

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGER COMENIUSSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK NORDOST

NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH

Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Comeniusstraße“ im Stadtteil Nordost

Inhaltsangabe:

- I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**
 - 1 Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass**
 - 2 Lage des Grundstücks und räumlicher Geltungsbereich**
 - 3 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Regionalplan Südhessen
 - 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)
 - 3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)
 - 3.4 Fluchtlinienpläne
 - 4 Weitere Fachplanungen und Gutachten**
 - 4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden
 - 4.2 Freiflächenplanung
 - 4.3 Orientierende Untergrunduntersuchungen
 - 4.4 Schalltechnische Untersuchungen
 - 4.5 Schadstoffkataster und Abbruchkonzept

- II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**
 - A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3 Bauweise
 - 4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
 - 5 Flächen für Nebenanlagen
 - 6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 7 Verkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung
 - 8 Führung von Versorgungsleitungen
 - 9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
 - 10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 11 Anpflanzen und Erhalten von Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
 - 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 ÜBERNAHME**
 - 1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

D HINWEISE

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
- 2 Kosten
- 3 Statistische Angaben
- 4 Zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

IV UMWELTBERICHT

- 1 Einleitung
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 3 Zusätzliche Angaben

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung und Planungsanlass

- 1 Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat das ca. 3.780 m² große Grundstück an der Comeniusstraße zum Zweck der Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) veräußert. Damit soll die gemäß städtischem Einzelhandelskonzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) aus dem Jahre 2004 bestehende Versorgungslücke im Stadtteil Nordost im Bereich der Nachversorgung behoben werden.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugrundstück liegt im Wiesbadener Stadtteil Nordost an der Comeniusstraße. Es handelt sich um den Teil eines Schulgrundstücks, der durch den geplanten Neubau der Schule freigestellt wird.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 29 und wird im Nordwesten durch die Comeniusstraße, im Nordosten durch die westliche Grenze der Flurstücke 77/5 und 81/2, im Südosten durch die nördliche Grenze der Flurstücke 85/10 und 87/11 sowie im Südwesten durch das Grundstück der Comeniuschule begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.895 m² und umfasst das Flurstück 60/8 (3.780 m²), sowie eine Teilfläche der Comeniusstraße.

3 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein, da zur Sicherung der Grundversorgung nach den Zielen des Regionalplans 2010 für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Gemeinbedarfsfläche - Schule - Bestand“ dargestellt.

Das geplante Sondergebiet - Handel hat eine Fläche von ca. 0,4 ha und liegt damit unter der für den FNP darstellungsrelevanten Größe.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den B-Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.4 Fluchtlinienpläne

Festsetzungen aus früheren Plänen werden mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

4 Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Comeniusstraße“ als Fläche für „Siedlung - Wohn- und sonstige Bauflächen - Bestand“ dar.

Gegenüber den vorgenannten Nutzungsarten ist ein eingeschossiger Lebensmittelvollversorger mit Nebenräumen im OG über dem Lagerbereich und Stellplätzen in der Freifläche geplant.

Den Festsetzungen und Zielen des Landschaftsplans wird insofern Rechnung getragen, als dass zur Kategorie Siedlung auch Infrastrukturf lächen zählen.

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

4.2 Freiflächenplanung

Freiflächenplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek, Eltville vom Dezember 2013.

4.3 Orientierende Untergrunduntersuchungen

Umwelt- / abfalltechnische Bodenuntersuchungen des Ingenieurbüros Geonorm Gießen vom 05.12.2012.

Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Geonorm GmbH Gießen vom 14.12.2012.

Allgemeine Baugrunduntersuchung KAT Umweltberatung GmbH, 07.11.2007.

4.4 Schadstoffkataster und Abbruchkonzept

Schadstoffkataster und Abbruchkonzept des Ingenieurbüros Geonorm GmbH Gießen vom 05.12.2012.

4.5 Schalltechnische Untersuchung

Gutachterliche Stellungnahme / Prognose der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der ITA, Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH vom April 2013 und ergänzender Mails vom 04.04.2013 und vom 07.11.2013.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Gemäß städtischem Einzelhandelskonzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) aus dem Jahre 2004 besteht eine Versorgungslücke im Stadtteil Nordost im Bereich der Nahversorgung, die behoben werden soll. Die Innenstadt als dominante Einkaufslage darf nicht beeinträchtigt werden. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend der Wiesbadener Sortimentsliste 2012. Allgemein angeboten werden sollen in erster Linie Nahrungsmittel und Getränke, wobei der Begriff Nahrungsmittel umfassend ist. Hierunter fallen Lebens- und Nahrungsmittel aller Art, auch für Tiere, Genussmittel, Reformwaren, Produkte des Lebensmittelhandwerks etc. Ergänzt wird das Angebot durch Pharmazie-, Drogerie- und Sanitätswaren, Haushaltswaren aller Art, Bürobedarf in umfassendem Sinn (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 kleingewerblichen Betriebe in Nordost nicht zu gefährden, dürfen diese Angebote nur innerhalb des allgemein zulässigen Baukörpers eingerichtet werden.

Die Größe der Verkaufsfläche des Markts wird auf 785 m² begrenzt, um negative Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehrsanlagen zu vermeiden.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch maximal eingeschossige Bebauung mit Flachdach (Höhenentwicklung siehe zeichnerischer Teil des B-Plan-Entwurfes); Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; 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, das Vordach sowie für die zweckentsprechende Grundstücksnutzung (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Punkt 2 BauNVO) 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.

3 Bauweise

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt. Sie gliedert sich in zwei Baufelder. Im Bereich des Markts wird eine größere Höhe vorgesehen als im Bereich der Andienung.

4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO anzuwenden.

5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

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 785 m² Verkaufsfläche 23 Kfz-Stellplätze, 9 Abstellplätze für Fahrräder zu errichten. Hinzu kommen Stellplätze für Büro-, Neben- und Lagerflächen, sowie Personal.

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

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer den Verkehrsflächen und den Flächen für das Parken von Fahrzeugen werden begrünt. Sie sind gemäß den Regelungen nach Punkt 11 zu bepflanzen.

7 Verkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes werden 2 Ein- und Ausfahrten benötigt.

Die Anbindung des Vollversorgers für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Comeniusstraße aus.

Die Ein- und Ausfahrt, die der nordöstlichen Grenze näher ist erschließt die Andienung, sowie die Behinderten-, Mutter-Kind- und Mitarbeiterstellplätze, die Ein- und Ausfahrt, die der südwestlichen Grenze näher ist erschließt die Kundenstellplätze entlang der Grenze zur Comeniuschule.

Die Erschließung ist somit gesichert.

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle einer Busverbindung liegt an der Platter Straße in fußläufiger Entfernung zur Einkaufsmöglichkeit. Die Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben, wird jedoch nicht für wesentlich gehalten, da die Größe des Nahversorgers im Wesentlichen auf die unmittelbar umgebende Wohnbebauung abgestimmt ist und die Kunden somit nur zu einem geringen Anteil auf die Benutzung des ÖPNV angewiesen sein dürften.

8 Führung von Versorgungsleitungen

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

9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Andienung ist in der Freifläche ein Müllstandort vorgesehen, der entsprechend eingehaust und begrünt wird.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anhand der Daten wie Nettoverkaufsfläche, Anlieferverkehr und Schalleistungspegel der raumluftechnischen Anlagen wurden im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme/ Prognose der Geräuschemissionen in der Nachbarschaft der ITA, Ingenieurgemeinschaft für Akustik vom April 2013 die Immissionen der einzelnen Emittenten des Nachversorgers prognostiziert und daraus die jeweiligen Beurteilungspegel gebildet.

Zusammenfassend geht aus dieser Untersuchung hervor, dass unter Beachtung folgender Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen sowohl die Immissionsrichtwerte, als auch die Spitzenimmissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden:

- Andienungszeit 6.00 - 20.00 Uhr (MEZ)
- Öffnungszeiten 7.00 - 21.30 Uhr (MEZ)
- Lkw-Kühlaggregate müssen während der Be- und Entladung im Netzbetrieb betrieben werden
- Lärmarme Einkaufswagen bzw. Kunststoffkörbe sind bereitzustellen
- Kühlaggregate auf dem Flachdach im rückwärtigen Bereich des Markts werden eingehaust und bleiben nur zur Comeniusstraße hin offen

- Einhausung der Andienung und mit einer schallabsorbierender Unterdecke auszustatten
- Es ist eine Schallschutzwand an der nordöstlichen Fassade des Markts, in Verlängerung der Andienung mit einer Höhe von 5,75 m und einer Schallschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 1,50 m entlang der Stellplätze parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze in Richtung Schule vorzusehen.

Es wird empfohlen die Fahrspuren zu asphaltieren in Bereichen in denen Einkaufswagen häufig genutzt werden.

11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung von Vegetation ist nur in Teilbereichen möglich, da das Geländere relief neu gestaltet werden muss.

Das Plangebiet ist durch planerische Festsetzung nahezu rundum einzugrünen. Es handelt sich dabei um Flächen mit Bindung für die Bepflanzung. Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wird zeichnerisch und textlich festgesetzt für die nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen grenznahen Bereiche.

Im Bereich der Kundenparkplätze sind hochstämmige Laubbäume festgesetzt.

Die Schallschutzwand zur Schule wird begrünt.

Die extensive Begrünung von mindestens 80 % der Dachflächen mit trockenheitsverträglichen Pflanzen trägt zum Ausgleich des Eingriffs bei. Aufgrund technischer Aufbauten etc. ist eine hundertprozentige Begrünung nicht möglich.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist auszurichten an der Konzeption, die den Abstimmungsgesprächen mit den Fachämtern zugrunde lag. Die Proportion und Gestalt der baulichen Anlage soll sich orientieren an der Konzeption des Neubaus für die Comeniuschule.

Abmessungen und Höhenentwicklung der Maßnahme, sowie die Gestaltung der Außenbereiche sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgelegt.

Es ist vorgesehen großflächige Fassadenflächen, insbesondere die Fassade zur Wohnbebauung hin (Süd-Osten) mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Werbeanlagen sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen zulässig.

2 Grundstücksfreiflächen

Die Abgrenzung der Anlage zur umliegenden Bebauung stellt sich durch Grünanlagen dar. Es ist zur Einfriedung des Planungsgebiets ein Zaun (Stahlmattenzaun) vorgesehen.

Befestigte Verkehrs- und Parkplatzflächen sind zeichnerisch festgelegt.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Einträge im Altflächenkataster des Umweltamtes vor. Mit nutzungsbezogenen Bodenbelastungen ist daher nicht zu rechnen. Der Bebauungsplanbereich liegt jedoch in einem Gebiet Wiesbadens, in dem geogen bedingt mit einer erhöhten Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen ist (sog. Arsenbelastungsgebiet).

Ergebnisse über tatsächlich vorhandene Bodenbelastungen sind in folgenden Gutachten dokumentiert:

- Allgemeine Baugrunduntersuchung sowie abfalltechnische Untersuchungen auf dem Grundstück der Comeniusschule in Wiesbaden, Flur 29, Flurstück 60/7. Gutachten des Ingenieurbüros KAT Umweltberatung vom 08.11.2007
- Wiesbaden Comeniusstraße: Umwelt-/ abfalltechnische Bodenuntersuchungen. Gutachten der Geonorm GmbH, Gießen vom 05.12.2012

Die umwelttechnischen Gutachten beinhalten die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und von Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führten, sind der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu entnehmen. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-/ Bodenschutz- und Altlastenrecht sowie Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile "Durchzuführende Maßnahmen").

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Abs. 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 September 2013. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

Gutachten

Die Gutachten sind 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.

Bewertungskriterien der LH Wiesbaden zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen

Nach § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt und unter Berücksichtigung der rechtsverbindlichen Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12.07.99) entwickelt wurde.

Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in drei Sensibilitätsstufen (S1 - S3) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personen-gruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage: "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare [Schad-] Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99).

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechnische Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung in der Regel die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S 3 (Industrie- u. Gewerbeflächen) ausschlaggebend.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB erfolgt bei Überschreitung der jeweils tolerierbaren Schadstoffgehalte in Böden bis ca. 1 m Tiefe. Für das Medium Bodenluft erfolgt eine Kennzeichnung bei Überschreitung des jeweils anzuwendenden Orientierungswertes unabhängig von der Tiefe, in welcher die Belastung festgestellt wurde. **Eine Kennzeichnung erfolgte auch dann, wenn Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen; in diesem Fall wurde die Kontamination tiefenunabhängig bewertet.**

Keine Kennzeichnung erfolgte bei Flächen, die ausschließlich im Sinne des Abfallrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o. g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten.

Ergebnisse

Bodenbelastungen

Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzung: Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.

Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB

In den beigefügten Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen Bebauungsplan Nahversorger Comeniusstraße in Wiesbaden", Spalten 1 und 3, sind Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zur Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB im Bebauungsplan führten (siehe auch Anlage).

Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

D HINWEISE

1 Denkmäler nach Landesrecht

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, wovon nicht ausgegangen wird, da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, sind diese nach textlicher Festsetzung unverzüglich zu melden.

2 Klimaschutz / Erneuerbare Energien

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichem Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauBG). Umweltschutzbelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f. BauGB).

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsgebiet ist im Eigentum des Vorhabenträgers - s. auch Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der Kaufvertrag beinhaltet ein Rücktrittsrecht sollte die Baugenehmigung für die geplante Maßnahme nicht erteilt werden.

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

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 Zufahrten und Begrünungsmaßnahmen vom Vorhabenträger übernommen werden.

3 Statistische Angaben

- 3.1 Sondergebiet Einzelhandel. Verkaufsfläche Markt 785 m². Die Anzahl der Stellplätze wird ermittelt nach der Stellplatz-Satzung der Stadt Wiesbaden von 2008, 3 Verkaufsstätten (3.1), wobei mehr Stellplätze als erforderlich nachgewiesen und festgesetzt werden. Anzahl der festgesetzten Stellplätze: 28. Es werden insgesamt ca. 30 neue Arbeitsplätze geschaffen.

4 Zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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

IV UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans:

Das Planungsgebiet war bisher von der Comeniusschule genutzt und mit Schulgebäuden bebaut. Im Rahmen eines Neubaus der Comeniusschule wird die Fläche freigestellt.

Die Firma Lauterbach und Wagenführ GbR beabsichtigt im Wiesbadener Stadtteil Nordost einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten, den die Firma REWE mieten wird mit dem Ziel die Nachversorgungslücke, die in diesem Bereich vorliegt langfristig zu schließen.

Gemäß städtischem Einzelhandelskonzept der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) aus dem Jahre 2010 besteht eine Versorgungslücke im Stadtteil Nordost im Bereich der Nahversorgung.

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes / Art der Berücksichtigung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB):

Begrenzung von Flächenfestsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß. Die Versiegelung wird durch die Dachbegrünung minimiert.

Die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern / wiederherstellen (§ 1 Hess. Boden- u. Altlastengesetz):

Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich im Bereich einzelner Bohrungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten (s. auch Umwelt-/abfalltechnische Bodenuntersuchungen der Geonorm GmbH und Allgemeine Baugrunduntersuchung KAT Umweltberatung GmbH).

Der nördliche Grundstücksbereich wird im Rahmen der Bebauung teilweise befestigt und versiegelt. Für die Ausführung teilversiegelter Flächen (Stellplätze) und Pflanzflächen im gekennzeichneten Bereich muss ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Der Einbau von belastetem Material vor Ort erfolgt nur unter versiegelten Flächen.

Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen (§ 1a BauGB):

Unter Berücksichtigung der nach dem Gutachten der ITA vorgegebenen pegelmindernden Maßnahmen werden sowohl die Immissionsrichtwerte, als auch die Spitzenimmissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung können festgesetzt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück (Planungsgebiet) wurde bisher durch die Comeniuschule genutzt. Schulgebäude, Hof- und Freiflächen werden rückgebaut.

Das Grundstück fällt von der Comeniusstraße in süd-östlicher Richtung um ca. 2,50 m. Es schließt zur Straße und zur Wohnbebauung mit Böschungen an, so dass eine nahezu ebene Fläche des Schulgeländes vorliegt. Neben dem Schulhausbestand sind große Teile der Freiflächen mit Asphalt bzw. Platten belegt.

Entlang der Comeniusstraße ist die Böschung intensiv bewachsen.

Schutzgut Mensch

Lärmemissionen gehen von dem Grundstück aktuell nicht aus, da die Comeniuschule bereits an einem Ausweichstandort Räume bezogen hat. Bisher gingen Lärmemissionen während des Schulbetriebs in den Pausen und vor Schulbeginn, bzw. nach Schulschluss aus. Mit der geplanten Nutzung sind durch Andienung sowie An- und Abfahrten der Nutzer erhöhte Emissionen verbunden. Zugleich wurde aber eine bauliche Konzeption entwickelt, welche die Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte sichert (siehe 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. Seit der Freistellung ist keine Bearbeitung mehr erfolgt. Heimische Bäume und Sträucher an der Böschung zur Straße weisen teilweise Totholz auf. Die Vegetationsstruktur auf dem Grundstück im Zusammenspiel mit der bisherigen Schulnutzung lassen keine besondere Lebensraumqualität für Tiere erkennen.

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

Die vorgefundenen versiegelten Bereiche sind größer als die der Planung, die in Stellplatzbereichen eine Teilversiegelung vorsieht, soweit dies der Bodenschutz zulässt, und eine Flachdachbegrünung von 80 %.

Eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich aufgrund des vorgefundenen Bestandes.

Schutzgut Boden, Wasser

Das Grundstück liegt tiefer als die Comeniusstraße. Böschungen zur Straße und zur Wohnbebauung im Südosten schließen an die Grundstücksgrenzen an. Der Boden wurde bereits beim Bau der Comeniuschule überformt.

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

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Die Umwelt-/abfalltechnische Bodenuntersuchung hat Hinweise auf Bodenveränderungen bzw. Altlasten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergeben. Der nördliche Grundstücksbereich wird im Rahmen der Bebauung teilweise befestigt und versiegelt. Für die Ausführung teilversiegelter Flächen (Stellplätze, Andienung) und Pflanzflächen im gekennzeichneten Bereich muss ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

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.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Mit der Durchführung des Vorhabens wird es - bezogen auf den aktuellen Zustand - zu keiner wesentlichen Veränderungen in der Bilanz versiegelter Flächen kommen. Durch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung wird sich eine geringe Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation darstellen.

Eine Veränderung wird sich im Hinblick auf die Vegetationsflächen ergeben. Der Bestand kann nur geringfügig erhalten werden, da das Geländere relief für die zukünftige Nutzung neu gestaltet werden muss. Das Planungsgebiet wird künftig zu den Nachbargrundstücken eingegrünt sein, auch gegenüber dem zukünftigen Neubau der Schule. Geplante Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen werden für eine Verschattung der versiegelten Flächen führen. Die neuen Vegetationsflächen werden einer regelmäßigen Pflege unterliegen. Das bisher nicht ausgeprägt vorhandene Lebensraumpotenzial bleibt bestehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Flächenanspruch zielt auf eine vorbelastete Fläche innerhalb eines Siedlungsgebiets. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung ist die Versiegelung in etwa gleich. Freiflächen und Dachbegrünung tragen zur Wasserrückhaltung bei. Klimatisch bedeutsame Flächen sind nicht betroffen. Ein hoher Freiflächenanteil (festgesetzte Grünflächen) sowie dachbegrünte Flächen tragen zum klimatischen und lufthygienischen Ausgleich bei. Die bauliche Konzeption zur Minimierung von Lärmimmissionen gem. Gutachten wird umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen werden keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Realisierung der Planung verbunden sein. Im Vergleich zur Gemeinbedarfsfläche Schule kann kein qualitativer Unterschied festgestellt werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort zielt auf eine wohnortnahe Fläche, das Vorhaben soll die im Quartier vorliegende Lücke in der Nahversorgung schließen. Für einen heute üblichen Nahversorger ist das Gebäude klein. Eine wirtschaftlich tragfähige Konzeption mit geringerem Flächenanspruch ist kaum vorstellbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde durch in Augenscheinnahme vorgenommen. Es haben sich keinerlei Hinweise auf existierende besondere Biotope oder Lebensräume ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nachdem keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. unvorhergesehene Auswirkungen der Planung absehbar sind, besteht kein Erfordernis für ein Monitoringkonzept im Sinne des § 4 c BauGB.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Ausgangspunkt der Beurteilung ist der Vergleich zwischen bestehender Schulbebauung und der Planung eines Vollversorgers.

Aus der Planung werden keine erheblichen Umwelteinwirkungen erwartet.