bis zu 9,0 m, wird die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen je nach topografischen Vorgaben teilbereichsbezogen und entsprechend dem Vorhaben für einzelne Gebäudeteile differenziert festgesetzt. Entsprechende Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) sind durch Planeintrag festgesetzt. Die gebildeten Teilabschnitte sind durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen“ eindeutig voneinander getrennt. Beachtlich hierbei ist, dass der südwestliche, an das Sportgelände angrenzende Gebäudeteil, mit Erde überdeckt wird und somit einen harmonischen Übergang im Landschaftsbild auf das angrenzende Freizeitgelände darstellt.

Diese Art der Höhenfestsetzung setzt voraus, dass im Vorgriff der Bauleitplanung eine örtliche Geländeaufnahme erfolgt ist.

Als Ausnahme vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen dürfen Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung um bis zu 1,50 m diese Obergrenze überschreiten, sofern die Anlagen und Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante von mindestens 2,00 m einhalten.

## 3 Bauweise

### 3.1 Abweichende Bauweise

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind. Darüber hinaus sind die Maßgaben der offenen Bauweise relevant, nach der beispielsweise die in der Hessischen Bauordnung geforderten Grenzabstände einzuhalten sind. Ausnahme hiervon bilden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die keine eigenen Abstandsflächen auslösen, da diese Bauteile nicht in Erscheinung treten und nachbarschützende Belange hierdurch nicht tangiert, und in keinem Fall schädlich berührt werden. Eine Ausnahme bildet auch die überdachte Zu- und Abfahrt der Tiefgarage als Bestandteil der Gemeinschaftsanlage „Tiefgarage“, die zwar weitestgehend unterhalb der Geländeoberfläche liegt, nach den Maßgaben des § 6 Abs. 10 Nr. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) aber dessen ungeachtet ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig ist. Nach § 6 Abs. 10 Satz 2 und 3 HBO darf die Länge der (oberirdischen) Grenzbebauung hierbei insgesamt 15 m nicht überschreiten; Dachüberstände sind einzurechnen und die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche darf nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 25 m<sup>2</sup> sein.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Treppenanlagen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies betrifft in erster Linie die Zu- und Ausgänge zur Tiefgarage. Stützmauern sind nach den Maßgaben der HBO auch ohne eigene Abstandsflächen an der Nachbargrenze zulässig.

Für das in der Vorhabenplanung vorgesehene Vordach im Bereich des Ein- und Ausganges in das Marktgebäude wird festgesetzt, dass die straßenseitige Baugrenze an dieser Stelle bei einer Breite bis 7,50 m um bis zu 3,5 Meter Tiefe überschritten werden darf.

## 5 Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

Die Grundstückstiefe, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie zur Aarstraße, beträgt im Mittel ca. 47 Meter, die Grundstücksbreite im Mittel ca. 60 Meter. Das als Sondergebiet festgesetzte Vorhaben nimmt eine Grundstücksfläche von 3.117 m<sup>2</sup> ein (grafische Ermittlung).

## 6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

### 6.1 Stellplätze

Da das Maß der baulichen Nutzung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen bereits voll ausgenutzt wird, sind Stellplätze faktisch nur innerhalb des Gebäudegrundrisses und auch nur unterirdisch möglich. Es wird daher bestimmt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung „Kfz“ zulässig sind; die festgesetzte Fläche bezieht hierbei auch den Bereich der zugehörigen Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage mit ein.

Der Stellplatzbedarf wurde nach Nr. 3.1 und Nr. 3.2 der Richtzahlentabelle (Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden) ermittelt. Demnach sind für den geplanten Lebensmittelmarkt mit 1.087 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 72 Kfz-Stellplätze, 11 Abstellplätze für Fahrräder und für den Getränkemarkt mit 282 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 8 Kfz-Stellplätze sowie 4 Abstellplätze für Fahrräder zu errichten. Von den rechnerisch anzusetzenden 80 Kfz-Stellplätzen sind insgesamt 78 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, da zur Unterbringung der Einkaufswagen zwei Stellplätze entfallen.

Als Fläche für die Stellplätze der Fahrräder wurde im Bereich der Anlieferungszufahrt an der Gebäudefassade eine Fläche zeichnerisch festgesetzt, die mit dem Kennbuchstaben „F“ gekennzeichnet ist. Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb dieser Fläche zulässig, da entsprechende Anlagen aus dem Vorgarten heraus gehalten werden sollen. Die Vorsehung der Fahrradabstellplätze beispielsweise in der Tiefgarage erscheint hingegen unzweckmäßig, da diese hier von den potentiellen Nutzern nicht angenommen werden.

### 6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei für einzelne Nebenanlagen die Zulässigkeit durch dezidierte Festsetzungen näher bestimmt wurden: Abfall- und Wertstoffbehälter sind ausschließlich innerhalb der mit der Kennzeichnung (A) und über das Dach hinausragende haustechnische Anlagen ausschließlich innerhalb der mit der Kennzeichnung (HT) zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Über das Dach hinausragende haustechnische Anlagen sind darüber hinaus nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Gebäudekante zulässig.

Innerhalb von Gebäuden oder fest umschlossenen Bauteilen sind haustechnische Anlagen ebenfalls zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich befindliche Teilabschnitt der Aarstraße wurde als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt und beidseits durch Festsetzung einer Straßenbegren-

zungslinie gefasst. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind sowohl die Fahrbahnbereiche für den motorisierten Verkehr als auch die seitlich angeordneten Parktaschen, die Bereiche des öffentlichen Grüns als auch die Fußgängerflächen.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden privaten Verkehrsflächen wurden nicht gesondert durch Planzeichen festgesetzt; die Zufahrt des Andienungsbereiches ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die Zufahrt zur Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, hier: Kfz, zulässig. Die Zufahrten zu den Stellplätzen und zur Andienung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend enthalten.

## **8 Führung von Versorgungsleitungen**

Die zur Erschließung erforderlichen Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt, da eine oberirdische Leitungsverlegung weder der Zeit noch dem städtebaulichen Erscheinungsbild zuträglich wäre. Überdies wäre auch die Versorgungssicherheit nicht in dem gewünschten und erforderlichen Maße sicherzustellen.

## **9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

### **9.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen**

Aus kleinklimatischen Gründen und zum Zwecke der besseren Eingrünung des Grundstücks wird entlang der Straßenfront des geplanten Marktgebäudes eine bereits im öffentlichen Straßenraum der Aarstraße bestehende Baumreihe aus 3 Einzelbäumen durch Anpflanzen von vier Einzelbäumen „in zweiter Reihe“ ergänzt. Das Anpflanzgebot wird durch eine entsprechende Planfestsetzung „Anpflanzen Bäume“ ausgedrückt. Mit den ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes soll dazu beitragen werden, dass sich das Bauvorhaben in die umgebende Bebauung angemessen einfügt und das Straßenbild erhalten bzw. verbessert wird. In diesem Sinne wurden die im öffentlichen Straßenraum der Aarstraße befindlichen Bäume durch die Festsetzung „Erhaltung Bäume“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planungsrechtlich mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Bei den Neuanpflanzungen sind vorrangig Arten zu verwenden, die in der Pflanzliste vorgeschlagen werden. Dabei sind Mindestanforderungen an die Größe bzw. an die Stammhöhe einzuhalten, um möglichst schnell eine adäquate Eingrünung zu erhalten.

Im rückwärtigen, südwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein Baumbestand, der jedoch weitgehend auf dem Nachbargrundstück des Sportplatzes ansteht. Einzelindividuen innerhalb des Vorhabengrundstückes wurden mit einem Erhaltungsgebot als zeichnerische Festsetzung belegt und sollen so im Bestand gesichert werden.

### **9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Nach der Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden genießen die Vorgartenbereiche eine besondere städtebauliche Wertigkeit, so dass auch im Bereich des geplanten Einzelhandelsvorhabens ein gewichtiges Augenmerk auf die Nutzung und Gestaltung des Vorgartens gelegt wurde. Um die Vorgartenbereiche weitgehend von anthropogenen Nutzungen freizuhalten, wurden diese mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen bzw. Zufahrten als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Überprägung mit baulichen Anlagen unzulässig, lediglich das Aufstellen von drei Fahnenmasten als auch einer Werbestele im Einfahrtbereich zur Tiefgarage soll zugelassen werden. Aufstellflächen für Einkaufswagen, Fahrräder usw. sind dort nicht zulässig.

Eine weitere Anpflanzfläche wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Nachbargrenze zur Sportanlage festgesetzt. Dort soll in ähnlicher Weise eine Randeingrünung des Vorhabengrundstückes gesichert werden. Für Anpflanzungen ist den textlichen Festsetzungen eine Artenliste als Auswahl angefügt.

### **9.3 Eingrünung der Dach- und Wandflächen**

Aufgrund des nach Südwesten hin ansteigenden Geländes ist eine teilweise Überdeckung des Gebäudes mit Erde vorgesehen, die übrige Dachfläche wird, mit wenigen Ausnahmen, einer Dachbegrünung zugeführt.

Zur räumlichen und funktionalen Abgrenzung wurden die jeweils betroffenen Gebäudeteile anhand der geplanten Gebäudehöhen differenziert und mit einer Kennlinie (Planzeichen zur „Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen) umrandet. Die geplanten Maßnahmen wurden alsdann flächenbezogen mit einem Kennbuchstaben versehen. So ist innerhalb der mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Anteil der Dachfläche extensiv zu begrünen, mit Ausnahme der Fläche, die durch die zulässigen haustechnischen Anlagen beansprucht wird. Mit der Dachbegrünung können zum einen positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima und die Fauna erzielt werden, auch die Menge des abfließenden Niederschlagswassers kann hierdurch reduziert werden, da die begrünten Dachfläche hier eine gewisse Retentionswirkung entfaltet. Durch die so erreichte Retentionswirkung kann das öffentliche Kanalnetz wirkungsvoll entlastet werden. Dem steht die Nutzung der Dachfläche als Kollektorfläche für die Nutzung solarer Energie entgegen. In diesem Sinne ist hinsichtlich der Dachflächen-nutzung eine Abwägung zu treffen, die im vorliegenden Fall zugunsten der Begrünung ausfiel. Der Solarenergienutzung stehen zum einen die nicht optimale Ausrichtung der Dachflächen als auch die ungünstigen topografischen Voraussetzungen und der umgebende Bewuchs entgegen, so dass aufgrund der Verschattung eine deutliche Reduzierung der Effizienz von Solar- und / oder Photovoltaikanlagen erwartet werden kann.

Der weiter nach Südosten ausgerichtete Gebäudeteil im Bereich der angrenzenden Hanglage zum Sportgelände ist mit dem Buchstaben (B) gekennzeichnet; gemäß den Festsetzungen ist dieser Teilabschnitt vollständig mit Erde zu überdecken und zu begrünen und damit rein faktisch der visuellen Wahrnehmung zu entziehen. Die Dicke der Erdüberdeckung muss mindestens 70 cm betragen.

Geschlossene Außenwandflächen an der südöstlichen Gebäudeseite mit über 20 m<sup>2</sup> sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen, um auch hiermit eine bessere Integration in das Landschaftsbild zu erreichen.

## **10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien**

### **10.1 Vorhabenbedingte Schallimmissionen**

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Lärm-schutz erforderlich um zu verhindern, dass durch das Vorhaben, hier in erster Linie aufgrund der Nähe des Anlieferungsbereiches, der Tiefgaragenzufahrt oder etwaiger haus-

technischer Anlagen zu der benachbarten Wohnbebauung, unzumutbare oder schädliche Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft verursacht würden.

In diesem Sinne wurden gutachterlich bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz vorgeschlagen und für die Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen. Während bauliche Maßnahmen als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden, sind organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Regelung der Öffnungszeiten, im Wesentlichen auf die Baugenehmigungsebene zu verlagern. Eine Begrenzung der Ladenöffnungszeiten sollte gutachterlich auf den Tagzeitraum beschränkt werden, damit eine Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzung in den Nachtstunden durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge, Türeenschlagen etc. ausgeschlossen werden kann.

Aus der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung geht konkret hervor, dass unter Berücksichtigung folgender Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen die rechtlichen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden können:

- Öffnungszeiten 7.00 - 22.00 Uhr,
- Einhausung der Einfahrt zur Parkgarage im Süden,
- Einhausung der Verladerampe im Norden,
- Schalldämm-Maß von Wänden und Dach der Einhausungen  $R_w \geq 25$  dB,
- Maximal zulässiger Gesamt-Schalldruckpegel an der benachbarten Wohnbebauung durch ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte)= maximal tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A). Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

Diese Anforderungen sind, mit Ausnahme der Festsetzung der Ladenöffnungszeiten, entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 10.2 Immissionen aus dem Straßenverkehr

Durch den auf der Aarstraße fließenden motorisierten Fahrverkehr wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Auch wenn die geplante Maßnahme weder Wohn- noch Aufenthaltsräume vorsieht, die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, sind dennoch gesunde Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Zusammenhang mit der Baueingabe zu führen.

## 10.3 Immissionen von der benachbarten Sportanlage

Da die geplante Nutzung gegenüber Sportlärm als unempfindlich angesehen werden kann, sind diesbezüglich am geplanten Standort keine Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen zu stellen.

## 10.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern auch ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Demgemäß wird dargelegt, mit welchen Planinhalten „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen“ wird.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2 b) und c) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b) BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wie auch
- Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

im Bebauungsplan festgesetzt werden. Von einer dezidierten Festsetzung wird jedoch kein Gebrauch gemacht, da, wie dies in vorstehendem Kapitel erläutert wurde, im Bereich der Dachflächen der Dachbegrünung der Vorzug erteilt wurde. Eine potentielle Ausnutzung der Dachflächen durch Solar- oder Photovoltaikanlagen ist somit nicht möglich. Dennoch lässt der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans noch Optionen für den Einsatz erneuerbarer Energieformen offen.

## **11 Stützmauern**

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Stützmauer zur Abfangung des dort zum angrenzenden Nachbargrundstück entstehenden Geländeversprungs erforderlich. Innerhalb des Vorhabensgrundstücks ist in diesem Bereich die Zufahrt zur Andienung geplant, so dass hier das anstehende Erdreich im Zuge der Baumaßnahme abzutragen ist. Um den vorhandenen Geländeverlauf im Bereich des Nachbargrundstückes nicht zu tangieren wird eine entsprechende Stützmauer vorgesehen.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

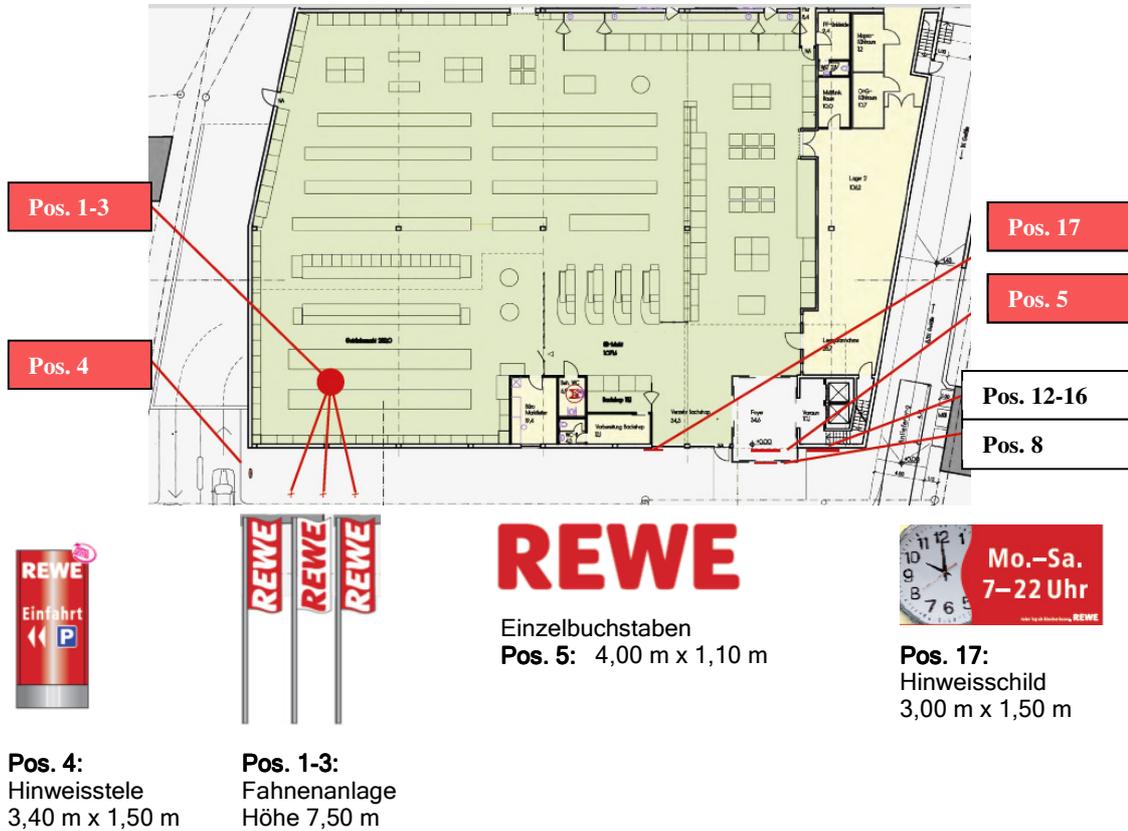
### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

In Verbindung mit § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO erlässt die Kommune durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier in Bezug auf die Gestaltung von Werbeanlagen. Die Vorschriften über Werbeanlagen erstrecken sich dabei auf deren Art, Größe und Anbringungsort.

Werbeanlagen dominieren aufgrund der auf ihre visuelle Wahrnehmung direkt ausgerichteten Gestaltung den öffentlichen Raum zum Teil erheblich. Häufig werden die Werbeanlagen dabei weder mit Rücksichtnahme auf den gestalterischen Charakter der Umgebung noch auf eine ausgewogene Proportion errichtet. Um eine bauaufsichtliche Steuerung zu ermöglichen, sollen daher verbindliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da Werbeanlagen als zu genehmigende bauliche Anlagen an der Stätte der Leistung als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig sind.

Ziel ist es, eine mögliche Störung im Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und insbesondere nachts eine Fernwirkung der Werbeanlagen zu unterbinden.

Für das Vorhaben wurde ein konkretes Werbeanlagenkonzept erarbeitet, welches für den Festsetzungsgehalt des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.



**Abbildung:** Werbekonzept, Quelle: guttenberger + partner GmbH, Freystadt, 12.11.2012  
farbig hinterlegte Bezeichnungen sind durch eine Bilddarstellung der Werbeanlage ergänzt

Die in obiger Darstellung aufgezeigten Pos. 8 sowie 12-16 betreffen Anlagen für Wechselwerbung in den Abmessungen:

- Pos. 8: Schwenkrahmen, 3,60 m x 0,60 m
- Pos. 12-16: Klapprahmen, 0,85 m x 1,20 m



**Abbildung:** Werbekonzept, Quelle: guttenberger + partner GmbH, Freystadt, 21.06.2012  
**Straßenansicht Aarstraße**



**Abbildung:** **Werbekonzert, Quelle: guttenberger + partner GmbH, Freystadt, 21.06.2012**  
**oben: Ansicht aus Nordwesten**  
**unten: Ansicht aus Südosten**

Anmerkung: Die gewählte Farbdarstellung der Fassaden und Gebäudeteile ist nur exemplarisch und entspricht nicht dem geplanten Fassaden-/ bzw. Farbkonzert des Vorhabens

## 2 Grundstücksfreiflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie auch zur Erlangung eines für die Örtlichkeit und das Vorhaben angemessenen Grünvolumens sind in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Baukörper auch Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen formuliert und durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans erfasst. Hiernach sollen die nicht bebauten Freiflächen, insbesondere der Vorgartenbereich, ziergärtnerisch begrünt werden. Dabei sind vorrangig Pflanzen, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, anzupflanzen.

Als Grundstücksfreifläche gilt auch der plangegegenständliche Vorgarten im Sinne der Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (Grundstücksfreifläche zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht). Im Bereich des Vorgartens sind Nebenanlagen, und hier insbesondere auch Fahrradstellplätze und Abstellflächen für Einkaufswagen, unzulässig. In den übrigen Freibereichen sind Treppenanlagen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Nebenanlagen zulässig.

Da sich insbesondere die Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter negativ auf das Erscheinungsbild von Wohnquartieren (hierzu ist das gesamte Quartier, innerhalb dessen sich der Plangeltungsbereich befindet, anzusprechen) auswirken kann, sollen diese ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sein und überdies eingehaust oder eingegrünt werden.

## 3 Verwertung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

Für den Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Altflächenkataster des Umweltamtes für die Liegenschaft Aarstraße 32 ein Eintrag vor (ehemalige Tankstelle). Im Rahmen des Rückbaus der Gebäude / Tankanlagen erfolgte durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, die Einleitung eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens zur Erkundung und Sanierung betriebsbedingter Untergrundkontaminationen. Die Ergebnisse aus dem bodenschutzrechtlichen Verfahren die ehemalige Tankstelle betreffend sind in folgenden Gutachten dokumentiert:

- Orientierende Untersuchung auf dem Gelände der TOTAL-Tankstelle Aarstraße 32 in 65195 Wiesbaden. Ingenieurbüro SacostaCAU GmbH, Dreieich, vom 27.09.2011
- Bericht zur fachtechnischen Begleitung der Rückbau- und Aushubmaßnahme auf dem Gelände der TOTAL-Tankstelle Aarstraße 32 in 65195 Wiesbaden. Ingenieurbüro SacostaCAU GmbH, Dreieich, vom 10.04.2012

Die umwelttechnischen Gutachten beinhalten die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.07.2012 (AZ IV/Wi-41.1-414 000 040 Aarstraße 32) wird die Sanierung der Fläche abschließend bestätigt. Eine Kennzeichnung der Fläche im Sinne des § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind dem vorliegenden Gutachten, das zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt August 2012. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

Das Gutachten ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, oder an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

## **D HINWEISE**

### **1 Denkmäler nach Landesrecht**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Denkmäler nach Landesrecht bekannt und von der Planung betroffen.

### **2 Landschaftsschutzgebiete**

Durch den Plangeltungsbereich werden keine Landschaftsschutzgebiete tangiert.

### **3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Durch den Plangeltungsbereich werden keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete tangiert.

## **E PFLANZLISTE**

In den textlichen Festsetzungen wurde im Teil D eine Auswahlliste für die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen, Sträuchern sowie Rank- und Kletterpflanzen angefügt. Bei der Anpflanzung sollten diese Pflanzlisten vorrangig berücksichtigt werden.

## **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Zur Realisierung des Bauvorhabens werden lediglich die Parzellen Fl. Nr. 151/11 und 151/13 vereinigt.

### **2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten. Durch städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen für Verwaltungs- und Planungskosten erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung.

### 3 Aussagen zum Investitionsvolumen

Im Rahmen der Baumaßnahme fallen ca. 5.5 Millionen € an, die jedoch ausschließlich durch die Vorhabenträgerin oder deren Rechtsnachfolger getragen werden. Investitionen seitens der Landeshauptstadt sind nicht zu tätigen.

### 4 Statistische Angaben

#### 4.1 Flächenbilanz

Bestand:	
Allgemeines Wohngebiet:	2.077 m <sup>2</sup>
Baugrundstück für die Privatwirtschaft, Tankstelle	1.040 m <sup>2</sup>
Planung:	
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“:	3.117 m <sup>2</sup>

#### 4.2 Arbeitsplätze

Mit dem Neubau des Planvorhabens und der erstmaligen Einrichtung eines Verbrauchermarktes werden ca. 40 neue Arbeitsplätze geschaffen, davon 40% - 60% Arbeitsplätze in Teilzeit.

## IV UMWELTBERICHT

Vorprüfung des Einzelfalls: Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Aarstraße“ sieht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.370 m<sup>2</sup> in integrierter Lage vor. Hierfür wurde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung durchgeführt.

In der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben wird unter Pkt. 18.6.2 i. V. m. Pkt. 18.8 der Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup> mit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls aufgeführt.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung bleibt zusammenzufassen, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind. Dies in erster Linie auch deshalb, da die Örtlichkeit durch die in der Vergangenheit etablierten Tankstellenutzung einer sehr deutlichen anthropogenen Vorprägung unterzogen war.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen, für das Vorhaben besteht keine UVP-Pflicht. Ein Umweltbericht ist nicht anzufertigen.

## Anlage 4:

### **Klimaökologische Beurteilung der „Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich Nahversorger Aarstraße (Bebauungsplan im Verfahren) im Ortsbezirk Nordost“**

#### Vorbemerkung

Bauliche Nutzungen sind im Planbereich wegen des bestehenden Baurechts im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB grundsätzlich als zulässig zu bewerten, weil sie dies bereits vor der jetzt angestrebten planerischen Änderung waren. Auch die klimaökologischen Belange unterliegen diesem Grundsatz. Dennoch bietet die Bauleitplanung die Chance auch die Belange des Stadtklimas und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu optimieren.

Der stadtklimatologische Belang wurde im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits zur Begründung einiger grünplanerischer Festsetzungskategorien angeführt.

Zwischenzeitlich hat der Umweltausschuss jedoch explizit die Darlegung der klimaökologischen Auswirkungen inklusive einer klimatologischen Folgeabschätzung quasi für jedes Bauleitplanverfahren gefordert (Beschluss Nr. 0069 vom 24.4.2012).

Auf ein vertiefendes klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan für den Planbereich Nahversorger Aarstraße kann allerdings verzichtet werden, da keine klimatischen Vorrangflächen betroffen sind.

Wegen des zitierten Beschlusses ist jedoch eine klimaökologische Fachstellungnahme erforderlich, die hiermit vorgelegt wird.

#### Stadtklimatischer Kontext

Wiesbaden und auch die Kernbereiche einiger Ortsteile sind laut dem Umweltatlas Hessen erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Diese Aussage gilt grundsätzlich auch für die nördlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile. Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung (Zunahme sommerlicher Hitzeperioden) im Zuge des globalen Klimawandels im Raum Wiesbaden noch deutlich zunehmen wird. Laut Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) handelt es sich bei dem Planungsbereich im Bestand um ein innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch. Die im Westen angrenzenden Sportflächen wirken als Abkühlungsfläche und Temperaturpuffer. Aufgrund der Lage an der Aarstraße ist auch von einer grundsätzlichen verkehrsbedingten Emissionsbelastung auszugehen.

#### Beurteilung

Klimaökologische Untersuchungen in benachbarten Stadtteilen haben für die mesoskale Betrachtungsebene, d. h. für ein größeres Umfeld, ergeben, dass das Kalt- und Frischluftgeschehen durch westliche und nördliche Strömungsrichtungen geprägt wird, wobei die nördlichen Strömungen für die nächtliche Abkühlungen vor allem im Sommer eine besondere Bedeutung besitzen. Hier wirkt sich die relative Gunstlage am Taunushang positiv aus.

#### Zielsetzung

Um diese günstigen Impulse zu verstärken, sollten in solchen Gebieten wie dem Planungsbereich Entsiegelungen und Begrünungen erfolgen. Damit könnten über die Abkühlungseffekte und Ventilationsfunktionen bioklimatische Verbesserungen erreicht werden.

Minimale stadtklimatologische Zielsetzung ist, dass durch die Planung zumindest der thermische und belüftungsdynamische Status Quo erhalten bleibt. Eine Intensivierung der städtischen Wärmeinsel ist dringend zu vermeiden.

Stadtklimatische Auswirkungen des Bebauungsplans:

Vorhabensbeschreibung:

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird, inklusive der zulässigen Überschreitungen, eine maximale GRZ von 0,8 ermöglicht.

Im Plangebiet sollen Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig werden.

Die Gebäudekubaturen sollen sich an das bestehende hängige Gelände anpassen und teilweise unter der Geländeoberkante liegen. Für die Dachflächen ist mit geringen Ausnahmen für Anlagen mit Haustechnik eine vollständige Dachbegrünung vorgesehen. Geschlossene Außenwandflächen an der südöstlichen Gebäudeseite sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich über eine Tiefgaragennutzung abgewickelt.

Baum- und Gehölzpflanzungen sind primär in randlichen Bereichen des Baugrundstückes vorgesehen. Straßenseitig und im Südwesten können bestehende großkronige Bäume durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden keine klimaaktiven Flächen mit vorrangiger Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung beeinträchtigt.

Die hohen Ausnutzungsgrade und Gebäudelängen von über 50 m können potentiell zu starken Erwärmungen und Belüftungsdefiziten führen. Dem wirken allerdings folgende Regelungen des Bebauungsplans entgegen:

Das Einfügen und die Integration der Gebäudekörper in die Hanglage wie auch die nahezu vollständige Dachbegrünung führen zur Verminderung der Erwärmungstendenzen und Förderung der Ventilation. Im Südwesten wird durch die Einfügung des Baukörpers in das Gelände sowie adäquate Begrünungsmaßnahmen ein gleitender Übergang zum angrenzenden Sportgelände ermöglicht. Somit wird der Bezug zu einer innerstädtischen Abkühlungsfläche aufrechterhalten und eine wichtige Belüftungsfunktion gesichert.

Die Baum- und Gehölzfestsetzungen fördern die Beschattung und somit die Temperaturpufferung sowie die Luftfilterwirkung.

Fazit und weitere Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht:

Das Einfügen des Gebäudes in die Hanglage und die Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünungen, Bäume und Gehölze) sind aus stadtklimatologischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

Inhaltlich entspricht der vorgelegte vorhabensbezogene Bebauungsplan somit grundsätzlich den stadtklimatologischen Zielvorstellungen. Zur weiteren Optimierung wird darüber hinaus eine Festsetzung zur hellen Farbgestaltung von Fassaden und Oberflächenbelägen empfohlen. Diese können die Sonneneinstrahlung besser reflektieren. Weil Straßenzüge wesentlich zur Erwärmung von bebauten Quartieren beitragen, empfiehlt es sich die vorhandenen Straßenbäume in der Aarstraße zeichnerisch festzusetzen. Durch den Schattenwurf der Kronen wird der Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich können durch die Bäume KFZ-bedingte Emissionen gefiltert werden.

Gemäß Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 ist diese Stellungnahme als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan zu führen.