

# Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich „Erbenheim - Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim

1	Allgemeines .....	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	2
4	Anlass der Planung .....	2
5	Ziele der Planung .....	3
6	Änderungen .....	3
7	Flächenbilanz.....	6
8	Umweltbericht .....	7
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) .....	20
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	20

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 285 000 Einwohnern (31.12.2015) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 1,6 % - etwa 4500 Personen - bis zum Jahr 2030.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung neuer Stadtquartiere. Leitlinie der Gebietsentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und der flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher Flächenpotenziale im Innenbereich z. B. auf ehemaligen Militär-, Produktions- oder Bahnflächen genutzt werden. Dabei soll eine kleinteilige Nutzungsmischung erreicht werden, die zu einer Belebung der städtischen Quartiere beiträgt, die Infrastruktur im Stadtviertel, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, medizinische Versorgung etc. fördert und die Verkehre insgesamt vermindert.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der ca. 26,2 ha große Planbereich liegt südwestlich des Ortszentrums von Erbenheim. Die nördliche Grenze verläuft entlang der Nordwestseite der Bahnlinie Wiesbaden - Limburg sowie der Nordostseite der Berliner Straße bis zur Straße „Zum Friedhof“. Von hier folgt der Grenzverlauf der Ostseite der Straße „Zum Friedhof“. Im Süden wird der Planbereich durch die Südseite des Anschlussgleises zur Clay-Kaserne begrenzt, im Westen umfasst er eine östlich der B455 bis zum Anschluss an die Berliner Straße geplante Trasse einer Hauptverkehrsstraße.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt im Westen über eine Verlängerung der Straße „Kreuzberger Ring“ mit einer Querung der „Ländchesbahn“. Der südöstliche Bereich wird von der Straße „Zum Friedhof“ aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über neu zu errichtende Erschließungsstraßen.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt von der Berliner Straße aus durch das geplante Baugebiet. Es ist ein Zweirichtungsverkehr über die geplante Haupterschließungsstraße mit einer zentralen Haltestelle möglich.

## 3 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der gesamte bebaute Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Der Bereich des Wäschbachs ist als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Trasse der Bahnlinie von Wiesbaden nach Limburg („Ländchesbahn“) ist als „Regional, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke, Bestand“ dargestellt, der Bahnhof Erbenheim ist als „Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr, Bestand“ ausgewiesen.

## 4 Anlass der Planung

Am südwestlichen Ortsrand von Erbenheim, unmittelbar an das Ortszentrum im Bereich der Berliner Straße angrenzend, liegt ein ehemaliges Betriebsgrundstück, welches jahrzehntelang als Betonfabrik und später als Betriebshof genutzt wurde.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde auf Basis einer städtebaulichen Neukonzeption bereits eine Folgenutzung für den Planbereich dargestellt. Die geplanten Bauflächen nördlich der Bahntrasse des Anschlussgleises zur Clay-Kaserne sind bislang als „Sondergebiet Verwaltung“, im Norden und Osten anschließend als „Gemischte Baufläche“ und im Norden bis zur bestehenden Bebauung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da die Verfügbarkeit der Flächen zum Zeitpunkt der Erstellung des FNP nicht absehbar war und die Planungsziele noch nicht abschließend definiert waren, wurden die damals vorgesehenen 380 Wohneinheiten der Kategorie „noch weitgehend ungesichert“ zugeordnet. Die Bestandsbebauung im Plangebiet ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Bahnanlagen im nördlichen und südlichen Plangebiet sind als „Bahnanlage“, Bestand verzeichnet.

Das der Darstellung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde fortgeschrieben, ergänzt und konkretisiert. Nach einer Analyse der relevanten Rahmenbedingungen insbesondere des Planungsrechts und der Gebietscharakteristik erfolgte eine Festlegung der grundlegenden Parameter der Gebietsentwicklung. Auf dieser Basis wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und mit den Fachplanungen (Verkehr, Freiflächen, technische Erschließung etc.) abgestimmt.

Diese im städtebaulichen Rahmenplan festgelegten Flächenaufteilungen und Flächennutzungen entsprechen in Teilen nicht mehr den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern ist die vorliegende beabsichtigte Änderung zur Umsetzung des Nutzungskonzepts erforderlich. Eine übergeordnete, durchgehende Verkehrsverbindung des nördlichen Planbereichs mit dem Südteil ist nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr durch das Plangebiet zu verhindern. Demnach entfällt im Rahmen der beabsichtigten Änderung die im wirksamen Flächennutzungsplan als Kennzeichnung einer „sonstigen örtlichen oder überörtlichen Hauptverkehrsstraße“ dargestellte Verbindung, die ebenfalls als „Maßnahme im Straßennetz“ im Zielszenario 2015 des Verkehrsentwicklungsplans einbezogen ist.

## 5 Ziele der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Entwicklung des Bereichs südlich des Erbenheimer Ortszentrums mit einer qualitätsvollen Mischung verträglicher Gewerbenutzungen, Büronutzung, Dienstleistung, Einzelhandel, unterschiedlicher Wohnformen und Grünflächen im Sinne des städtebaulichen Rahmenkonzepts planerisch vorzubereiten.

Die vorliegende Planung soll damit:

- die vorhandene Nutzungsstruktur neu ordnen,
- die Belange der Wirtschaft insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern,
- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Klimas und des ökologischen Haushalts beitragen und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV).

## 6 Änderungen

Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen werden durch die beabsichtigte Änderung fortgeschrieben und wie folgt neu strukturiert:

Es besteht im Stadtgebiet Wiesbaden eine große Nachfrage an gewerblichen Bauflächen. Dieser Nachfrage soll mit dem Angebot an Flächen mit sehr guter Verkehrsan-

bindung im Plangebiet „Erbenheim-Süd“ Rechnung getragen werden. Somit entfällt das „Sondergebiet - Verwaltung, Planung“ zugunsten einer geplanten gewerblichen Nutzung. Die gewerblichen Bauflächen sind als bandartiger Bereich nördlich der Autobahn vorgesehen. Zusätzliche Wohnflächen bleiben im Plangebiet als „Wohnbauflächen, Planung“ in reduzierter Form erhalten. Diese liegen inmitten des Plangebiets und werden durch die Staffelung „Gemischter Bauflächen, Planung“ und „Gewerblicher Bauflächen, Planung“ in südlicher Richtung von der Emissionsquelle Autobahn A 66 abgeschirmt (Schalenkonzept). Die Anordnung eines „Sondergebiets - Handel, Planung“ im Osten des Plangebiets sichert die Versorgung des Gebiets und umliegender Bereiche. Innerhalb dieser Fläche wird in dem nachgeordneten Bebauungsplan ein Bereich als Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude festgesetzt, der jedoch unterhalb der für den Flächennutzungsplan festgelegten darstellungsrelevanten Grenze liegt.

Innerhalb der nördlichen „Gemischten Baufläche, Planung“ befinden sich auch eine bestehende Kindertagesstätte, Seniorenwohnungen, das Sterbehaus „Hospizium“ sowie das Kinderhospiz „Bärenherz“.

Die geplanten gemischten Bauflächen und die geplanten Wohnbauflächen werden durch einen ausgedehnten Grünzug, der sich durch das gesamte Plangebiet in West-Ost-Richtung erstreckt, gegliedert. Dieser kann jedoch aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht als separate Grünfläche dargestellt werden. Der Grünzug sowie die grünordnerischen Maßnahmen werden auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes festgesetzt. Ebenso erfolgt die städtebauliche Konkretisierung der Planung im Rahmen dieses Bebauungsplans für den Planbereich „Erbenheim-Süd“.

Es ist im Planbereich mit ca. 450 Wohneinheiten zusätzlich zu rechnen. Dies ergibt den Bedarf von je einer neuen Grundschulklasse pro Jahrgang, der am bestehenden Grundschulstandort nicht gedeckt werden kann.

Die Planung und Bereitstellung der notwendigen Grundschulplätze muss mit den Entwicklungen des Wohngebietes sowie evtl. weiterer Wohngebiete im Schulbezirk abgestimmt werden.

Für den Planungsbereich Erbenheim-Süd werden 4 Krippengruppen je 10 Kinder und 5 Elementargruppen je 20 Kinder benötigt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen möglich. Die Darstellung ist abhängig von der Größe des erforderlichen Grundstücks.

Auf Basis vorliegender Beschlüsse der städtischen Gremien soll ein Anteil von mindestens 15 % geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Im Planbereich ergibt dies eine Zahl von ca. 60 Wohneinheiten.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans enthält im Einzelnen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans folgende geänderte Flächendarstellungen:

- Entlang der Bahnstraße wird ein Streifen von „Sondergebiet - Verwaltung, Planung“ in „Gemischte Baufläche, Planung“ geändert. Seine Tiefe entspricht der bereits entlang der Bahnstraße dargestellten „Gemischten Baufläche, Bestand“ im Anschluss nach Nordosten.
- Die „Wohnbauflächen, Planung“ - inmitten des Plangebiets gelegen -, werden zugunsten von „Gemischter Baufläche, Planung“, etwas reduziert.
- Im Osten des Planbereichs wird eine Fläche für Einzelhandel als „Sondergebiet - Handel, Planung“ dargestellt, die bisher als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt war.
- Der Bereich des bisherigen „Sondergebiets - Verwaltung, Planung“ wird entlang der Gleistrasse zur Clay-Kaserne als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ bzw. in nördlicher Richtung als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt.
- Die im Flächennutzungsplan vermerkte "sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Planung“ als Trasse, beginnend von der Verbindung der B 455 zur

Berliner Straße nach Südosten entlang der B 455 und ab der „Ländchesbahn“ das ehemalige Gewerbegelände nach Osten bis zur Straße „Zum Friedhof“ kreuzend, entfällt.

- An der Südwestspitze liegt an der Bahnstraße ein Kinderspielplatz, der zu dem im Planbereich befindlichen Kinderhospiz gehört. Er ist ca. 4.000 m<sup>2</sup> groß und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Grenze für eine flächenhafte Darstellung im Flächennutzungsplan. Schalltechnische Untersuchungen ergaben, dass er durch seine unmittelbare Lage an der Bahnlinie und der Nähe zur B 455 d als Kinderspielplatz ungeeignet ist. Das Symbol wird deshalb nicht mehr dargestellt.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke:

#### Flächen mit Bodenbelastungen

Für die Flächen Bahnstraße 19 (ehemaliges Bahnbetriebsgelände) und Berliner Straße 275 (ehem. Betriebsgelände DyWiDAG) sind aufgrund der Vornutzung Schadstoffbelastungen des Untergrunds nachgewiesen. Während das ehemalige Bahngelände nur geringe, punktuelle Schadstoffgehalte für Blei, PAK und Nickel aufweist, liegen auf den ehemaligen Betriebsgelände an der Berliner Straße 275 flächendeckend relevante Schadstoffbelastungen - insbesondere für Mineralölkohlenwasserstoffe - sowie örtlich für Chrom VI vor. Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

#### Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des angeordneten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, heute und in Zukunft nicht anerkannt werden können. Das gilt auch dann, wenn sich der Flugbetrieb in Zukunft aufgrund organisatorischer und/oder flugbetrieblicher Belange wesentlich verstärken und/oder verändern sollte.

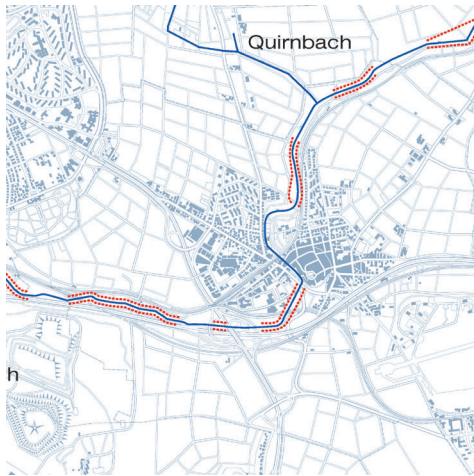
#### Landschaftsschutzgebiet Stadt Wiesbaden

Die in der Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Wäschbachaue dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt in dem seit 12. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Abgrenzung nachrichtlich übernommen.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da lediglich die Art der Bodennutzung von bereits geplanten Bauflächen in geplante Bauflächen mit vergleichbarer Dichte geändert wird. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Eingriffsregelung konkretisiert.

Der durch die im Planbereich vorgesehene Neubebauung erfolgende Eingriff wird am Ort des Eingriffs durch die Neuschaffung von Grünvernetzungen und Grünstrukturen überkompensiert (s. Text im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“, Tabelle Seite 44).

Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Wäschbachs ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 8 Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt.

Die genaue Lage wird im nachgeordneten Bebauungsplan dargestellt.

**7 Flächenbilanz**

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Wohnbaufläche, Planung	ca. 3,7 ha	ca. 2,6 ha
Gemischte Baufläche, Bestand	ca. 3,1 ha	ca. 3,0 ha
Gemischte Baufläche, Planung	ca. 4,4 ha	ca. 6,3 ha
Gewerbliche Baufläche, Planung	---	ca. 4,5 ha
Sondergebiet - Verwaltung, Bestand mit der Kennzeichnung "sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße", Planung	ca. 1,2 ha	---
Sondergebiet - Verwaltung, Bestand	---	ca. 1,2 ha
Sondergebiet - Verwaltung, Planung mit der Kennzeichnung "sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Planung"	ca. 7,5 ha	---
Sondergebiet - Handel, Planung	---	ca. 2,3 ha
Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert, Bestand mit der Kennzeichnung "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße", Planung	ca. 1,2 ha	---
Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert, Bestand	---	ca. 1,2 ha
Bahnflächen	ca. 3,8 ha	ca. 3,8 ha
Hauptverkehrsstraße, Bestand	ca. 1,3 ha	ca. 1,3 ha
Gesamtfläche	ca. 26,2 ha	ca. 26,2 ha

## 8 Umweltbericht

Nachfolgende Angaben zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beruhen auf folgenden im Stadtplanungsamt vorliegenden Plänen, Unterlagen und Gutachten:

1. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ vom März 2016, erstellt durch R + T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
  2. Schalltechnisches Gutachten vom 16.11.2015, erstellt durch Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl. Ing. Guido Kohnen, Freinsheim
  3. Biotopkartierung und Bestandserfassung vom 27.05.2015, erstellt durch Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main
  4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestandserfassung von Flora und Fauna, Stand 22.06.2015, erstellt durch Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main
  5. Grünordnungsplan vom 20.08.2013, erstellt durch Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main
  6. Klimagutachten zum städtebaulichen Rahmenplan „Erbenheim-Süd“ vom 03.11.2015, erstellt durch ÖKOPLANA, Mannheim
  7. Auswertung der vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen (Altlastengutachten) vom 26.10.2015, erstellt durch Franke - Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden
  8. Entwässerungskonzept und Retentionsraumausgleich im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“, Stand 05.04.2016, erstellt von Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt
  9. Prüfbericht von Amt 36 vom 09.11.2015 zum Klimagutachten zum Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ vom 03.11.2015 (s. Ziffer 6.)
  10. Auswirkungenanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Wiesbaden-Erbenheim, Stand Mai 2014 und ergänzende Stellungnahme zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wiesbaden-Erbenheim, Stand 27.06.2016, erstellt durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln
  11. Landschaftsplan der LH Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002
- Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

### 8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung:

siehe Kap. 4, 5 und 7 der Begründung

### 8.2 Fachgesetze und Fachpläne

#### 8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, insbesondere

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
§ 1a: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen.  
**§ 1 (6) Nr. 7:** Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
**§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG):** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der

Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

**§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

**(HAGBNatSchG):** Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima und dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

**§ 2:** Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen.

**§ 15** Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

**§ 19:** Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen sind zu sanieren.

**§ 39 und 44:** Wild lebende Tier- und Pflanzenarten sind zu schützen und zu erhalten.

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

**§ 1:** Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**§ 45:** Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität

**§ 47:** Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.

**§ 50:** Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**

**§ 27 (1):** Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer zur Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands

**§ 39 (1)** Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungslast).

**§ 47 (1):** Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends



ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten

**§ 50 (3)** Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen sorgsamem Umgang mit Wasser hin.

**§ 55 (1):** Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

**§ 55 (2):** Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

**§ 57 (1):** Die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

**§ 62 (1)** Durch Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe darf keine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern erfolgen

**§ 78** Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

- **Umweltschadengesetz (USchadG)**

**§ 1ff:** Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden bzw. Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Boden und Gewässern.

#### 8.2.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010:**

**Grundzüge der Planung (Seite 10) für die Planungsregion Südhessen sind u. a.:**

- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes,
- Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen,
- verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**

**Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung (Erläuterungsbericht S. 39 ff, Ziffer 3.0):** Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können.

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.

Das in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan):**

Grundlegende Ziele betreffen u. a. die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die siedlungsnaher freiraumgebundene Erholung.

### 8.2.3 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes

Im Ist-Zustand handelt es sich bei den geplanten Bauflächen zwischen den beiden Bahnstrecken und der Berliner Straße um überwiegend versiegelte Flächen und im Nordosten um bereits bebaute Grundstücke. Die Westspitze wird als Kinderspielplatz genutzt und ist nicht versiegelt.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange werden aufgrund des Maßstabs 1:10.000 des Flächennutzungsplanes mit Ausnahme der „Landwirtschaftlichen Fläche mit hohem ökologischen Wert“ zeichnerisch nicht dargestellt.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren:

- Öffentliche und private Grünflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft (Extensivwiese),
- Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen.

## 8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

### 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Boden

Bei dem geologischen Ausgangssubstrat handelt es sich großflächig um Löss und Lösslehm. Ein schmales Band entlang des Wäschbachs wird von lehmigen Aufschüttungen der Talauen geprägt.

Als vorherrschende Bodenformen standen ursprünglich Parabraunerden großer Entwicklungstiefen an. Im Südosten steht ein kalkhaltiger, lehmiger und toniger Auenboden mit örtlich vergleytem Kolluvium an.

Anstelle der ursprünglich vorhandenen Parabraunerden sind heute im Planungsgebiet überwiegend stark anthropogen überprägte Böden mit großflächiger Überbauung und Versiegelung anzutreffen, wodurch das natürliche Bodengefüge großflächig verändert wurde. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes befinden sich unter Asphalt- und Betondecken Auffüllungen aus Schlacken mit Bauschutt und Ziegelresten, die zum Ausgleich des heterogenen Reliefs eingebracht wurden. Entsprechend dem Grad der Veränderung sind auch die Bodenfunktionen im Geltungsbereich deutlich eingeschränkt, insbesondere die Versickerungsleistungen sind durch die im Mittel 60 bis 70 cm starken Auffüllungen beeinträchtigt.

Lediglich im Bereich der unversiegelten Randflächen und der Grundstücksfreiflächen können Bodenfunktionen und -prozesse stattfinden.

Für die Flächen Bahnstraße 19 (ehemaliges Bahnbetriebsgelände) und Berliner Straße 275 (ehem. Betriebsgelände DyWiDAG) sind aufgrund der Vornutzung Schadstoffbelastungen des Untergrunds nachgewiesen. Während das ehemalige Bahngelände nur geringe, punktuelle Schadstoffgehalte für Blei, PAK und Nickel aufweist, liegen auf den ehemaligen Betriebsgelände an der Berliner Straße 275 flächendeckend relevante Schadstoffbelastungen - insbesondere für Mineralölkohlenwasserstoffe - sowie örtlich für Chrom VI vor. Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrunds zu schließen. So können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5. und 7.).

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Karten hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmittel innerhalb solcher Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Im Osten des Plangebiets verläuft der Wäschbach. Im Bereich der Berliner Straße ist er vollständig verrohrt. Entlang des Wiesenzugs ist er in einem trapezförmigen Betonprofil gefasst und deshalb sehr stark verändert.

Das Grundwasser befindet sich in ca. 5 m Tiefe. Unter den Auffüllungen stehen mehrere Meter mächtige Schluffhorizonte an, im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes zumindest bis 3 m unter Gelände. Insgesamt liegt eine geringe und wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vor.

Wegen Belastungen des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wurden in der Vergangenheit auf der Liegenschaft Berliner Straße 275 sowohl Bodenluft- als auch Grundwassersanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zurzeit (Oktober 2014) befindet sich das Grundwasser noch in der Überwachung durch das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde.

Durch die vorhandene Bebauung und die Oberflächenbefestigung ist der natürliche Wasserkreislauf gestört. Verdunstung bzw. Versickerung können lediglich auf den Grundstücksfreiflächen und im Ostteil des Planungsbereiches im Außenbereich stattfinden.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Derzeit ist die Ausweisung der quantitativen Heilquellenschutzzone B 4 als weitere Schutzzone geplant.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt entlang des Wäschbachs innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5.).

### **Schutzgut Klima und Luft**

Hinsichtlich des Klimas wird das Plangebiet gemäß der Klimafunktionskarte in verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Klimafunktionen eingestuft.

Der Planbereich des ehemaligen Gewerbebetriebes wird als Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch eingestuft. Hierbei wirken sich die versiegelten aber nicht überbauten Lagerflächen positiv für den Luftaustausch aus. Das Mischgebiet im Nordwesten bzw. im Nordosten wird als geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Belüftung dargestellt.

Wichtig für das Schutzgut Klima und Luft ist das Wäschbachtal, das weiter nach Westen verlaufend auch bedeutsam für den Bereich des östlichen Stadtzentrums von Wiesbaden ist (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5., 6. und 9.).

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Flora erreicht eine überwiegend geringe und kleinflächig mittlere Wertigkeit im Plangebiet, die sich vor allem in einer deutlichen Dominanz von Pionierarten äußert, die an die speziellen anthropogen geprägten standörtlichen Gegebenheiten des Geltungsbereichs angepasst sind. Entsprechend tritt ein deutlich reduzierter Anteil naturraumtypischer Pflanzen auf.

Insgesamt besitzt die Fauna im Vorhabengebiet eine mittlere Bedeutung. Entsprechend ist auch von einer mittleren Artenvielfalt auszugehen, wobei im Bereich der großflächig versiegelten Flächen und Hallen auf dem ehemaligen Betriebsgelände die Artenvielfalt deutlich geringer ist. Die langjährige Nutzung und anthropogene Veränderung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes wie auch im Siedlungsgebiet mit einer gleichzeitig entsprechend eingeschränkten Naturnähe begrenzt das Artenspektrum, weshalb vor allem mit einem Vorkommen von sog. Ubiquisten bzw. Kulturfolgern zu rechnen ist. Auf Flächen, die weniger Störungen unterliegen wie auch in den Randbereichen und Rohbodenflächen nimmt die Artenvielfalt wiederum deutlich zu. Aufgrund des Vorkommens geschützter Arten (Fledermäuse und Heuschrecken) sind zwar Besonderheiten, jedoch nur wenige seltene Arten vorhanden, was ebenfalls zu einer mittleren Wertigkeit führt. Teilweise sind die Arten bereits Beeinträchtigungen durch die anthropogenen Veränderungen und die angrenzenden Verkehrsstraßen ausgesetzt. Die Ergebnisse der Begehungen von 2011 bzw. 2012 wurden durch weitere Untersuchungen vertieft. So fand 2015 eine Erhebung mit Fledermausdetektoren statt. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Abstimmung fand auch für die Untersuchung von Vogelarten und Feldhamster statt. Hamster konnten keine nachgewiesen werden. Die Brutreviere der Vogelarten liegen überwiegend südlich der Industriebrache. Somit hat das Industriegelände eine eher unterdurchschnittliche Bedeutung für die Vogelwelt. 15 Heuschreckenarten wurden festgestellt. Gefährdete Arten wurden im Bereich der Schotterflächen des Bahnhofs und an der stillgelegten Bahnstrecke im Süden des Dywidag-Geländes angetroffen. Seltene Tagfalterarten wurden im Planbereich nicht gefunden.

Reptilien und Amphibien konnten keine nachgewiesen werden. (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5.).

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Im Nordosten und Nordwesten befindet sich ein gewachsenes Mischgebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besonderen Qualitäten, die die Stadtgestalt positiv beeinflussen. Einzig die eingrünende Wirkung des Gehölzbandes mit weithin sichtbarer Hybrid-Pappelreihe entlang der östlichen und südlichen Grenze des ehemaligen Betriebsgeländes ist hervorzuheben.

Durch die Lage am Stadtteilrand und Ortseingang besitzt das Plangebiet für das Erscheinungsbild eine wichtige Bedeutung. Aufgrund der weitgehend fehlenden Straßenraum- und Grundstücksbegrünung sowie der inhomogenen Nutzungsstruktur und dem heterogenen Gebietscharakter in einem Großteil des Planungsgebiets ist weitgehend von keinem ansprechenden Stadtbild auszugehen. (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5.).

#### **8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich keine Änderungen des gegenwärtigen Zustands der Schutzgüter ergeben.

#### **8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Gliederung des heute durch den ehemaligen Gewerbebetrieb geprägten Bereichs. Durch die geplante Randeingrün-

nung der Grundstücke, die Herstellung von gärtnerisch gepflegten Flächen, der Anlage eines Grünkorridders in West - Ostrichtung im zentralen Bereich sowie der Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich ist von einer umfangreichen Durchgrünung auszugehen. Die im Süden und Südosten vorhandene Eingrünung bleibt erhalten und wird zu einem geschlossenen Gehölzband entwickelt, wodurch das angrenzend geplante Gewerbegebiet abgeschirmt werden kann. In Ergänzung mit der Eingrünung der westlich an den Wäschbach angrenzenden Sonder- bzw. Mischgebietsfläche kann auch hier ein wirksamer und gestufter Puffer zwischen Außenbereich und Baugebiet geschaffen werden.

### **Schutzgut Boden**

Die bisher überwiegend mit Industriegebäuden und Lagerflächen versiegelten Bereiche werden bei der geplanten Neustrukturierung des Plangebiets nicht mehr im gleichen Maße wie bisher versiegelt, wozu auch der das Plangebiet von West nach Ost gliedernde Grünzug beiträgt. Verbesserungen des Bodens werden durch die Bodensanierungen und den Bodenaustausch bei den Baumaßnahmen erfolgen.

Als Eingriffe in das Bodenpotential sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) führen. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Einflüsse und bestehenden Vorbelastungen ist ein natürliches Bodengefüge im Geltungsbereich kaum noch anzutreffen. Lediglich im Süden jenseits der Gleisanlagen und östlich des ehemaligen Betriebsgeländes im Bereich nicht versiegelter Fläche ist vom Vorhandensein natürlicher Böden auszugehen. Im Bereich größerer Grundstücksfreiflächen (ohne Tiefgaragen) innerhalb des gewachsenen Mischgebiets sind möglicherweise noch natürliche Böden vorhanden. Aber auch hier sind gewisse Funktionsstörungen nicht unwahrscheinlich. (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5. und 7.).

In den Bereichen, in denen in der Nachkriegszeit bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruchmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

### **Schutzgut Wasser**

Die geplante Neustrukturierung wird zu einer Verringerung des Versiegelungsgrads führen, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5. und 8.).

### **Schutzgut Klima und Luft**

Dem Klimagutachten ist zu entnehmen, dass die Bauleitplanung die klimaökologischen Zielvorstellungen erfüllt (Erhalt der Durchströmbarkeit und klimaökologischer Funktionsabläufe, Vermeidung einer Intensivierung des Wärmeinseleffekts, Förderung der Strömungsfunktionen, Freihaltung der Luftleit- und Ventilationsbahnen). Die im baulichen Entwicklungsgebiet berechnete Be- und Durchlüftung ist bei Umsetzung der Bau- und Freiflächenstruktur ausreichend, um großflächige Windstagnationen und Wärmestaus zu vermeiden. Auch die Kaltluftleitbahn und Ventilationsachse Wäschbachstraße/Wäschbachaue - Süd werden in ihren Funktionen und Wirkungen nicht erheblich beeinträchtigt. (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5., 6. und 9.).

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Grundsätzlich erfolgt mit Umsetzung der Bauleitplanung zumindest in Teilen (bauliches Entwicklungsgebiet) ein Wandel der bisherigen Biotopstruktur (überwiegend Ruderalflächen) sowie des Artenspektrums, wobei es sich hierbei um keine seltenen Lebensraumstrukturen oder Tier- und Pflanzenarten handelt. Die anpassungsfähigen Tier- und Pflanzenarten werden auch zukünftig geeignete Bedingungen innerhalb des Planbereichs finden. Arten der Ruderalflächen werden in den südlich gelegenen Außenbereich sowie die Randstrukturen der Bahntrassen ausweichen. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Flora, Fauna und Biotope zu erwarten. Gleichwohl werden mit der Planung neben gärtnerisch angelegten Flächen auch zahlreiche Gehölzstrukturen und extensive Flächen gesichert bzw. geschaffen, die nach gewisser Entwicklungszeit eine höhere Wertigkeit aufweisen (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5.).

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Gliederung des heute durch den ehemaligen Gewerbebetrieb geprägten Bereichs. Durch die geplante Randeingrünung der Grundstücke, die Herstellung von gärtnerisch gepflegten Flächen, der Anlage eines Grünkorridders in West - Ostrichtung im zentralen Bereich sowie der Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich ist von einer umfangreichen Durchgrünung auszugehen. Das Erscheinungsbild des baulichen Entwicklungsgebiets wird zukünftig deutlich aufgewertet. Die im Süden und Südosten vorhandene Eingrünung bleibt erhalten und wird zu einem geschlossenen Gehölzband entwickelt, wodurch die angrenzend geplanten Gewerbeflächen abgeschirmt werden. In Ergänzung mit der Eingrünung der westlich an den Wäschbach angrenzenden Sonder- bzw. Mischgebietsfläche kann auch hier ein wirksamer und gestufter Puffer zwischen Außenbereich und Baugebiet geschaffen werden (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 5.).

#### **8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Osten des Plangebiets wird eine Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischem Wert ausgewiesen.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1: 10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung wird der sich in West - Ostrichtung über das gesamte Plangebiet erstreckende Grünzug nicht dargestellt. Der Grünzug sowie die weiteren Maßnahmen werden auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans u. a. durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen festgesetzt.

### **8.4 Schutzgutbereich "Mensch und seine Gesundheit"**

#### **8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Das Plangebiet befindet sich in einem Ballungsraum in der Zuordnung zu stark frequentierten Verkehrswegen. Eine Vielzahl von Straßen und zum Teil auch Schienenwege sowie Fluglärm als auch gewerbliche Emittenten wirken auf das Plangebiet ein. Durch die genannten Quellen ist der Bereich in einem erheblichen Maß vorbelastet, was zu einer teilweisen Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. Die Situation ist als Gemengelage einzustufen (s. Gutachten unter Kap. 8., Zi. 2. und 5.).

##### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)**

Aussagen zum Thema Klima wurden bereits unter Pkt. 8.3.1 getroffen.

Das Thema Lufthygiene wird bei der Staubentwicklung im Zusammenhang mit der Getreideannahmestelle behandelt. Laut TA-Luft gilt für Schwebstaub ein Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Der Kurzgrenzwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  darf an max. 35 Tagen überschritten werden. Für Staubbiederschlag (nicht gefährdender Staub) liegt der Grenzwert

nach TA-Luft im Jahresmittel bei 0.35g/(m<sup>2</sup> d). Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des Betriebs der Getreideannahmestelle ein bestimmungsgemäßes Verladen des Getreides erfolgt, so dass im Bereich der benachbarten Wohnnutzung es zu keiner Überschreitung des Jahresmittelwerts kommt.

#### **Schutzgut Mensch Erholung**

Die Bedeutung der Erholungswirkungen und -funktionen sowie die Bedeutung für die Wohnqualitäten sind insgesamt weitgehend gering. Lediglich die Verbindungswege im Übergang zum Außenbereich im Süden, Südwesten und Osten besitzen eine Relevanz für die Naherholung.

#### **8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich keine Änderungen des gegenwärtigen Zustands der Schutzgüter ergeben.

#### **8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

##### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und ihre räumliche Zuordnung zueinander berücksichtigen im bestmöglichen Umfang die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen. So werden die geplanten Wohnbauflächen durch die geplanten gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen gegen die A 66 abgeschirmt. Auch werden die geplanten Wohnbauflächen durch die geplanten und vorhandenen gemischten Bauflächen zur Bahnfläche hin geschützt.

Durch die umfassende fachliche Herleitung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm und Gewerbelärm im Schalltechnischen Gutachten und den in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan zum Schutz der Aufenthaltsräume festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer etc.) der künftigen Gebäude ist es möglich, innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (s. Gutachten unter Kap. 8 Nr. 2.).

##### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)**

Aussagen zum Thema Klima wurden bereits unter Pkt. 8.3.3 getroffen. Klimatische Negativeffekte werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grün- und Freiflächen) ausgeglichen. Gravierende Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der Wahrung der klimaökologischen Funktionen und der Be- und Durchlüftung des Plangebiets ist insgesamt von keiner wesentlichen Veränderung der lufthygienischen Situation auszugehen.

Zudem wird eine rechtskonforme Anlagentechnik der Getreideannahmestelle vorausgesetzt, um Grenzwertüberschreitungen und Verstöße gegen die geltenden Immissionsschutzrichtlinien und -verordnungen zu vermeiden. Es ist demnach davon auszugehen, dass durch den Betrieb der Getreideannahmestelle zu keiner Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet kommt.

##### **Schutzgut Mensch - Erholung**

Mit Umsetzung der Planung ist eine deutliche Wertsteigerung der Erholungssituation und Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet z. B. durch die Anlage des Grünzugs mit Bereichen für intensive und ruhige Freizeit- und Erholungsnutzungen verbunden.

Gleichzeitig werden die Wegebeziehungen von der Umgebung in das Entwicklungsgebiet wie auch in den Außenbereich und die umgebenden Siedlungsstrukturen gestärkt.

#### **8.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Flächennutzungsplan können die Maßnahmen nicht im Einzelnen dargestellt werden.

Die nachstehenden Grundziele werden auf Ebene des Bebauungsplans differenziert dargestellt bzw. festgesetzt. Hierbei handelt es sich um

- die nachhaltige Sicherung von Böden und ihrer natürlichen Regulationsfähigkeit,
- die nachhaltige Sicherung eines qualitativen und quantitativen Wasserhaushalts und seiner Regulationsleistungen,
- die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen, die Gewährleistung der internen Be- und Durchlüftung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ventilationsgeschehens, die Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse und damit die Vermeidung der Intensivierung des Wärmeinseleffekts sowie die Sicherung der Luftqualität,
- die nachhaltige Sicherung der Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihrer lebensräumlichen Voraussetzungen,
- die Schaffung gesunder Lebensbedingungen für den Mensch,
- die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines angemessenen und möglichst qualitätvollen Erscheinungsbilds.

Mit einer strukturierten Freiraumentwicklung in Verbindung mit der Durchgrünung des Gebiets über eine entsprechende Gestaltqualität, Funktionalität und Nutzbarkeit der Freiflächen können sowohl die Identität des Plangebiets gesteigert als auch Belastungen des Naturhaushalts und Landschaftsbilds kompensiert bzw. aufgewertet werden. Damit kann die Grundlage für eine insgesamt möglichst umweltverträgliche Gesamtentwicklung geschaffen werden.

## **8.5 Schutzgutbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"**

### **8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Innerhalb des Plangebiets liegt die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Bahnstraße“. Bauliche Veränderungen sind rechtzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Als Sachgüter im Plangebiet sind die bestehenden Gewerbeflächen, Bürogebäude, Wohnbebauung und Hospiz- und Pflegeeinrichtungen mit Außenbereichsflächen sowie die Bahnflächen zu nennen.

### **8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich keine Änderungen des gegenwärtigen Zustands der Schutzgüter ergeben.

### **8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind bei Umbauten vorhandener baulicher Anlagen und bei Neubauten die geplanten Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalspflege, Abteilung Archäologische Denkmalspflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Auf bisher un bebauten Flächen ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Person ist notwendig.

### **8.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung tabellarisch zusammengefasst. Die Tabelle steht



unter Ziffer 8.10 Zusammenfassung.

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Belange des Umweltschutzes nicht erkennbar ist. Die Umsetzung der Planung führt zu positiven Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgutbereiche.

### **8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen**

Im Rahmen der Erstellung einer Rahmenplanung für den Planbereich „Erbenheim-Süd“ wurden auch alternative Entwurfsszenarien erarbeitet.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten wurde die hier zu Grunde gelegte als beste Möglichkeit ausgewählt. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Rahmenplanung am 01.11.2011 beschlossen. Diese wurde im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben und optimiert.

### **8.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

#### **8.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der zugrunde liegenden Untersuchungen und Gutachten.

Die im Textteil genannten DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.

#### **8.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse**

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass alle im Planbereich vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können.

### **8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung**

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4c in Verbindung mit § 4 (3) BauGB, die mit einer Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sein können, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

### **8.10 Zusammenfassung**

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich sowie Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung.

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
-	=	negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+	=	positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
			Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.3	Boden	Überwiegend versiegelt, Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, im Osten gärtnerisch genutzte Flächen; Bombenabwurfgebiet	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Entsiegelung durch geplante Neubebauung, Bodenaustausch bei den Baumaßnahmen; Sondierung auf Kampfmittel
			+ / -	+
8.3	Wasser	Kein Wasserschutzgebiet; Überschwemmungsgebiet im Bereich des Wäschbachtals; innerhalb geplantem quantitativen Heilquellenschutzzone C; aufgrund hoher Versiegelung gestörter natürlicher Wasserkreislauf; geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verringerung des Versiegelungsgrads durch geplante Neustrukturierung; Verbesserung des Wasserhaushalts durch Grünzug zur Gliederung der Baugebiete und Festsetzungen im B-Plan für Regenwasserrückhaltung/ Versickerung und Dach- und Fassadenbegrünung.
			+ / -	+
8.3	Klima und Luft	Überwärmung im Gewerbegebiet mit eingeschränktem Luftaustausch; die vorhandene Mischbebauung geringfügig überwärmt, Freiflächen im Osten wichtig für Klima und Luft auch für das östliche Innenstadtgebiet durch das nach Westen verlaufende Wäschbachtal	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Klimatische Negativeffekte werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grün- und Freiflächen) ausgeglichen. Gravierende Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
			+ / -	+ / -
8.3	Tiere und Pflanzen	Keine schützenswerten Strukturen gemäß FFH oder Naturschutzgebiete; Flora erreicht eine überwiegend geringe und kleinflächig mittlere Wertigkeit mit deutlicher Dominanz von Pionierarten; begrenztes Artenspektrum im versiegelten Bereich; größere Artenvielfalt in Randbereichen; Vorkommen geschützter Arten (Fledermäuse und Heuschrecken)	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Mit Umsetzung der Bauleitplanung erfolgt in Teilen ein Wandel der bisherigen Biotopstruktur; Keine erheblichen Beeinträchtigungen für Flora, Fauna und Biotope zu erwarten; insgesamt höhere Wertigkeit durch Sicherung bzw. Neuschaffung gärtnerisch angelegter Flächen, zahlreicher Gehölzstrukturen und extensiver Flächen.
			+ / -	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Im Nordosten und Nordwesten gewachsenes Mischgebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden; durch inhomogene Nutzungsstruktur und heterogenen Gebietscharakter weitgehend kein ansprechendes Stadtbild; Plangebiet besitzt durch Lage am Stadtteilrand und Ortseingang wichtige Bedeutung für Erscheinungsbild; eingrünende Wirkung durch Gehölzband im Süden	Keine Veränderungen zu erwarten	Deutliche Aufwertung des Erscheinungsbilds durch städtebauliche Gliederung und bauliche Entwicklung; Durch geplante Randeingrünung, die Herstellung gärtnerisch gepflegter Flächen, der Anlage eines Grünkorridors in West - Ostrichtung im zentralen Bereich sowie der Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich ist von einer umfangreichen Durchgrünung auszugehen. Die Grünbereiche im Süden und Osten werden weiterentwickelt und schaffen Puffer zwischen Bebauung und Außenbereich
			+/-	++
8.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Plangebiet im Ballungsraum in der Zuordnung zu stark frequentierten Verkehrswegen sowie Fluglärm als auch gewerblichen Emittenten, die auf das Plangebiet einwirken, was zu einer teilweisen Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm	Keine Veränderungen zu erwarten	Schutzwirkung durch die Anordnung der geplanten Bauflächen zueinander. Weitere Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.
			+/-	+/-
8.4	Mensch/Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Überwärmung im Gewerbegebiet mit eingeschränktem Luftaustausch; die vorhandene Mischbebauung geringfügig überwärmt, Freiflächen im Osten wichtig für Klima und Luft auch für das östliche Innenstadtgebiet durch das nach Westen verlaufende Wäschbachtal; keine Informationen liegen für das Plangebiet zur Lufthygiene vor	Keine Veränderungen zu erwarten	Klimatische Negativeffekte werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grün- und Freiflächen) ausgeglichen. Gravierende Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
			+/-	+ / -
8.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Bedeutung der Erholungswirkungen und -funktionen sowie die Bedeutung für die Wohnqualitäten insgesamt weitgehend gering; lediglich die Verbindungswege im Übergang zum Außenbereich besitzen eine Relevanz für Naherholung.	Keine Veränderungen zu erwarten	Deutliche Wertsteigerung der Erholungssituation und Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet; Stärkung der Wegebeziehungen von der Umgebung in das Entwicklungsgebiet wie auch in den Außenbereich sowie die umgebenden Siedlungsstrukturen.
			+ / -	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.5	Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter oder Denkmäler bekannt. Sachgüter im bebauten Bereich und die Bahnflächen.	Keine Veränderungen zu erwarten	Durch Neubebauung keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung der Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfD)
			+/-	+/-
8.6	<b>Wechselwirkungen</b>		Durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich.	Die Umsetzung der Planung führt zu positiven Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgutbereiche.
			-	+
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung</b>			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung einzelner Schutzgüter führen.

## 9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

Von der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind keine über das Plangebiet hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Deshalb umfasst der Umweltbericht nur das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung.

## 10 Weiterer Untersuchungsbedarf

Die Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt. Weiterer Untersuchungsbedarf ist nicht gegeben.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt  
Wiesbaden, den 10.09.2014; 01.07.2016  
6102 6473/lg

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor