

Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans
für den Planbereich "Waldviertel - Westlich der Greifstraße"
im Ortsbezirk Dotzheim

1	Allgemeines	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	2
4	Anlass der Planung	2
5	Ziele der Planung	2
6	Änderungen	3
7	Flächenbilanz	3
8	Umweltbericht	4
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)	17
10	Weiterer Untersuchungsbedarf	17

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2016) 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 Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9% - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der 3,4 Hektar große Planbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dotzheim. Er wird im Norden durch den Finkenweg, im Osten durch die Greifstraße, im Süden durch ein naturnahes kleines Wäldchen (Sukzessionsfläche) und im Westen durch die Straße Langendellschlag begrenzt.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen Finkenweg, Greifstraße und Langendellschlag sowie eine innere begehbare und befahrbare Erschließung.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Weitere regionalräumliche Planungsziele sind nicht formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4 Anlass der Planung

Das am nordwestlichen Siedlungsrand von Dotzheim liegende Simeonhaus ist eine Einrichtung zum senioren gerechten Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten. Der Bereich ist geprägt von städtebaulichen Strukturen der 1970er-Jahre.

Der Eigentümer, die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW), plant die Realisierung eines Wohngebietes mit 275 Wohneinheiten (WE). Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 275 Wohneinheiten und Tiefgaragen geschaffen werden.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bewohner sollen die überkommenen baulichen Strukturen sukzessive und in mehreren Bauabschnitten durch Neubauten ersetzt

werden. Deshalb ist vorlaufend zu dem förmlichen Verfahren der Durchführung der Bauleitpläne ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt worden. Das Rahmenkonzept hat auf der Grundlage systematischer Entwurfsarbeit zu einem städtebaulichen Entwurf geführt, der als Zielkonzept des Bauvorhabens zu verstehen ist. Auf Basis vorliegender Beschlüsse der städtischen Gremien soll ein Anteil der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

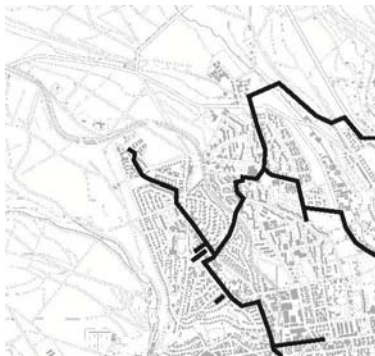
6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellte „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ jeweils mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke wird in „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung“ geändert. Der Zusatz „mit hohem Grünanteil“ weist auf den niedrigen angestrebten Versiegelungsgrad innerhalb dieses Siedlungsbereiches hin. So soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den gesamten Planbereich eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,35 angestrebt werden. Planerisch entscheidend stellen sich hierbei die im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Anteile an Bebauung und gebietsinternen Grünbereiche dar. Eine Einhaltung des Versiegelungsgrades nach landesrechtlichen Regelungen ist mit der angestrebten Grundflächenzahl nicht zwangsläufig verbunden.

Es bestehen folgende nachrichtlichen Übernahmen

Hauptversorgungsleitungen Gas - Bestand



Am östlichen Rand des Planbereiches verläuft eine unterirdische Gasversorgungsleitung.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 2 Gasversorgung diese Gashochdruckleitung nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt.

Grundsätzlich ist auf alle bestehenden Leitungen zu achten

Es bestehen keine Kennzeichnungen und Vermerke.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Gemeinbedarfsfläche, Bestand	1,7 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand	1,7 ha	0,0 ha
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung	0,0 ha	3,4 ha

Die Abweichungen der Flächengröße von den Angaben des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Einbindung des Straßenanteils der Greifstraße in die angrenzenden Bauflächen in den Bebauungsplanentwurf zur Sicherung der Erschließung. Im Flächennutzungsplan ist aufgrund des Darstellungsmaßstabs von 1:10.000 die Erschließungsstraße zeichnerisch nicht dargestellt.

8 Umweltbericht

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

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002.
2. Städtebaulicher Entwurf von Stadt.Quartier Wiesbaden vom 19.10.2016
3. Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB, Büro Stadt.Quartier Wiesbaden vom 25.10.2016 (Erläuterungsbericht, Bestand und Maßnahmen)
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Althozkäfer (Bericht: Entwurf) der Beratungsgesellschaft NATUR Oberwallmenach vom 15.05.2017
5. Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Abfalltechnische Untersuchungen
Stellungnahme zu Versickerung
Allgemeine technische Hinweise
zu: BVH Wiesbaden, OT Dotzheim, Flur 85, Flurstücke 164-167, Plangebiet Waldviertel, Langendellschlag 103, Baugrundbüro Simon Wiesbaden vom 14.09.2015
6. Klimagutachten zum Bebauungsplan „Waldviertel“, von Ökoplane Mannheim vom 29.07.2016
7. Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Erläuterungsbericht, von Büro Lademacher Bochum vom November 2016

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:

Anlass der Planung:

Das am nordwestlichen Siedlungsrand von Dotzheim liegende Simeonhaus ist eine Einrichtung zum senioren gerechten Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten. Der Bereich ist geprägt von städtebaulichen Strukturen der 1970er-Jahre.

Der Eigentümer die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) plant die Realisierung eines Wohngebietes mit circa 275 Wohneinheiten (WE). Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

Ziel der Planung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 275 Wohneinheiten und Tiefgaragen geschaffen werden.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bewohnerschaft sollen die überkommenen baulichen Strukturen sukzessive und in mehreren Bauabschnitten durch Neubauten ersetzt werden. Deshalb ist vorlaufend zu dem förmlichen Verfahren der Durchführung der Bauleitpläne ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt worden. Das Rahmenkonzept hat auf der Grundlage systematischer Entwurfsarbeit zu einem städtebaulichen Entwurf geführt, der als Zielkonzept des Bauvorhabens zu verstehen ist.

Größe der Planung:

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Gemeinbedarfsfläche, Bestand	1,7 ha	0,0 ha
Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand	1,7 ha	0,0 ha
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung	0,0 ha	3,4 ha

Die Abweichungen der Flächengröße von den Angaben des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Einbindung des Straßenanteils der Greifstraße in die angrenzenden Bauflächen in den Bebauungsplanentwurf zur Sicherung der Erschließung. Im Flächennutzungsplan ist aufgrund des Darstellungsmaßstabs von 1:10.000 die Erschließungsstraße zeichnerisch nicht dargestellt.

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

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 i. V. m. dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG): 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)**
 - § 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 sorgsamen Umgang mit Wasser hin.
 - § 55 (1): Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
 - § 55 (2): Niederschlagswasser soll ortsnah 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
 - **Umweltschadensgesetz (USchadG)**
 - § 1 ff: 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, Ziffer 3.0, S. 39 ff): 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

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung können die verschiedenen Maßnahmen zeichnerisch nicht dargestellt werden.

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB zur Versiegelung von Freiflächen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden

Nach der Geologischen Karte 5915 „Wiesbaden“ steht im näheren Untersuchungsgebiet in den oberen Schichten pleistozäner Löss an. Darunter folgen die quartären Terrassensedimente des Rheins und darunter die tertiären Schichten bestehend aus Ton, Mergel und Kalken.

Im untersuchten Gelände wurden unmittelbar ab Geländeoberkante (GOK) bei fast allen Proben Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 2,6 Meter erbohrt. Diese sind vereinzelt mit Bauschutt durchsetzt, gemischtkörnig geprägt und in die Bodenklasse 5 (Schwer lösbar Bodenarten) einzuordnen.

Der im Bestand vorhandene Versiegelungsgrad beträgt insgesamt 50 Prozent. Der Anteil vollversiegelter Flächen liegt bei 39 Prozent (Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, usw.). 11 Prozent des Gebiets sind durch Schotter-, Kies- und Sandwege, oder Rasenpflaster teilversiegelt. Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Mögliche Altlasten wurden anhand von 12 Mischproben (6 Proben von Auffüllungen und 6 Proben von gewachsenem Boden) analysiert. In der Auffüllungsmischprobe aus den Aufschlüssen der Bohrsondierungen 5 - 8 wurden im Feststoff neben erhöhten Massenanteilen betreffend schwerflüchtigen lipophilen Stoffen erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Diese Auffüllungen sind gemäß den Zuordnungswerten der LAGA-Richtlinie abfalltechnisch als > Z 2-Material und nach der Deponieverordnung in die Deponieklasse III einzustufen.

In allen weiteren Auffüllungsmischproben aus den verbleibenden Aufschlüssen und in sämtlichen Mischproben des gewachsenen Bodens wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte vorgenannter Bewertungsgrundlagen nachgewiesen. Der anstehende Untergrund (Auffüllungen u. gewachsener Boden) aus dem Bereich/Umfeld der Aufschlüsse kann gemäß den Zuordnungswerten der LAGA-Richtlinie abfalltechnisch als Z 0-Material und nach der Deponieverordnung in die Deponieklasse 0 eingestuft werden.

Auf Grundlage der durchgeführten orientierenden Schadstofferkundung des Untergrundes wird im Baugebiet generell mit keinen abfalltechnisch relevanten Kontaminationen des Untergrundes gerechnet.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Schutzgut Wasser

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten wurde bis zur Endteufe sämtlicher Proben (bis 6 Meter unter GOK) kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Versickerungsfähigkeit des Untergrunds:

Im September 2015 sind vom Baugrundbüro Simon aus Wiesbaden im Plangebiet eine orientieren Schadstofferkundung, sowie eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Nach dem Gutachten sind die anstehenden Schluffe zur Versickerung nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als gerade noch geeignet.

Der Planbereich liegt im innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum ist in der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ als „geringfügig überwärmtes Gebiet, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung“ beschrieben. Der geringe bis mittlere Versiegelungsanteil (circa 10 bis 40 Prozent) mit hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen und weist damit auf bioklimatische Behaglichkeit hin. Die Waldflächen in unmittelbarer Nähe dienen zudem als potenzielle Frischluftentstehungsgebiete und tragen zur Belüftung und Abkühlung des Gebiets an heißen Sommertagen bei. Reliefbedingt und durch die Waldrandlage bildet der Straßenzug Langendellschlag eine lokale Kaltluftabflussbahn.

Die Klimabewertungskarte kennzeichnet die Fläche als „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarte Siedlungsstrukturen“. In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken hier unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd, die Baustrukturen jedoch belüftungseinschränkend. Die Durchströmbarkeit und das Abkühlungsverhalten sind entsprechend nicht nachteilig zu modifizieren, um die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort langfristig zu stabilisieren und eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ in Richtung Siedlungsrand zu vermeiden.

Es ist des Weiteren zu beachten, dass die LH Wiesbaden mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24. April 2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt hat, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgenabschätzung genutzt werden.

Im Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbadens“ sind keine Flächen des Plangebiets als klimatische Vorrangflächen gekennzeichnet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Freiflächen im Plangebiet werden im nördlichen Bereich nicht mehr gepflegt. Deshalb haben sich aus den ehemaligen Pflanzflächen sowohl junge Gebüsche aus einheimischen Gehölzarten als auch ruderalisierte Bodendeckerpflanzungen mit nicht heimischen Sträuchern eingestellt. Die einheimischen Gehölze besitzen einen höheren ökologischen Wert als die nicht heimischen Bodendeckerpflanzungen.

Aus den nicht mehr gemähten Rasenflächen haben sich kurzwüchsige ruderalisierte Wiesen entwickelt, die etwas artenreicher als gewöhnliche intensiv genutzte Rasenflächen sind.

Die Freiflächen im südlichen Teil des Plangebiets werden größtenteils noch gepflegt. Während die Rasenflächen ebenfalls etwas artenreicher als gewöhnliche intensiv genutzte Rasen sind, wurden die Pflanzbeete häufig mit nicht heimischen Ziergehölzen und -stauden bepflanzt.

Das Plangebiet besitzt einen großen Baumbestand mit insgesamt 256 Bäumen. Von diesen 256 Bäumen sind 128 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt. Mit dem Umweltamt der LHS Wiesbaden wurden folgende Prüfgegenstände abgestimmt (Besprechungen bei der Unteren Naturschutzbehörde am 30.05.2016 und 07.07.2016):

1. Strukturelle Habitaterfassung in/an den Gebäuden und Bäumen (Suche nach Nistplätzen und Quartierpotenzialen)
2. Brutvogel- und Fledermausuntersuchungen
3. Reptilien-, Amphibien- und Altholzkäferuntersuchungen

Es gibt keinen Nachweis über Brutplätze von streng geschützten, gefährdeten oder besonders geschützten Vögeln nach Anhang 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinien (EU-VSR). Es gibt lediglich den Nachweis von Haussperlingen. Gesichtete Grünspechte sind vermutlich nur Nahrungsgäste.

Es gibt keinen Nachweis von Kleinsäugetern, Reptilien, Amphibien oder Altholzkäfern.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Der am nordwestlichen Siedlungsrand von Dotzheim liegende Planbereich ist eine Einrichtung zum seniorengerechten Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten. Der Bereich ist geprägt von städtebaulichen Strukturen der 1970er-Jahre.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich keine Änderungen des derzeitigen Zustandes ergeben.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neubebauung sollen nach Möglichkeit nur die bereits überbauten Flächen neu bebaut werden und nur in geringem Umfang weitere Flächen versiegelt werden. Bei der Aufstellung des Planungskonzepts wurde speziell die Durchlüftung des neuen Baugebietes und ein günstiges Eigenklima des Baugebietes berücksichtigt. Das Plangebiet besitzt einen großen Baumbestand mit insgesamt 256 Bäumen. Von diesen 256 Bäumen sind 128 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt.

Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets ergibt sich durch die geplante Wohnungsdichte eine Zunahme des Versiegelungsgrads gegenüber dem Ausgangszustand. Durch die Nachverdichtung der bereits bebauten und damit voll- und teilversiegelten Fläche im Innenbereich werden Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden geschont bzw. nicht in Anspruch genommen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche und soweit erforderlich Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Böden mit einer geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen nicht zu empfehlen. Um negative Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserhaushalt zu minimieren werden im nachgeordneten Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das anfallende Niederschlagswasser teilweise auf privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zu verwerten und das Niederschlagswasser der öffentlichen Grundstücksflächen in Teilen gedrosselt abzuleiten.

Durch das tief anstehende Grundwasser, die geringe Systemdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten und die verzögerte, weitgehende Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kaum möglich. Aus diesen Gründen kann die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering eingestuft werden.

Schutzgut Klima und Luft

Um mögliche negative klimaökologische Auswirkungen der zukünftig angestrebten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und zu minimieren, hat das Büro Ökoplane ein Klimagutachten erstellt. Den darin begründeten stadtklimatologischen Anforderungen wird durch die Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan Rechnung getragen. Mit diesen Zielvorstellungen wird den Forderungen des BauGB und des BNatSchG Rechnung getragen. Zudem soll mit möglichen Auflagen ein Gegensteuern bezüglich der zu erwartenden Zunahmehäufigkeit von Hitzetagen (Stichwort: Globaler Klimawandel) ermöglicht werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Konfliktanalyse bzw. Wirkungsprognose wurden für die nachgewiesenen Arten, die Verbotstatbestände des BNatSchG abgeprüft. Bei Umsetzung der in Punkt 8 Umweltbericht, Ziffern 3. Grünordnungsplan und 4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich, ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erkennbar. Weiterführende Untersuchungen sind im Hinblick auf eventuell artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

Unter den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes FFH 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ sind drei Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Grünes Besenmoos, Hirschkäfer und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) benannt. Es fanden sich keine Hinweise auf ein Vorkommen im Plangebiet, sowie ein Vorkommen der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie. Somit besteht keine Beeinträchtigung der Schutzziele durch die geplante Bebauung.

Auch die Straße „Langendellschlag“ auf Höhe des „Simeonhauses“ stellt keinen der oben benannten Lebensraumtypen dar oder kommt als Lebensraum der Zielarten des NATURA-2000-Gebietes in Frage.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Die Ausweisung des Planbereichs als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil beschränkt die städtebauliche Dichte auf Werte wie sie auch in der Nachbarschaft des Plangebiets anzutreffen sind. So wird ein ausreichender Grünflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf die Be- und Entlüftungssituation auswirkt und einer Überwärmung des Gebiets entgegen wirkt.

Sie reduzieren in Kombination mit den vorgesehenen Maßnahmen (Maß der baulichen Nutzung, „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sowie einem hohen Grünanteil durch Dach- und Fassadenbegrünung) effektiv die Entstehung großflächiger Windstagnationsbereiche.

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

Das Freihalten von stadtklimatisch relevanten lokalen Be- und Entlüftungssachsen sowie die weiteren verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich können aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt werden. Auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanes werden unter anderem „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sowie ein hoher Grünanteil durch Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.

8.4 Schutzgutbereich "Mensch und seine Gesundheit"

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Die im Bestand vorhandene Bebauung besteht im Norden aus Geschoßbauten und im Süden aus eingeschossigen Reihenhäusern. Nur noch im Süden sind die Gebäude bewohnt.

Der Versiegelungsgrad des Planbereichs beträgt insgesamt 50 Prozent. Der Anteil vollversiegelter Flächen liegt bei 39 Prozent (Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, usw.). 11 Prozent des Gebiets sind durch Schotter-, Kies- und Sandwege, oder Rasenpflaster teilversiegelt. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind hierbei nicht berücksichtigt.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Der Untersuchungsraum ist in der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ als „geringfügig überwärmtes Gebiet, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung“ beschrieben. Der geringe bis mittlere Versiegelungsanteil (circa 10 bis 40 Prozent) mit hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen und weist damit auf bioklimatische Behaglichkeit hin. Die Waldflächen in unmittelbarer Nähe dienen zudem als potenzielle Frischluftentstehungsgebiete und tragen zur Belüftung und Abkühlung des Gebiets an heißen Sommertagen bei. Reliefbedingt und durch die Waldrandlage bildet der Straßenzug Langendellschlag eine lokale Kaltluftabflussbahn.

Die Klimabewertungskarte kennzeichnet die Fläche als „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarte Siedlungsstrukturen“. In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken hier unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd, die Baustrukturen jedoch belüftungseinschränkend. Die Durchströmbarkeit und das Abkühlungsverhalten sind entsprechend nicht nachteilig zu modifizieren, um die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort langfristig zu stabilisieren und eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ in Richtung Siedlungsrand zu vermeiden.

Schutzgut Mensch - Erholung

Die bestehende Bebauung weist mit ihren überalterten Gebäudestrukturen und nur extensiv gepflegten Freiflächenanlagen eine sehr eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität auf. Die eingeschossige Reihengebäudebebauung im südlichen Teil des Plangebiets ist im Vergleich dazu von einer höheren Wohn- und Lebensqualität. Diese ist weitgehend auf den signifikant höheren und besser gepflegten Grünflächenanteil und die damit einhergehende geringere städtebauliche Dichte zurückzuführen.

Ein Erholungswert ist durch die Einzäunung des gesamten Bereichs eingeschränkt.

Einen hohen Erholungswert haben jedoch die außerhalb des Planbereichs angrenzenden Waldflächen im Westen, Norden und Süden.

8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Durch die Realisierung des Vorhabens ergibt sich ein Anstieg der Wohneinheiten und damit auch des Verkehrsaufkommens gegenüber der Bestandssituation. Die Immissionsrichtwerte werden sich dadurch jedoch nur geringfügig erhöhen. Insgesamt kann die Lärmbelastung jedoch weiterhin als gering eingestuft werden, da es sich ausschließlich um Wohnnutzung handelt, deren Parkraumbedarf über Tiefgaragen gedeckt wird. Aus Sicht des Schallschutzes besteht daher kein Erfordernis einer vertiefenden Betrachtung, da die geplante Nutzung lärmtechnisch als unkritisch einzustufen ist.

Zusätzlichen Luftschadstoffakkumulationen kann durch die im Bebauungsplan festzusetzende Baustruktur (siehe Abschnitt Klima / Lufthygiene) entgegengewirkt werden.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Um mögliche negative klimaökologische Auswirkungen der zukünftig angestrebten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und zu minimieren, hat das Büro Ökoplane ein Klimagutachten erstellt. Den darin begründeten stadtklimatologischen Anforderungen wird durch die Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan Rechnung getragen. Mit diesen Zielvorstellungen wird den Forderungen des BauGB und des BNatSchG Rechnung getragen. Zudem soll mit möglichen Auflagen ein Gegensteuern bezüglich der zu erwartenden Zunahmehäufigkeit von Hitzetagen (Stichwort: Globaler Klimawandel) ermöglicht werden.

Schutzgut Mensch - Erholung

Durch die geplante Bebauung wird sich nur eine geringfügige Änderung gegenüber bestehende Bebauungsdichte ergeben.

Bei Neuanlage der im nachgeordneten Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungsflächen sowie der Bereiche für Fahr- und Gehrechte zur Querung des Planbereichs wird sich die Erholungsfunktion verbessern.

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

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung können die weiteren verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt werden.

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB zur Versiegelung von Freiflächen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach HBO zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

8.5 Schutzbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Änderungen zu erwarten.

8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Planverfahren beteiligt. Neue Erkenntnisse werden berücksichtigt.

Es besteht weiterhin eine Meldepflicht nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen sind hier nicht erforderlich.

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

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.

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.

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

Durch die schlechte Bausubstanz der vorhandenen Bebauung ist eine weitere Nutzung der derzeitigen Bebauung nicht möglich. Die Folgenutzung durch die Neubebauung mit circa 275 WE auf den bereits versiegelten Flächen ist aufgrund des Wohnsiedlungsdrucks angemessen.

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, Gutachten und Fachpläne.

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 § 4 c in Verbindung mit § 4 Abs. 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 Lärmessprogramme durch.

Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- und Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

8.10 Zusammenfassung

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich unter anderem „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ und „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ dar. Die Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Änderung auf die einzelnen Schutzgüter legt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zugrunde.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: bestehende Nutzung, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellungen (ohne Bewertung), Verzicht auf planerische Maßnahmen, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung

--	=	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

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.

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.3	Boden	<p>Bereits zu circa. 50 Prozent versiegelt, Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, keine abfalltechnisch relevanten Bodenbelastungen.</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p>	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	<p>Nur geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung. 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.</p> <p>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.</p>
			+ / -	-
8.3	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet • keine Fließ- oder Stillgewässer • Schutzgebiet für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes • auf Grund der Versiegelung geringe Grundwasserneubildung, verstärkter Oberflächenwasserabfluss. 	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	<p>Kompensation auf Ebene des F-Plans nicht möglich, Maßnahmen durch Festsetzungen im B-Plan für Regenwasserrückhaltung / Versickerung und Nutzung des Regenwassers; keine Grundwasserbelastung durch Schadstoffe zu erwarten.</p>
			+ / -	+
8.3	Klima und Luft	<p>Geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; Angrenzende Freiflächen sind thermisches Gunstpotenzial.</p>	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	<p>Klimatische Negativeffekte, die durch die Neubebauung entstehen können auf Ebene des F-Plans nicht dargestellt werden. Sie werden durch geeignete planerische Maßnahmen auf Ebene des B-Plans (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) ausgeglichen. Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.</p>
			+ / -	+ / -

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf plane- rische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beab- sichtigten Planung
8.3	Tiere und Pflanzen	Durch die Begrünung der Freiflächen zwischen den Gebäuden entstehen Vegetationsflächen und somit Lebensraum für Tiere. Kein Nachweis über Brutplätze von streng geschützten, gefährdeten oder besonders geschützten Vögeln nach Anhang 1 der EU-VSR. Lediglich Nachweis von Haussperlingen. Grünspechte vermutlich nur als Nah- rungsgast. Kein Nachweis vom Kleinsäugetern, Reptilien, Amphibien oder Altholzkä- fern.	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	Bei Umsetzung der geplan- ten Maßnahmen zur Ver- meidung, zur Verringerung und zum Ausgleich, ist ein Verstoß gegen die Zugriffs- verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erkennbar. Weiterführende Untersu- chungen sind im Hinblick auf eventuell artenschutz- rechtlich relevante Beein- trächtigungen nicht erfor- derlich.
			+ / -	+ / -
8.3	Landschafts- bild/ Stadtbild	Gebäude aus den 1970-er-Jahren. Bausubstanz nicht mehr zeitgemäß.	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	Verbesserung der Bausub- stanz durch Abriss und Neubau; Aufwertung durch Integration der Bau- körper in die Landschaft entsprechend den Vorga- ben des Bebauungsplans. Bessere Vernetzung durch Fahr- und Gehrechte.
			+ / -	+
8.4	Mensch / Gesundheit - Lärm	Geringe Belastung durch Verkehr der vorhandenen Bebauung.	Keine Veränderungen zu erwarten	Höheres Verkehrsaufkom- men durch die Erhöhung der Wohneinheiten im Gebiet. Jedoch nur Anlie- gerverkehr innerhalb des Gebiets und Schallminder- ung durch Stellplätze in Tiefgaragen.
			+ / -	+ / -
8.4	Mensch / Gesundheit - Klima / Lufthygiene	Geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; Freiflächen sind thermisches Gunst- potenzial.	Keine wesentliche Veränderung zu er- warten	Klimatische Negativeffekte, die durch die geringfügige Versiegelungszunahme entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäu- destellung, Freiflächen) kompensiert. Veränderun- gen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten
			+ / -	+ / -
8.4	Mensch / Gesundheit - Erholung	Planbereich als Erholungsraum durch Einzäunung nur eingeschränkt nutz- bar. Erholungswert der angrenzenden Waldbereiche außerhalb des Plange- biets.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Bessere Vernetzung des Gebiets durch Gehrechte.
			+ / -	+

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 Kultur- oder Sachgüter bzw. denkmalgeschützte Bereiche bekannt.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfD).
			+ / -	+ / -
8.6	Wechselwirkungen		Durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich.	Die Umsetzung der Planung führt zu keinen negativen Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgutbereiche.
			-	+ / -
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung			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 den Planbereich hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Deshalb umfasst der Umweltbericht nur den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung.

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

Die Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den 20.07.2017
6102 6473/lg

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor