

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
EINZELHANDELSBETRIEB BERLINER STRASSE
IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM
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 Heilquellenschutzgebiet
- 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)
- 2.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)
- 2.5 Fluchtlinienpläne

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden
- 3.2 Verkehrsuntersuchung
- 3.3 Einzelhandelsstudie
- 3.4 Schallimmissionsprognose
- 3.5 Stadtklimaökologische Belange
- 3.6 Klimaschutz/Erneuerbare Energien
- 3.6 Schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserverunreinigungen
- 3.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete
- 1.2 Sonstige Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl
- 2.2 Geschossflächenzahl
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Abweichende Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6. Verkehrsflächen

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

- 7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser
- 8.2 Straßen- und Außenbeleuchtung

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Schallschutz

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.3 Begrünung von Stellplätzen

11.4 Begrünung von Tiefgaragen

11.5 Begrünung von baulichen Anlagen

11.6 Dachbegrünung

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 Dächer

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

1.3 Drempe

1.4 Fassaden und Brandwände

1.5 Garagen

1.6 Einfriedungen

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1.8 Technische Anlagen

1.9 Ausnahmen

2. Grundstücksfreiflächen

2.1 Begrünung von Vorgärten

2.2 Bauliche Anlagen in Vorgärten

2.3 Abfallbehälter

2.4 Abgrabungen

2.5 Ausnahmen

2.6 Herstellungsfrist

3. Verwertung von Niederschlagswasser**III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS****1. Bodenordnende Maßnahmen****2. Kosten, die der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen****3. Aussagen zum Investitionsvolumen****4. Statistische Angaben**

4.1 Plangebiet

IV. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**1. Merkmale des Bebauungsplans**

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

- 1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
- 1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme
- 1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

- 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**
- 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
- 2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- 2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
- 2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen
- 2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
- 2.6 Gebiete

I. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

Mit dem Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ in Wiesbaden-Erbenheim soll Planungsrecht für eine Umgestaltung des Einzelhandelsstandorts Berliner Straße 207-211 geschaffen werden. Der Lebensmittelmarkt ist ein wichtiger Vollversorger im Ortsbezirk Erbenheim und von entsprechend großer Bedeutung für die Lebensmittelversorgung, insbesondere des Bereichs „Kreuzberger Ring“ und „Siedlung Hochfeld“. Aufgrund des regen Zuspruches und zur nachhaltigen Festigung des Standorts soll nunmehr eine bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarkts erfolgen.

Aktuell befindet sich im Erdgeschoss des mehrstöckigen Bürogebäudes ein REWE-Markt mit rd. 950 m² Verkaufsfläche (VK). Mit der Umgestaltung des vorhandenen Gebäudekomplexes soll der Lebensmittelmarkt auf 1.750 m² (incl. Getränkesortiment mit 250-300 m² VK) vergrößert werden. Darüber hinaus sind im Vorkassenbereich eine Bäckerei (ca. 90 m² incl. Café) und eine Ladeneinheit (140 m²) für sonstige Komplementärnutzungen (z. B. Blumenladen, Tabak/Lotto-Annahmestelle etc.) geplant. Die übrigen bisherigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet werden zugunsten des Lebensmitteleinzelhandels aufgegeben. Es sind ca. 187 Stellplätze vorgesehen.

Der Lebensmittel-Vollversorger wird im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes Berliner Straße 207-211 betrieben. Durch Erweiterung und Umgestaltung des vorhandenen REWE-Markts soll vor allem die Warenpräsentation verbessert und die Lagerhaltung vereinfacht werden. Die Realisierung der Markterweiterung und Umgestaltung des Lebensmittelmarkts dient der nachhaltigen Sicherung der Versorgung von Erbenheim des mit Lebensmitteln in breiter Angebotsstruktur wichtigen Einzelhandelsstandorts.

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden wird darauf hingewiesen, dass „die Sicherung einer ausgewogenen und wohnortnahen Lebensmittelvollversorgung ein wesentliches Ziel der Wiesbadener Einzelhandelspolitik darstellt. (...) Mittels des 700 m-Radius als fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittelmarkts ist die räumliche Abdeckung und Zuordnung zu Siedlungsbereichen abzulesen.“

Gerade im Hinblick auf diese Zielsetzung der Sicherstellung der Nahversorgung innerhalb eines 700 m-Radius kommt dem gegenständlichen REWE-Markt eine besondere Versorgungsfunktion zu. Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu stärken und positiv fortzuentwickeln, sind daher grundsätzlich zu begrüßen.

Die vorliegende Planung liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1982/01 „Im Herzen“ aus dem Jahr 1982 und ist hier als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei zulässigen drei Vollgeschossen ausgewiesen.

Die Umgestaltung des Plangebiets erfordert eine Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebiets, da die geplante Verkaufsfläche in dem bestehenden Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen werden kann. Die im Gebäude bestehenden Labor-, Büro- und Praxiseinrichtungen sollen in der Bebauungsplanänderung ebenfalls berücksichtigt werden und eine entsprechende Nutzung auch künftig zulässig sein. Das Sondergebiet wird daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt und entsprechende Nutzungen werden explizit zugelassen.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ in Wiesbaden-Erbenheim soll der bestehende Lebensmittelmarkt umgestaltet und erweitert werden.

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ in Wiesbaden-Erbenheim wird im Nordosten durch die Berliner Straße (K634), im Nordwesten durch die Zufahrt zur B 455 in Verlängerung der Straße „Am Hochfeld“, im Südwesten durch ein Bürogebäude und im Südosten Wohnbebauung entlang des Kreuzberger Rings begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,7 ha.

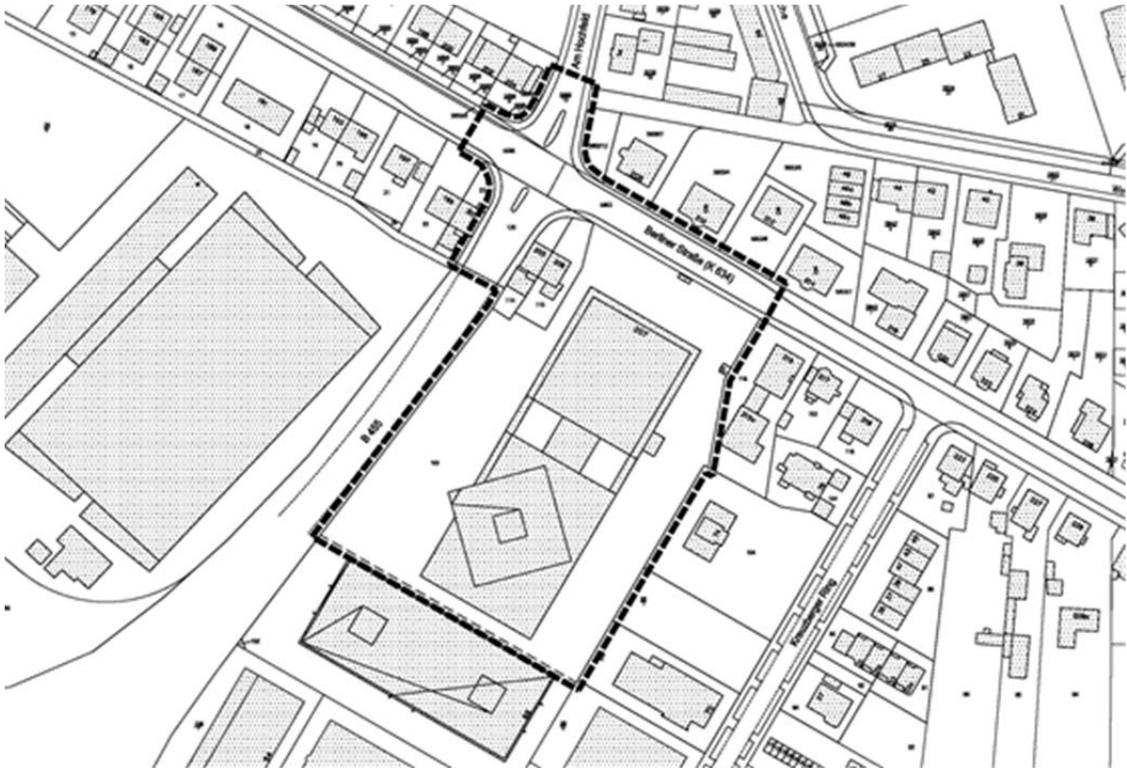


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ im Ortsbezirk Erbenheim (ohne Maßstab)

Das Bauvorhaben liegt unmittelbar an einer Bushaltestelle und ist hierdurch optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Planung dient der Sicherung einer integrierten Nahversorgung. Hier wird das Einkaufen für Teile der Bevölkerung im Norden des Stadtteils zu Fuß oder mit dem Fahrrad ermöglicht.

2. Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 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.

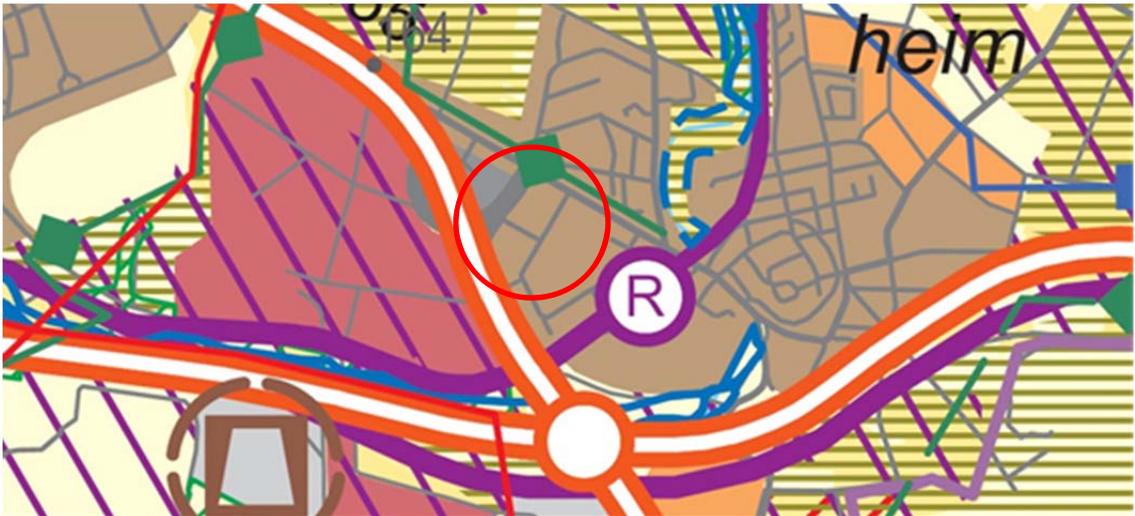


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab)

2.2 Heilquellenschutzgebiet (im Verfahren)

Das Planungsgebiet liegt nach dem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, 2014) für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes. Als Heilquellenschutzgebiet wird das Gebiet abgegrenzt, in dem durch Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge eine Beeinträchtigung der Heilquelle möglich ist. Das Heilquellenschutzgebiet soll den qualitativen und den quantitativen Schutz der Heilquellen sicherstellen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

2.3.1 Rechtsgrundlage

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

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

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

2.3.2 Planberichtigung

Der Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ im Ortsbezirk Erbenheim hat zum Ziel, eine Erweiterung und Umgestaltung des Einzelhandelsstandorts Berliner Straße 207-211 zu ermöglichen. Hierfür wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel und Gewerbe“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden, da dieser den Bereich als „Sondergebiet - Bestand“ mit der Zweckbestimmung Verwaltung und unmittelbar an der Berliner Straße als „Gemischte

Baufläche - Bestand“ darstellt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 13.000 m². Sie stellt somit nur einen untergeordneten Bereich des Ortsbezirkes Erbenheim und der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen dar. Durch die Anpassung der Darstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinträchtigt.

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

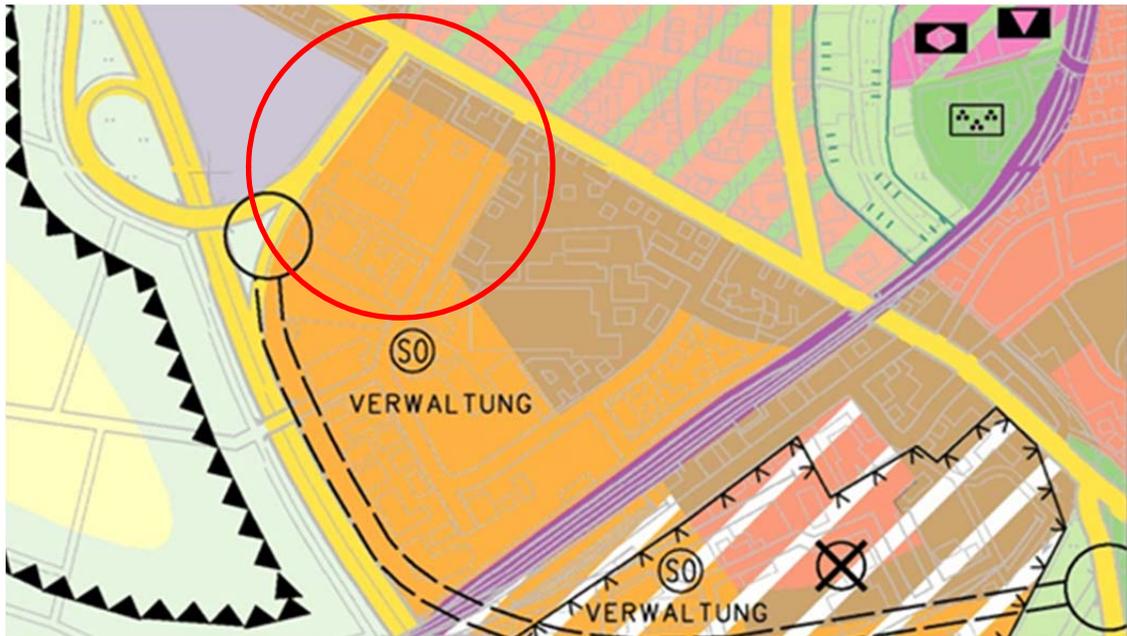


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (ohne Maßstab)

2.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

2.4.1 1982/01 Im Herzen

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1982/01 „Im Herzen“, dessen Festsetzungen durch die des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden.

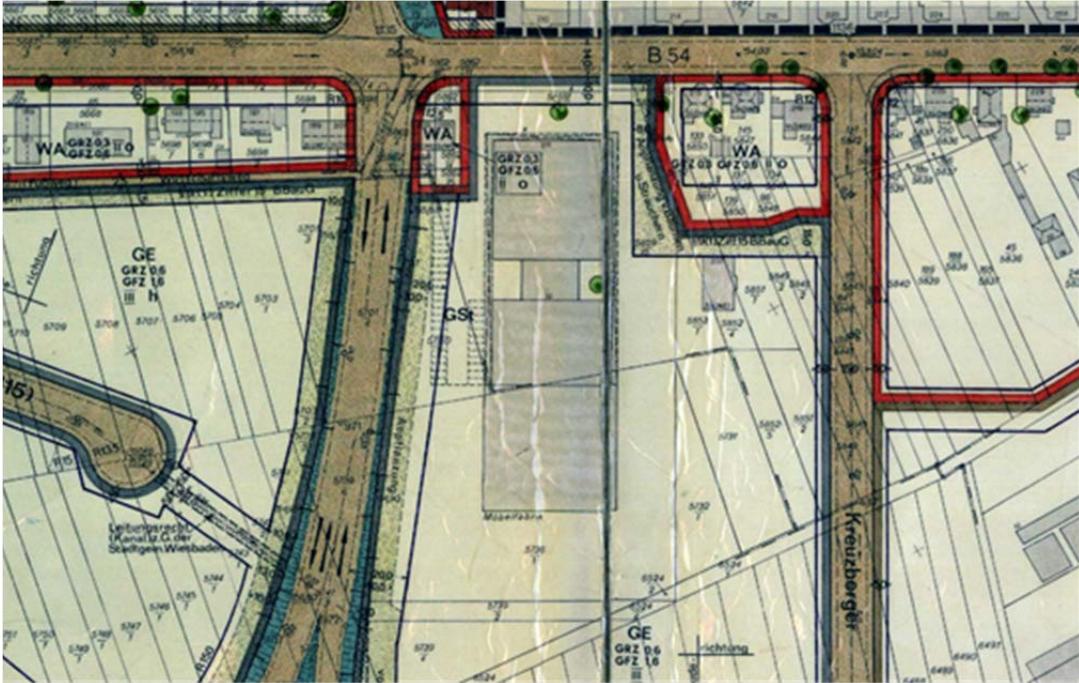


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1982/01 „Im Herzen“ (ohne Maßstab)

2.4.2 1986/01 Im Herzen - 1. Änderung

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ liegt unmittelbar westlich des angrenzenden Bebauungsplans 1986/01 „Im Herzen - 1. Änderung“, überlagert diesen jedoch nicht, sodass die Festsetzungen unverändert bleiben.

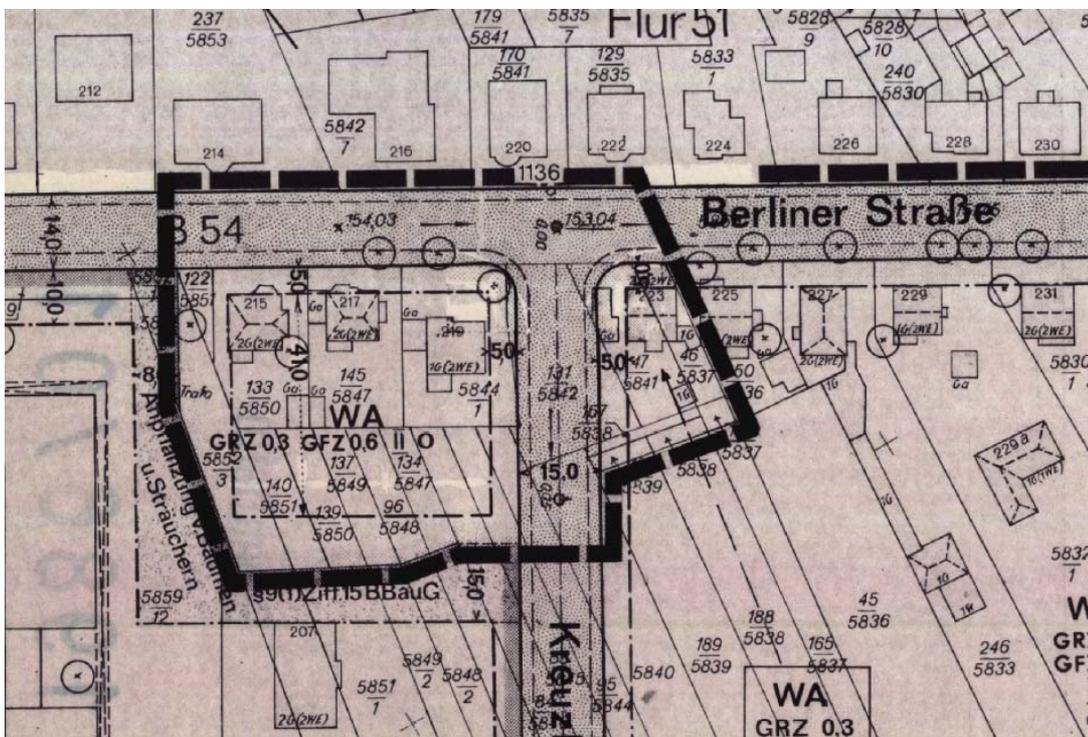


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1986/01 „Im Herzen“ 1. Änderung (ohne Maßstab)

2.4.3 2011/01 „Im Herzen - West“

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2011/01 „Im Herzen - West“ und überdeckt ihn lediglich im Straßenbereich geringfügig. Die Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ innerhalb der Überlagerung ersetzt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2011/01 „Im Herzen - West“ (ohne Maßstab)

2.4.4 1986/03 Im Herzen - 2. Änderung

Der Planungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ liegt unmittelbar östlich des angrenzenden Bebauungsplans 1986/03 „Im Herzen - 2. Änderung“, überlagert diesen jedoch nicht, sodass die Festsetzungen unverändert bleiben.

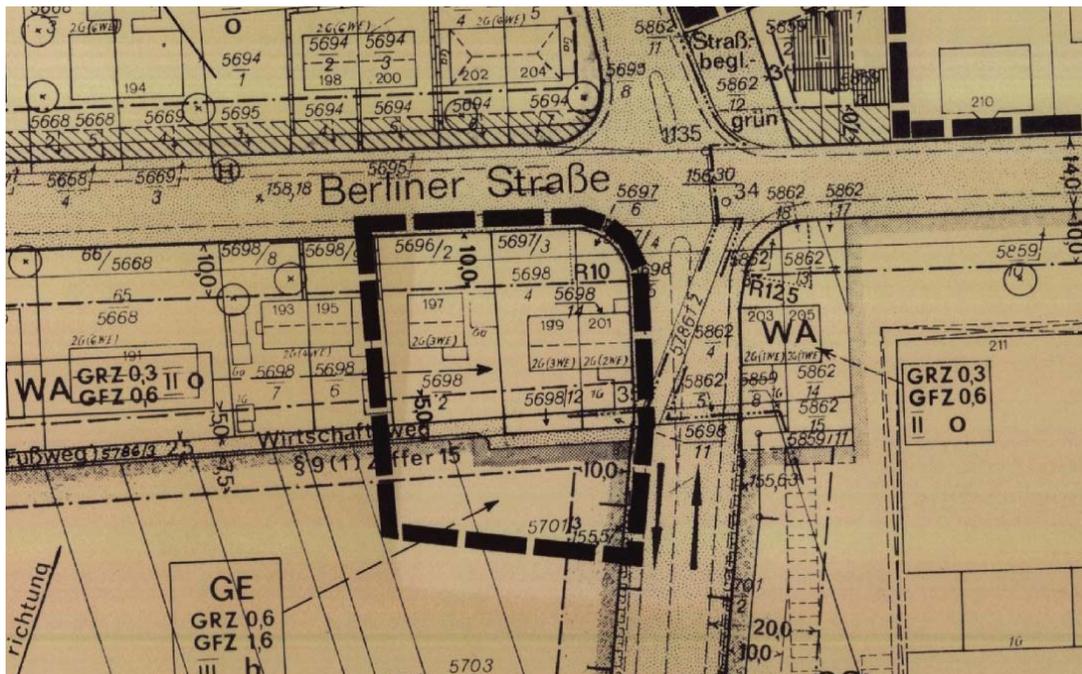


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1986/03 „Im Herzen 2. Änderung“ (ohne Maßstab)

2.5 Fluchtlinienpläne

Festsetzungen aus den früheren Fluchtlinienplänen (1956/8 Frankfurter Straße, 1921/1 Wiesbadener Straße und 1921/1c Wiesbadener Straße) wurden bereits mit Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1982/01 „Im Herzen“ in Wiesbaden-Erbenheim überplant und ersetzt.

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Bereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ in Wiesbaden-Erbenheim als „Siedlungsfläche“ mit dem Planungsziel „Wohn- und sonstige Bauflächen - Bestand“ dar.

Dem Ziel des Landschaftsplans der „Aufwertung von schlecht durchgrüntem Siedlungsbe-
reichen“ wird insofern Rechnung getragen, dass die vorhandene Eingrünung entlang der B 455, der Berliner Straße (K 634) und den rückwärtigen Bereichen der Gewerbe- und Wohnbebauung entlang des Kreuzberger Rings erhalten, bzw. nach der Baumaßnahme durch grünordnungsrechtliche Festsetzungen erweitert oder wieder hergestellt wird. Die Parkplatzflächen werden mit Ausnahme der Fahrgassen (aus Lärmschutzgründen) mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt und durch die entsprechende Anzahl von Bäumen (nach Stellplatzsatzung) verschattet.

3.2 Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Lebensmittelmarkts mit Getränkemarkt in Wiesbaden-Erbenheim“ (Januar 2013)

Da zu erwarten ist, dass durch die Erweiterung und Ergänzung des REWE-Markts neue Verkehre entstehen, welche die vorhandenen Verkehrsanlagen zusätzlich belasten könnten, setzt sich die zur vorliegenden Planung erstellte Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Lebensmittelmarkts mit Getränkemarkt in Wiesbaden-Erbenheim“ vom Januar 2013 intensiv mit der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der künftigen Verkehre auseinander. Daneben wird auch die Zu-/Ausfahrt zum/vom Parkplatz des Lebensmittelmarkts untersucht, da das Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe des stark belasteten Knotenpunkts Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455 liegt.

3.2.1 Knotenpunkt Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455

Für den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455 wurde in der Spitzenstunde am Vormittag eine mittlere Gesamtwarezeit von ca. 37 Sekunden und damit eine angemessene Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C) ermittelt. Die Knotenpunktbelastung ist leicht höher als in der Nachmittag-Spitzenstunde. Die Ergebnisse der Berechnungen sind dokumentiert. Fußgängerverkehre wurden nicht berücksichtigt.

Auch in der Spitzenstunde am Nachmittag ist der Knotenpunkt hinreichend leistungsfähig, wenn man von der Kapazität des Linksabbiegestreifens an der südöstlichen Zufahrt der Berliner Straße absieht. Aufgrund der kurzen Aufstellfläche ist dort die Qualität des Verkehrsabflusses beeinträchtigt. Bei ausreichender Verlängerung des Aufstellstreifens lässt sich diese Schwachstelle beseitigen. Ggf. gelingt dies bereits durch eine Modifikation des in der Untersuchung zugrunde gelegten Festzeit-Signalprogramms. Die mittleren Wartezeiten am Nachmittag liegen unter denen des Vormittags und signalisieren diesbezüglich Optimierungspotenzial. Dieses Potenzial wird heute größtenteils über den Einsatz einer verkehrsabhängigen Signalsteuerung erschlossen.

3.2.2 Zu- und Ausfahrt Parkplatz/Berliner Straße

Die südlich des Knotenpunkts Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455 gelegene Zu-/Ausfahrt zum/vom Parkplatz der Märkte erreicht in den betrachteten Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag mit der Stufe D eine noch akzeptable Verkehrsqualität. Die Qualitätsstufe ergibt sich einzig für den vom Parkplatz ausfahrenden Linkseinbieger, der mittlere Wartezeiten von 31 bis 34 [s] in Kauf nehmen muss. Die Wartezeiten der anderen Verkehrsteilnehmer an dieser Zu-/Ausfahrt liegen, sofern überhaupt Wartezeiten auftreten, deutlich darunter.

Im Fall von Staubildungen an der südöstlichen Zufahrt der Berliner Straße, die über die Zu-/Ausfahrt zum/vom Parkplatz hinausreichen, erhöhen sich die Wartezeiten der Marktkunden bei der Ausfahrt beträchtlich. Die Verkehrsabwicklung an der Parkplatzzu- und -ausfahrt kann dadurch empfindlich gestört werden.

3.2.3 Beurteilung

Das durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt in den betrachteten Spitzenstunden am Vormittag bei 19 Hin- und 12 Rückfahrten und am Nachmittag bei 24 Hin- und 26 Rückfahrten im Kfz-Verkehr. Knapp zwei Drittel davon belasten den Knotenpunkt Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455.

Am Knotenpunkt Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455 weist der Rechtsabbieger von der B 455 in die Berliner Straße Richtung Erbenheim in beiden Spitzenstunden die höchsten Belastungen auf; dies gilt sowohl für den Bestands- als auch für den Planfall. Die mittleren Wartezeiten erreichen bei der angenommenen Festzeitsteuerung Werte von bis zu 45 [s], die in der Spitzenstunde als akzeptabel gelten. Nachdem der Knotenpunkt bereits heute nicht Festzeit-, sondern verkehrabhängig gesteuert wird, ist in der Praxis mit geringeren mittleren Wartezeiten zu rechnen.

Am Nachmittag können alle Verkehrsströme in zufriedenstellenden Qualitäten abgewickelt werden. Die Ergebnisse unterstellen eine ausreichende Aufstellfläche für die Linksabbieger aus der Berliner Straße zur B 455. Diese steht aktuell nicht zur Verfügung, was eine bestmögliche Steuerung des Verkehrsablaufs an diesem Knotenpunkt verhindert. Als Folge des zu kurzen Aufstellstreifens können sich an der südöstlichen Zufahrt der Berliner Straße temporär längere Fahrzeugstaus bilden.

Diese behindern eine zügige Ausfahrt aus dem nahegelegenen Parkplatz des Lebensmittel- und Getränkemarkts in Richtung Berliner Straße West (Linkseinbieger in die Berliner Straße). Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts unter Einbeziehung eines Getränkemarkts - bzw. durch den damit verbundenen Anstieg des Verkehrsaufkommens wird diese Wirkung noch verstärkt. Die daraus resultierende geringere Verkehrsqualität für Linksabbieger vom Parkplatz in die Berliner Straße führt möglicherweise zu einem Attraktivitätsverlust des Markts für die motorisierte Kundschaft. Nennenswerte Auswirkungen auf die Qualität des Verkehrsablaufs im Zuge der Berliner Straße und am Knotenpunkt Berliner Straße/Am Hochfeld/Rampe zur B 455 sind durch die Neu-/Umbaumaßnahmen allerdings nicht zu erwarten.

3.3 Einzelhandelsstudie „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarkts in Wiesbaden-Erbenheim, Berliner Straße“ (Mai 2013)

Die festgesetzten Verkaufsflächen von 1.980 m² sind vertretbar und fachlich abgestimmt. Eine Auswirkungsanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Köln wurde beauftragt.

Die Gutachter bewerten die Auswirkungen der Einzelhandelsplanung für verschiedene Zonen bzw. Stadtbereiche, die der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen sind.

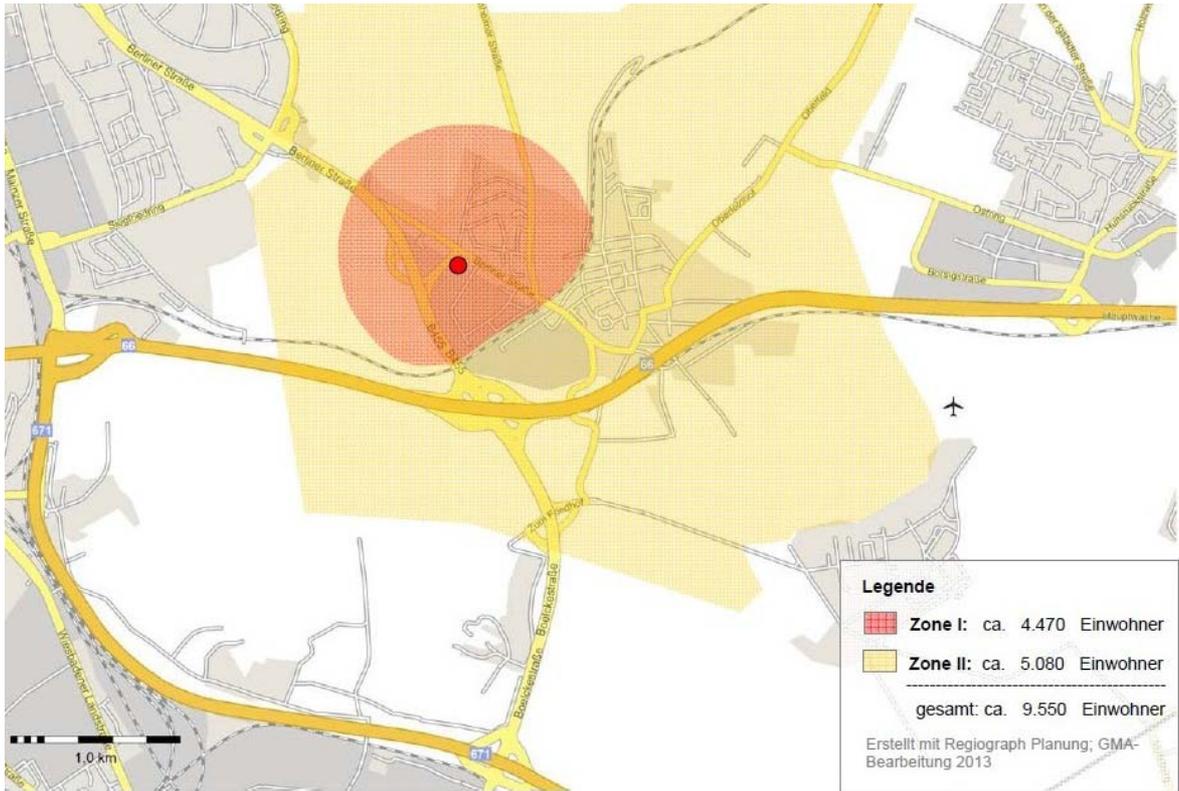


Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarkts in Wiesbaden-Erbenheim, GMA, Mai 2013)

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu folgender Bewertung:

„Im Wiesbadener Ortsbezirk Erbenheim ist an der Berliner Straße die Erweiterung eines REWE-Markts geplant. Der Vorhabenträger ist bestrebt, den Markt in der Größenordnung von etwa 1.750 m² Gesamtverkaufsfläche inklusive Getränkemarkt (ca. 250 - 300 m²VK), zzgl. Bäcker/Café und einer weiteren Ladeneinheit zu realisieren.

Hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen sind folgende wesentliche Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- In Zone I sind aufgrund der fehlenden Angebotssituation keine Umverteilungseffekte zu erwarten.
- Die gegenüber den Anbietern hervorgerufenen Umverteilungen in Zone II des Einzugsgebiets werden durch das zusätzliche Kaufkraftpotenzial der perspektivischen Einwohner vollständig relativiert. Da es sich bei dem Netto Lebensmitteldiscounter in Erbenheim nicht um einen Systemwettbewerber handelt und der Markt eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche übernimmt, ist nicht von einer Betriebsschließung auszugehen. Städtebauliche Beeinträchtigungen des Zentrums sind nicht abzuleiten.
- Die Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebiets verteilt sich auf mehrere, z. T. leistungsstarke Anbieter und Standorte in Nordstadt, Bierstadt und Südost. Als Systemwettbewerber werden insbesondere die Lebensmittelvollsortimenter tangiert; in dieser Größenordnung sind jedoch betriebsgefährdende Wirkungen nicht zu erwarten. Wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Wirkungen können ausgeschlossen werden.
- Auch das außerhalb des Einzugsgebiets liegende Nahversorgungszentrum Bierstadt wird von dem Vorhaben nicht wesentlich tangiert, da kein systemrelevanter Wettbewerb zu den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich vorliegt.

- Unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Dywidag-Areal können sich mögliche Effekte auf das Nahversorgungszentrum Erbenheim ergeben. Diese hängen jedoch - wie aufgezeigt - nicht von der REWE-Erweiterung ab, sondern von der konkreten Planung auf dem Dywidag-Areal; dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächengröße der Nutzungen (v. a. des Lebensmittelmarkts) und den konkreten Standort für die Handelseinrichtung. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Erbenheim“ wurde bewusst eine Teilfläche des Dywidag-Areals an der Berliner Straße als Entwicklungsfläche zur Ergänzung des Zentrums mit einbezogen. Die aktuellen Planungen zur Nachnutzung des Dywidag-Areals sehen jedoch als Planstandort für die Einzelhandelsnutzung einen Bereich südöstlich des zentralen Versorgungsbereichs vor, welcher in zweiter Reihe zur Berliner Straße liegt und keine Anbindung an das Nahversorgungszentrum aufweist. Somit würde dieser Standort nicht zu einer Befruchtung des Zentrums führen. Eine Einbeziehung des Standorts in den zentralen Versorgungsbereich hingegen könnte die städtebaulich beabsichtigte Stärkung herbeiführen und somit die Wirkungen auf das Zentrum reduzieren. Eine Verlagerung des Planstandorts in den zentralen Versorgungsbereich wäre damit deutlich zu bevorzugen. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Erbenheim ist unter Berücksichtigung des Bevölkerungszuwachses demnach nicht abhängig von der Erweiterung des REWE-Markts an der Berliner Straße.
- Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung ist festzuhalten, dass das Planvorhaben die Vorgaben des Zentralitätsgebots bzw. Kongruenzgebots sowie des siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebots erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts insgesamt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche ist ebenfalls unter Berücksichtigung des perspektivischen Einwohnerpotenzials auf dem Dywidag-Areal nicht zu ermitteln.“

Der bestehende Lebensmittelvollversorger REWE im nördlichen Bereich des Stadtteils Erbenheim hat unmittelbare Nachversorgungsfunktion für das umliegende Siedlungsgebiet. Mit einer Verkaufsfläche von nur 950 m² und in die Jahre gekommener baulicher Struktur ist er jedoch nicht mehr zeitgemäß und kann am Standort ohne angemessene Erweiterungsfläche dauerhaft in Konkurrenz zu anderen Handelsstandorten voraussichtlich nicht gehalten werden. Im Sinne kurzer Wege zwischen Wohnstandort und Nahversorgungsmarkt soll der Standort innerhalb des vorliegenden Plangebiets gesichert und angemessen entwickelt werden. Hierdurch wird auch der Aspekt der Teilhabe möglichst umfassender Bevölkerungsgruppen an einer qualitativ hochwertigen Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Artikeln des täglichen Bedarfs gesichert. Insbesondere wenig mobile Personen wie Kinder und Senioren können sich so auf kurzen Wegen versorgen, wodurch auch dem Aspekt des demographischen Wandels Rechnung getragen wird.

Durch die geplante Erweiterung des REWE-Markts, der Entstehung des Nahversorgungszentrums auf dem Dywidag-Areal und dem in der Stadtteilmitte ansässigen Netto-Markt sind die Voraussetzungen für eine dezentrale Versorgung in unmittelbarer Nähe der Wohnstandorte gegeben.

3.4 Schallimmissionsprognose „Erweiterung eines Lebensmittelmarkts mit Getränkemarkt, Berliner Str. 207-211, Wiesbaden-Erbenheim“ (29. August 2012)

Zum vorliegenden Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Geräuscheinwirkungen prognostiziert und beurteilt. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden angegeben.

Auf die in der Schallimmissionsprognose angegebene Dokumentation und Herleitung der nachfolgenden Aussagen wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgender Bewertung:

„Die Lärmimmissionsprognose für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarkts mit Getränkemarkt auf dem Grundstück Berliner Str. 207-211, Wiesbaden-Erbenheim, führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung folgender Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm/1/ erfüllt sind:

- Öffnungszeiten maximal 7.00 - 21.30 Uhr.
- Andienung nur zwischen 6.00 - 21.30 Uhr.
- Fahrgassen und Wege, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sind zu asphaltieren oder mit ungefastem Pflaster zu belegen.
- Das Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile (Dach, Wand) der Verladerampeneinhausung muss mindestens $R_w \geq 25$ dB betragen.
- Maximal zulässige Schalleistungspegel der relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen:

Anlage	Maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} /[dB(A)]	
	6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
Lüftung	80	70
Kälte	85	75

Die Anlagengeräusche dürfen nicht ton- oder impulshaltig sein. Weicht beim Nachweis der Einhaltung dieser Werte im Zuge der Ausführungsplanung der Standort der Anlagen von den dargestellten Positionen ab, sind die Werte entsprechend anzupassen.

Durch diese Maßnahmen wird eine deutliche Lärminderung im Vergleich zum Bestand erzielt.“

Die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Maßnahmen zur Schallminderung sind mit den Bauvorlagen nachzuweisen.

3.5 Stadtklimaökologische Belange

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (2011) ist das Baugesetzbuch hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ertüchtigt worden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist somit gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ist ferner festgelegt, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus in Bauleitplänen darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgeabschätzung genutzt werden.

Gemäß dem Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ sind durch die Planung keine stadtklimatischen Vorrangflächen bzw. Vorrangfunktionen, wie Kaltluftentstehungsflächen

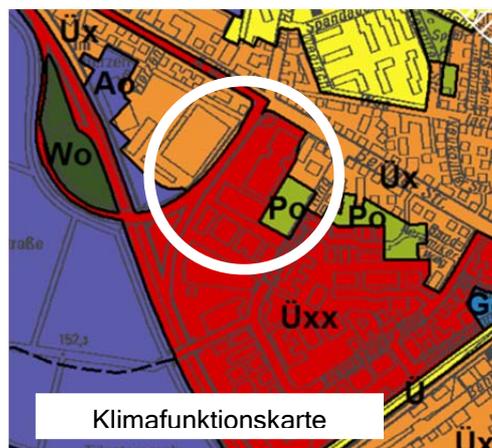
oder Luftleitbahnen betroffen. Auf ein vertiefendes Gutachten kann daher verzichtet werden.

Folgende klimaökologische Fachstellungnahme vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt vor:

3.5.1 Stadtklimatischer Kontext

Nach dem Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch die Kernbereiche einiger Ortsteile erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Diese Aussage gilt auch für Wiesbaden-Erbenheim.

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 überwiegend um ein intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch (Üxx). Die im Südosten angrenzende Freifläche wirkt als Temperaturpuffer (Po). Aufgrund der Lage in einem Bereich hoher Straßenverkehrsichte (Berliner Straße, B 455) ist auch von einer grundsätzlichen verkehrsbedingten Emissionsbelastung auszugehen.

Klimaökologische Untersuchungen für den Bereich Erbenheim-Süd haben für die mesoscale Betrachtungsebene, d. h. für ein größeres Umfeld, ergeben, dass im allgemeinen Winde aus südwestlichen bis nord-westlichen und nordöstlichen bis östlichen Richtungen zu erwarten sind.

3.5.2 Beurteilung

Nach der Klimabewertungskarte (Umweltbericht 2012) sollten die thermischen Verhältnisse und die Belüftungsstrukturen im Planungsbereich optimiert werden.

3.5.3 Zielsetzung

Eine Intensivierung der städtischen Wärmeinsel durch zusätzliche Versiegelungen und Zunahme der Nutzungsdichte ist zu vermeiden.

Der Umweltbericht Nr. 22 empfiehlt für vorbelastete Gebiete wie dem Planungsgebiet an der Berliner Straße, Entsiegelungen und Begrünungen. Damit könnten über die Abkühlungseffekte und Ventilationsfunktionen bioklimatische Verbesserungen erreicht werden.

3.5.4 Stadtklimatische Auswirkungen des Bebauungsplans

3.5.4.1 Vorhabenbeschreibung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ausnutzungsgrade ermöglicht: im WA eine GRZ 0,3, im SO eine GRZ 0,6. Überschreitungen sollen für Nebenanlagen und Zuwegungen nach § 19, Abs. 4 BauNVO möglich sein.

Die Gebäudehöhen betragen im Wohngebiet maximal 7 Meter und im Sondergebiet maximal die 3,5-fache Höhe der zulässigen Geschossanzahl. Aus der festgesetzten dreigeschossigen Bauweise ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 Metern. Dies entspricht in etwa den bisherigen Festsetzungen.

Im Plangebiet sollen im Sondergebiet Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig werden. Für den ruhenden Verkehr sollen ebenerdige Stellplätze vorgesehen werden. Die Eingrünungen sollen erhalten bzw. wiederhergestellt, in Teilen an den Plangebietsgrenzen sogar ergänzt werden. Ebenerdige Stellplätze sollen durch großkronige Bäume überstellt werden. Ebenso sollen Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Die sonstigen Grundstücksfreiflächen (z. B. Vorgärten) sollen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Der Bebauungsplan-Vorentwurf enthält auch Regelungen zur Behandlung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

3.5.4.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden keine klimaaktiven Flächen mit vorrangiger Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung bzw. Luftleitung beeinträchtigt. Durch den Erhalt der Anpflanzungen mit Sträuchern und großkronigen Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen können wichtige Temperaturpuffer und Luftfilter gesichert werden.

Trotz der Beibehaltung der Ausnutzungsgrade gegenüber dem alten Bebauungsplan wirken folgende neue Regelungen den bisherigen starken Erwärmungstendenzen und Belüftungsdefiziten entgegen und führen zu stadtklimatischen Verbesserungen innerhalb des Planungsbereichs:

Die Begrünung aller Dachflächen führt zur Verminderung der Erwärmungstendenzen und Förderung der Ventilation sowie zur Erhöhung der Luftfeuchte. Durch die Überstellung der ebenerdigen Stellplätze mit großkronigen Bäumen kann über die Beschattung von befestigten Flächen eine Temperaturpufferung erreicht werden. Die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser fördern die Luftfeuchte.

3.5.5 Fazit und weitere Empfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung zu einer Erhöhung des städtischen Wärmeinseleffekts führen wird. Durch die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen ist sogar eine tendenzielle Verbesserung der bioklimatischen Situation zu erwarten. Zur weiteren Optimierung wird darüber hinaus das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die tatsächlichen Flächenanteile des konkret geplanten Vorhabens betragen	
für das Gebäude	4.425,79 m ²
und für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen	6.451,83 m ²
Somit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von	13.062,00 m ²
ein Flächenanteil für Begrünungen von	2.184,38 m ²

Es handelt sich hier jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass die späteren tatsächlichen Flächengrößen von dem aktuellen Stand der Objektplanung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen abweichen können.

Weil versiegelte Flächen wesentlich zur Erwärmung von bebauten Quartieren beitragen, werden Begrünungsvorgaben durch Baumbepflanzungen und Baumerhaltungen festgesetzt. Durch den Schattenwurf der Kronen wird der Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich können durch die Bäume KFZ-bedingte Emissionen gefiltert werden.

Inhaltlich entspricht der vorgelegte Bebauungsplan somit den grundsätzlichen stadtklimatologischen Zielvorstellungen.

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.

3.6 Klimaschutz/Erneuerbare Energien

Zur Berücksichtigung von erneuerbaren Energien werden folgende Hinweise gegeben:

- Zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis erneuerbarer Energien.
- Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern.

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

3.6 Schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserverunreinigungen

Im Geltungsbereich liegen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde keine Angaben über schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen bei Betrieben in ihrer Zuständigkeit vor.

3.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für die Kernfläche des Bebauungsplan - Berliner Straße 207 - liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes mehrere Einträge gewerblicher Nutzung aus den neunziger Jahren vor (u. a. Herstellung u. Vertrieb kosmetischer Erzeugnisse, Möbelhandel usw.). Bei den bislang nicht näher überprüften Einträgen dürfte es sich primär um Büro- und nicht um Produktionsadressen handeln. Die Wahrscheinlichkeit relevant schadstoffbelasteter Böden im Planbereich wird aufgrund der Datenlage als sehr gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (lediglich Ausweitung des bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebs) besteht daher keine Notwendigkeit weiterer Recherchen in Bezug auf die Vorgaben des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1982/01 „Im Herzen“ ist das für die Änderung vorgesehene Plangebiet unterteilt in „Gewerbegebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“. Die Umgestaltung des Plangebiets erfordert eine Änderung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebiets, da die geplante Verkaufsfläche von 1.980 m² in dem bestehenden Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zugelassen werden kann. Die Abgrenzung des Wohngebiets kann übernommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb Berliner Straße“ in Wiesbaden-Erbenheim orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans 1982/01 „Im Herzen“. Nicht mehr aktuellen Anforderungen genügende Festsetzungen werden jedoch ersetzt bzw. durch aktuelle Regelungsinhalte zur geplanten Einzelhandelsnutzung ergänzt. Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Für das Plangebiet war bisher ein „Gewerbegebiet“ (GE) sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den allgemeinen Wohngebieten können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. So wird gewährleistet, dass solche besonderen Nutzungen im Einzelfall gesteuert und städtebaulich verträglich integriert werden können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell nicht zulässig, da sie sowohl dem bestehenden als auch dem zukünftig gewünschten Gebietscharakter mit einer durchgängigen straßenbegleitenden Bebauung zuwiderlaufen würden.

1.2 Sonstige Sondergebiete

Entsprechend der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden REWE-Lebensmittel-Vollversorgers soll eine Baufläche nach § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche ist insgesamt auf maximal 1.980 m² begrenzt.

Entsprechend der bereits bestehenden Labor-, Büro- und Praxisnutzung werden im Sondergebiet im Übrigen Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Andere Nutzungen sind im Sinne einer abschließenden Regelung unzulässig.

Die bestehenden bzw. künftig auch weiterhin zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Labor-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke waren hinsichtlich ihrer Emissionen auch in dem bislang festgesetzten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zulässig. Somit werden die Belange des Immissionsschutzes nach Wegfall der

Festsetzung des Gewerbegebiets im bisherigen Plangebiet nicht nachteilig berührt. Aus Gründen der mit ihnen verbundenen Nachteile für die Wertigkeit der Grundstücksflächen (zur Vermeidung sog. „Trading-Down-Effekte“) sowie wegen der zu erwartenden vor allem nächtlichen Verkehrs- und damit Lärmbelastung bleiben Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die ursprünglich seitens des Grundstückseigentümers vorgesehene Ergänzung der Einzelhandelsnutzung um einen Fachmarkt mit Drogeriewarenangebot wurde im Hinblick auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht weiterverfolgt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Anteil des Baugrundstücks, der in den allgemeinen Wohngebieten von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 0,3 und fügt sich so in die prägende straßenbegleitende Bebauung mit den dazugehörigen typischen Freiflächen der Berliner Straße ein.

Der Anteil des Baugrundstücks, der im Sondergebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 0,6 und wird damit dem planerischen Ziel eines hochwertigen Sondergebiets in verträglicher Nachbarschaft mit allgemeinen Wohngebieten gerecht.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl für Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt. Mit dieser Einschränkung werden die Voraussetzungen für eine intensivere Grundstücksbegrünung der Wohnbaugrundstücke und eine damit verbundene Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität geschaffen.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten wird das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche auf 0,6 begrenzt, um das Einfügen in die prägende straßenbegleitende Bebauung entlang der Berliner Straße zu sichern.

Im Sondergebiet soll die Festsetzung des Verhältnisses von Geschossfläche zu Grundstücksfläche von 1,6 die Hochwertigkeit des Standorts in verträglicher Nachbarschaft zu den allgemeinen Wohngebieten gewähren.

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, einzubeziehen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung von weitestgehend einheitlichen Gebäudeproportionen in straßenbegleitender Bebauung.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Erforderlicher Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist der angrenzende Gehweg.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Traufhöhe mit einem ausreichenden Spielraum von mindestens 6 m bis maximal 7 m festgesetzt, um eine möglichst einheitliche straßenbegleitende Bebauung entlang der ursprünglichen Ortseinfahrt und noch immer als Ortsausgang Erbenheims in Richtung der Wiesbadener Innenstadt dienenden Berliner Straße zu erreichen.

Im Sondergebiet darf entsprechend § 21 Abs. 4 BauNVO bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. Dadurch ist hinreichend gesichert, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.3.1 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die in den allgemeinen Wohngebieten im Bestand vorherrschende Zweigeschossigkeit soll als für den Straßenzug prägend beibehalten werden, wobei der teilweise bereits erfolgte Dachausbau nicht eingeschränkt wird.

Für das Sondergebiet leitet sich aus dem Bestand und den wirtschaftlichen Anforderungen der Unternehmen eine mindestens dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit ab, die aufgrund der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbilds in Ortsrandlage insoweit begrenzt werden muss.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen, wird im vorliegenden Fall aber durch die im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Flächen weiter eingeschränkt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig, um den ortstypischen aufgelockerten und damit durchgrünten Charakter fortzusetzen.

3.2 Abweichende Bauweise

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Im Sondergebiet ist die Anwendung der abweichenden Bauweise erforderlich, um den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden zu können. Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen nach Hessischer Bauordnung sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um einen gewissen gestalterischen Spielraum zu geben wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude- und Bauteile, wie z. B. Einhausung von Laderampen, Windfang und dergleichen, geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden dürfen, wenn diese im Einzelnen nicht mehr als ein Drittel der

Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie auf den für die entsprechenden Anlagen festgesetzten Flächen zulässig. Die Sicherung begrünter Grundstücksfreiflächen ist somit gewährleistet. Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass keine Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Stellplätze hervorgerufen werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Verkehrsflächen der Berliner Straße incl. des Kreuzungsbereichs mit der B 455 werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Änderungen an der Flächenabgrenzung gegenüber den heutigen Grundstücksgrenzen sind auch nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der B 455 und im Kreuzungsbereich mit der Berliner Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt planungsrechtlich festgesetzt.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen, dem Stand der Technik entsprechend unterirdisch verlegten Leitungsnetzen, die in ihrer Dimensionierung ausreichend sind. Bei der Gebäudeplanung sollen Überlegungen der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie durch eine Etablierung des Passivhausstandards und/oder den Einsatz von alternativen Energien mit einbezogen werden.

7.1.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.1.2 Entlang öffentlicher Abwasserkanäle ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten.

Entlang von Kabeln des Netzbetreibers ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,00 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeveränderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Für die Projektierung der Bepflanzung wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verwiesen.

Nach VDE 105 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ muss bei Bauarbeiten und nichtelektrotechnischen Arbeiten stets ein festgelegter Abstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden. Dieser Abstand ist beim Netzbetreiber einzuholen.

Dies gilt auch für die Fernmeldetrassen.

Für bestehende Gas- und Wasserleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von je 2 m links und rechts der Leitungsmittelpunkte freizuhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser

8.1.1 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

8.1.2 Aus dem gleichen Grund sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme der Fahrgassen auf den Baugrundstücken so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

8.2 Straßen- und Außenbeleuchtung

Die Verwendung von UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern dient dem Artenschutz zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Berliner Straße befindet sich eine Bushaltestelle (Wartehäuschen). Der Standort des Wartehäuschens ist bereits vertraglich geregelt und wird im Bebauungsplan zusätzlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ÖPNV gesichert.

Außerdem wird die Fläche zwischen dem benachbarten Gebäude und dem REWE-Gebäude mit der Festsetzung eines 4 m breiten Geh- und Fahrrechts zugunsten der Feuerwehr belastet.

Zugunsten der Versorgungsbetriebe wird zwischen der Berliner Straße und der Transformatorstation ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet, um die in den Regelwerken geforderte Personen- und Anlagensicherheit zu gewährleisten. Die festgesetzte Fläche stellt den Bestand der Leitungsführung dar und soll bei Änderungsmaßnahmen am Leitungsbestand gewährleisten, dass eine Leitungsverlegung in die Fahrbahn gewährleistet ist.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schallschutz

10.1.1 Beurteilung der Verkehrsgeräuschkategorie im WA nach DIN 18005

Neben der bereits in Kapitel I.3.4 erläuterten und bewerteten Schallschutzsituation infolge des Vorhabens ist in Bezug auf die Wohnbebauung an der Berliner Straße auch die Verkehrslärm-Thematik von Belang. In Anlehnung an den nord-östlich benachbarten Bebauungsplan und die dort getroffenen Aussagen wird der Belang des Verkehrslärmschutzes nachfolgend dargestellt und bewertet.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Sie sind keine Grenzwerte, d. h. sie unterliegen im Einzelfall der Abwägung. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen in ihrem Einwirkungsbereich ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelage lassen sich nach DIN 18005 die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Sie betragen (auszugsweise) für Verkehrsgeräusche:

Gebietsausweisung bzw. Nutzung	Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche in dB (A)	
	tags	nachts
WA	55	45

Abbildung 6: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Durch die textliche Festsetzung wird die Berücksichtigung der entsprechenden Schallschutzanforderungen im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

10.1.2 Schallminderungsmaßnahmen

Die Anforderungen zum Schallschutz wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen könnte alternativ zur Festsetzung im Bebauungsplan auch durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Anforderungen müssen zwingend eingehalten werden, um die Anforderungen an den Schallschutz bzw. die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auf den benachbarten Grundstücken zu sichern.

Da die Orientierungswerte im WA teilweise durch die von den angrenzenden Straßen ausgehenden Schallimmissionen überschritten werden, sind zur Realisierung einer Wohnbebauung entsprechende passive Schallminderungsmaßnahmen erforderlich, nachdem aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände oder Einhausungen aus städtebaulichen Gründen auszuschließen sind.

Durch die textliche Festsetzung wird die Berücksichtigung der entsprechenden Schallschutzanforderungen im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

10.1.2.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzusichern, sind aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht realisierbar. Im folgenden Abschnitt werden für die belastete Straßenseite der Gebäudereihe passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ausgelegt, die den erforderlichen Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden sicherstellen.

10.1.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

10.1.2.3 Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Nach DIN 4109 werden zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm „Lärmpegelbereiche“ (I - VII) zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind die Beurteilungspegel zur Tageszeit und können damit direkt aus der entsprechenden Lärmkarte entnommen werden. Der in DIN 4109 vorgeschriebene Zuschlag von 3 dB zu den errechneten Werten (Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“) ist im Bereich der Gebäudefassaden zu den Lärmpegeln in der Lärmkarte noch zu addieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufung in Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	<55	35	30	-
II	56-60	35	30	30
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40
VI	76-80	**	50	45
VII	>80	**	**	50

*Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

**Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Anhand dieser im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z. B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8-10, relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Für das Plangebiet erhält man damit folgende Anforderungen:

- Alle der Berliner Straße zugewandten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV.
- Der Bereich entlang der B 455 incl. der Abfahrt zur Berliner Straße erhält den Lärmpegelbereich V.

10.1.2.4 Einbau schalldämmter Belüftungseinrichtungen bei Übernachtungsräumen

Schalldämmte Lüftungselemente können einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung der Nachtruhe und hierdurch gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen leisten. Die entsprechenden Geräte können nachträglich eingebaut werden. Nachdem es sich um bestehende Wohngebäude handelt, können entsprechende Nachrüstungen jedoch erst im Zuge künftiger Bauanträge verlangt werden.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Um das Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, Geschäfts- und Büronutzung, Laboratorien sowie medizinische Praxen und andere Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu sichern und weiterzuentwickeln ist es erforderlich, eine die allgemeinen Wohngebiete schützende Bepflanzung herzustellen.

11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehenden Gehölzflächen in den Grundstücksrandbereichen zu Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen werden ebenso wie die vorhandenen Einzelbäume im Sinne der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft als zu erhalten festgesetzt und um weitere anzupflanzende Bäume ergänzt. Hierdurch wird die Durchgrünung des Planbereichs verbessert und eine Gliederung der Grundstücksfreiflächen durch Gehölze erreicht.

Zugleich wird dadurch erreicht, dass das Sondergebiet in Ortsrandlage das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

11.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Um die Flächen im Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und die Flächen im allgemeinen Wohngebiet zu sichern und weiterzuentwickeln ist es erforderlich, einerseits für das allgemeine Wohngebiet eine schützende Bepflanzung durch Festsetzung der Anzahl und die Qualität der zu pflanzenden Bäume auf privaten Grundstücken festzusetzen, andererseits aber auch das Sondergebiet gegenüber der angrenzenden B 455 abzuschirmen. Zugleich wird dadurch erreicht, dass in Ortsrandlage das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

11.3 Begrünung von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Erhöhung des Grünvolumens werden in Ergänzung zu den Forderungen des § 9 Hessische Bauordnung (HBO) die Anzahl und die Qualität der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze textlich festgesetzt. Die attraktive Bepflanzung der Eingangssituation zum Gewerbegebiet soll damit gesichert werden.

11.4 Begrünung von Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer ausreichenden Vegetationsschicht festgesetzt, um eine anspruchsvolle Begrünung gewährleisten zu können.

11.5 Begrünung von baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ab einer bestimmten Wandflächengröße werden Fassadenbegrünungsmaßnahmen an allen Fassaden festgesetzt.

11.6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Vorbeugung der Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird außerdem eine extensive Dachbegrünung für die neu zu errichtenden Gebäudeteile festgesetzt. Die dauerhafte fachgerechte Begrünung soll dazu dienen, einen ausreichenden Wasserspeicher bzgl. der Regenwasserrückhaltung sicherzustellen und gleichzeitig auch bei längerer Trockenheit für eine durchgängige flächige Begrünung zu sorgen.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Aufgrund § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO erlässt die Stadt durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser in einem bestimmten, genau abgegrenzten bebauten Teil des Stadtgebiets; die Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten erstrecken sich dabei auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort.

1.1 Dächer

Um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude in den jeweiligen Baugebieten zu erreichen sind die Dachformen dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Dächer anzupassen.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Festsetzung zur Dachform sichert die Ausbildung eines einheitlich gestalteten Straßenraums über gleich oder ähnlich geartete Raumkanten. Dabei beeinflussen die Dachform sowie Anteil und Lage der Dachaufbauten die gestalterische Wirkung.

1.3 Drempe

Der Bebauungsplan lässt hinsichtlich der Anordnung und Ausprägung der Gebäude auf den Bauflächen einen weiten Spielraum. Um jedoch eine Überhöhung der Gebäude und des Dremfels zu unterbinden, wird eine maximale Drempelhöhe festgesetzt.

1.4 Fassaden und Brandwände

Die auf den öffentlichen Straßenraum einwirkenden äußeren Gebäudemerkmale bestimmen wesentlich den städtebaulichen Charakter der Straße und, im weiteren Sinne, des gesamten Quartiers, mit.

1.5 Garagen

Es werden Regelungen zur Gestaltung von überdachten Stellplätzen getroffen. Die Vorschriften zur Gestaltung sollen zu einer deutlichen Unterordnung von überdachten Stellplätzen und Garagen gegenüber dem Hauptgebäude führen und deren visuelle Präsenz im Straßenraum mildern.

1.6 Einfriedungen

Durch Vorschriften zu Grundstückseinfriedungen soll gewährleistet werden, dass das offene und durchgrünte Wohngebiet erhalten bleibt.

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen dominieren aufgrund ihrer auf die visuelle Wahrnehmung ausgerichteten Gestaltung den öffentlichen Raum erheblich. Häufig werden die Werbeanlagen dabei weder mit Rücksichtnahme auf die gestalterischen Charakter der Umgebung noch auf eine ausgewogene Werbeflächen-Baukörper-Proportion errichtet. Um eine bauaufsichtliche Steuerung zu ermöglichen, müssen daher verbindliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da Werbeanlagen als zu genehmigende bauliche Anlagen an der Stätte der Leistung als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig sind. Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen erlauben eine Steuerung von Anbringungsort, Art und Größe der Anlagen. Ziel ist es, eine Störung im Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und insbesondere nachts eine Fernwirkung der Werbeanlagen zu unterbinden.

1.8 Technische Anlagen

An die Qualität der Architektur sind in einem hochwertigen Sondergebiet besonders hohe Anforderungen zu stellen. Hierzu gehört, dass Technikaufbauten in die Gebäudehülle zu integrieren sind.

1.9 Ausnahmen

Die besonderen Anforderungen eines Sondergebiets an die Einfriedung werden unter Einhaltung des gestalterischen Anspruchs berücksichtigt.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufgrund § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO erlässt die Landeshauptstadt Wiesbaden durch Satzung Vorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

2.1 Begrünung von Vorgärten

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Erhöhung des Grünvolumens, sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Straßen- und sonstigen Freiräumen werden in Ergänzung zu den Forderungen des § 9 HBO die Anzahl und Qualität der auf den Grundstücksfreiflächen zu pflanzenden Bäume textlich festgesetzt.

2.2 Bauliche Anlagen in Vorgärten

Eine zu starke Einengung der visuellen Wirkung von Straßenraum und Vorgartenzone durch überdachte Stellplätze mit geschlossenen Wandelementen soll verhindert werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze und Nebenanlagen in der Fläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 (1) BauGB ist nach bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 2.2.2 (Grundlage § 81 HBO) als Ausnahme zulässig.

2.3 Abfallbehälter

Da sich insbesondere die Unterbringung der Müllbehälter negativ auf das Erscheinungsbild eines Wohn- oder Sondergebiets auswirken kann, sollen diese in die Gebäude integriert, eingegrünt oder umpflanzt werden.

2.4 Abgrabungen

Der intensive Gebrauch von Abgrabungen zur Schaffung bewohnbarer Kellergeschosse mit seinen negativen Begleiterscheinungen für das Stadtbild wie Absturzsicherungen und straßenbegleitende unnatürliche Geländeabsenkungen sollen verhindert werden.

2.5 Ausnahmen

Die besonderen Anforderungen eines Sondergebiets an die Grundstücksfreiflächen werden unter Einhaltung des gestalterischen Anspruchs berücksichtigt.

2.6 Herstellungsfrist

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 44 Abs. 1 Satz 2 oder § 81 Abs. 1 oder 2 HBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld nach § 76 Abs. 3 HBO geahndet werden.

3. **Verwertung von Niederschlagswasser** (§ 37 Abs. 4 HWG)

Nach § 37 (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. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

Mit der Festsetzung, dass Anlagen für die Verwertung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, wird den fachgesetzlichen Vorgaben, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll, entsprochen.

III. **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

1. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

2. **Kosten, die der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten. Im städtebaulichen Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen wird geregelt, dass der Vorhabenträger die Verwaltungs- und Planungskosten, die der LHW im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplans entstehen, trägt.

3. Aussagen zum Investitionsvolumen

Im Rahmen der Baumaßnahme fallen private Investitionen von ca. 3,1 Mio. € an, die jedoch ausschließlich durch den Vorhabenträger oder deren Rechtsnachfolger getragen werden. Investitionen seitens der Landeshauptstadt sind nicht zu tätigen.

4. Statistische Angaben

4.1 Plangebiet

1,7 ha

4.1.1 Vorhanden

GE 1,3 ha

WA 0,1 ha

Verkehrsfläche 0,3 ha

4.1.2 Entfallend

GE 1,3 ha

4.1.3 Hinzukommend

SO 1,3 ha

IV. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Als Voraussetzung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB hat der Gesetzgeber bestimmt, dass mit der Planung keine Vorhaben begründet werden, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Das UVPG legt für großflächige Einzelhandelsvorhaben entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Anlage 1 Ziffer 18.8 fest, dass bei Bauleitplanverfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt nach Anlage 2 zum UVPG.

Das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.980 m² liegt innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsbezirks von Wiesbaden-Erbenheim auf bereits bebauten Flächen unmittelbar an der Berliner Straße (K 634) und der Zufahrt zur B 455 in Verlängerung der Straße „Am Hochfeld“. Der Standort wurde bereits in der Vergangenheit als Einzelhandelsstandort genutzt. Die Größe des Vorhabens liegt weit unter dem Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche, ab dem eine UVP zwingend erforderlich wäre.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung bleibt zusammenzufassen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nur umweltunerhebliche 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.

Ein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als Ergebnis der Vorprüfung nicht festgestellt.

1. Merkmale des Bebauungsplans

- 1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Das Bauleitplanverfahren setzt bestandsorientiert einen Rahmen für spätere Genehmigungsverfahren nach §§ 56 bis 58 der Hessischen Bauordnung (HBO) bezüglich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit Bedeutung zur Art und zum Maß der geplanten baulichen Nutzungen sowie Beschränkungen in Bezug auf die zulässigen Emissionen des Vorhabens.

- 1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt die zu überplanenden Flächen entgegen der bisherigen tatsächlichen Nutzung und den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Herzen“ (s. u.) als „Sondergebiet - Bestand“ mit Zweckbestimmung Verwaltung und unmittelbar an der Berliner Straße als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB ist keine separate Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) werden die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Zu der Kategorie „Siedlung“ zählen auch Sondergebiete. Die Planung entspricht somit den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 und dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

Andere Pläne und Programme, die durch den Bebauungsplan beeinflusst werden, sind nicht erkennbar.

- 1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere unter Würdigung der Vornutzung keine Hinweise, die auf wesentliche Umweltauswirkungen schließen lassen. Im Vergleich zur heutigen Nutzung erfolgt keine weitergehende Versiegelung.

Die Abfallerzeugung des Vorhabens bewegt sich in dem üblichen Rahmen. Die Vorgaben für die stoffliche Verwertung von Abfällen werden durch den Marktbetreiber berücksichtigt. Umweltverschmutzungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Auswirkungen in Bezug auf die Lärmemissionen des Vorhabens wurden durch einen Sachverständigen geprüft und bewertet. Wesentliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Im Übrigen sichert der Einkaufsmarkt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die direkte Versorgung für den täglichen Bedarf für den umliegenden Siedlungsbereich des Stadtteils Erbenheim und trägt somit zur Wohnqualität aber auch zur Reduzierung von Verkehr bei. Die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren dem Umfang des Vorhabens angemessen berücksichtigt. Aufgrund der Bestandsnutzung kann durch Maßnahmen wie die Dachbegrünung und Eingrünung mit Gehölzen eine Minderung der Umweltauswirkungen erreicht werden.

- 1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Mit der geplanten Nutzung sind durch Andienung sowie An- und Abfahrten der Nutzer Emissionen verbunden. Zugleich wurde aber eine bauliche Konzeption entwickelt, die die Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte sichert (s. Schalltechnische Untersuchung). Relevante Probleme in Bezug auf Umwelt und Gesundheit treten durch die geplante Nutzung

nicht auf. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch Reduzierung der Flächenerwärmung sowie eine Reduzierung des Niederschlagwasseranfalls durch die Pufferwirkung der Dachbegrünung.

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planung des Lebensmitteleinzelhandels für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre bzw. die Erweiterung des REWE-Markts steht diesen nicht entgegen.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Die Auswirkung der Planung wird im Planverfahren eingehend untersucht und bewertet. Wesentliche Beeinträchtigungen, die durch geeignete Festsetzungen der Planung nicht gemindert werden können, sind nicht zu erwarten.

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Ortsbezirks Erbenheim und der dort lebenden Bevölkerung infolge der Bautätigkeit sind auf einen überschaubaren zeitlichen Rahmen begrenzt und stellen keine außergewöhnliche Belastung dar. Insgesamt können keine erheblichen Auswirkungen der Planung festgestellt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens wie Bodenversiegelung, Lärmemissionen, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wären bei entsprechender Planungsentscheidung (Gebäudeabbruch, Flächenentsiegelung) ganz oder teilweise umkehrbar. Die Nahversorgungsfunktion sollte jedoch langfristig gesichert werden, so dass von entsprechenden Szenarien derzeit nicht auszugehen ist.

Betroffen von der Erweiterung des REWE-Markts sind die Wohn- und Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe sowie im Einzugsgebiet Erbenheim. Relevante negative Umweltauswirkungen sind durch die Erweiterung jedoch nicht zu erwarten.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein etwaiger kumulativer und / oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen der beabsichtigten Planänderung ist nicht gegeben.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Ein besonderes Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht nicht. Es werden im Wesentlichen Lebensmittel angeliefert und verkauft. Die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften am Arbeitsplatz werden beachtet.

Aufgrund der Art des Handels mit Lebensmitteln in Verpackungseinheiten für den Endverbraucher ergeben sich auch keine Risiken bei eventuellen Havarien.

Wesentliche Beeinträchtigungen für die Umwelt und der menschlichen Gesundheit, die durch geeignete Festsetzungen der Planung nicht gemindert werden können, sind nicht zu erwarten.

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans sind auf das Plangebiet (Bodenversiegelung) und die unmittelbare Umgebung (Kleinklima, Lärmemissionen, Stadtbild) beschränkt. Die Vorteile der Planung im Sinne der Siche-

zung der Wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs reicht demgegenüber weiter und umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teil des Stadtteils Erbenheim.

- 2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Ortsbezirks Erbenheim. Es sind aufgrund der Vornutzung innerhalb eines über die Grenzen des Plangebiets hinausgehenden Gewerbegebiets weder besondere natürliche Merkmale vorhanden, noch ist ein besonderes kulturelles Erbe durch das Vorhaben betroffen. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine geschützten Biotope und keine geschützten Kulturgüter. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte (Schall) werden eingehalten.

- 2.6 Gebiete

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets und dessen Umgebung wird aufgrund der Stadtlage als vergleichsweise gering bewertet. Die Auswirkungen auf umliegende Siedlungsflächen wurden im Rahmen der Planung untersucht und bewertet. Naherholungsflächen, Forstflächen und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen. Die Belange des Straßenverkehrs werden im Planverfahren intensiv abgestimmt. Eine entsprechende Verträglichkeit kann festgestellt werden.

- 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) sind nicht betroffen.

- 2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

- 2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nationalparke sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

- 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

- 2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Der Geltungsbereich liegt nach dem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, 2014) innerhalb der quantitativen Schutzzone B 4 des geplanten Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen. Die Festsetzung des Schutzgebiets befindet sich zurzeit im Verfahren. Nach der Festsetzung ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Sonstige Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

- 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist gemäß Regionalplan Südhessen 2010 als Oberzentrum ausgewiesen. Insbesondere der hier betroffene Ortsbezirk Erbenheim ist nicht durch eine besonders hohe Bevölkerungsdichte geprägt.

- 2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, liegen innerhalb des Planbereichs nicht vor.