

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“  
im Ortsbezirk Biebrich

1	Allgemeines .....	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	2
4	Anlass der Planung .....	3
5	Ziele der Planung .....	3
6	Änderungen .....	3
7	Flächenbilanz .....	3
8	Umweltbericht .....	4
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) .....	16
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	16
11	Abwägung .....	16

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 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 am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem 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 Prozent - 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 Planbereiches

Der 2,5 Hektar große Planbereich liegt westlich des Biebricher Schlossparks innerhalb der Wohnsiedlung „Parkfeld“. Im Westen wird der Planbereich durch die Albert-Schweitzer-Allee, im Norden durch südlich der Nansenstraße liegende Hausgrundstücke, im Osten durch die Straße Am Parkfeld und im Süden durch die nördlich der Elsa-Brändström-Straße liegenden Hausgrundstücke begrenzt.

Das geplante Wohnquartier ist mit seiner Lage innerhalb der bestehenden Siedlung gut zu erschließen und bereits an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

## 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.

Nach der regionalplanerischen Zielsetzung 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden gilt ein im Großstadtbereich einzuhaltender Dichtewert von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar.

In dem 2,5 Hektar großen Planbereich sollen 90 Wohneinheiten realisiert werden. Hieraus ergibt sich ein Dichtewert von etwa 36 Wohneinheiten je Hektar.

Der Planbereich besitzt eine besondere stadt- und lokalklimatische Funktion als lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet (aktive klimaökologische Wirkung) sowie als Belüftungsachse (passive klimaökologische Wirkung). Insbesondere im Zusammenspiel mit der klimaökologischen Ausgleichsleistung über den angrenzenden Biebricher Schlosspark ergeben sich für die umliegende Wohnbebauung bedeutsame klimatische Positiveffekte.

Um diese Positiveffekte für den Planbereich und sein Umfeld in Zukunft erhalten zu können, ist es aus klimafunktionaler Sicht erforderlich, Belüftungsstrukturen in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen und die Oberflächenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Der Erhalt der positiven Rahmenbedingungen ist in diesem besonderen Fall nur durch eine Abweichung von der regionalplanerischen Zielsetzung von 60 Wohneinheiten je Hektar zu realisieren.

Diese klimatologischen Besonderheiten begründen die ausnahmsweise Unterschreitung der im Regionalplan Südhessen (Z 3.4.1-9) vorgegebenen Wohneinheiten pro Hektar.

Darüber hinaus können städtebauliche Spannungen vermieden werden, die bei einer vollständigen Umsetzung der regionalplanerischen Zielvorgabe entstehen würden.

#### 4 Anlass der Planung

Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit vielen Jahren die Flächen eines Erwerbsgartenbaubetriebes brach. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs bereits als geplante Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung soll nun auch der im Flächennutzungsplan bisher für Dauerkleingärten vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

#### 5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 90 Wohneinheiten geschaffen werden.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Differenzierung der Bebauung mit Geschosswohnungsbau im westlichen Teil und Bauflächen für überwiegend Einfamilienhäuser im östlichen Bereich. Dabei soll die bestehende durchgehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung erhalten werden.

#### 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die bisherige „Grünfläche, Dauerkleingärten, Planung“ wird als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung“ dargestellt.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke im wirksamen Flächennutzungsplan:

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim (Einflugschneise West).

#### 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung	1,7 Hektar	2,5 Hektar
Grünfläche, Dauerkleingärten, Planung	0,8 Hektar	0,0 Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,5 Hektar</b>	<b>2,5 Hektar</b>

## 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. Umweltbericht Planungsbüro Stadt.Quartier, Wiesbaden, 11. März 2016
3. Grünordnungsplan, Erläuterungsbericht, Planungsbüro Stadt.Quartier, Wiesbaden, 4. April 2016
4. Klimagutachten, Ökoplana, Mannheim, 19. November 2015
5. Artenschutzgutachten, Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten, Wiesbaden, 10. Februar 2015
6. Umwelttechnische Untersuchungen am Standort einer ehemaligen Gärtnerei in Wiesbaden, CDM Smith Consult GmbH, Bingen, 30. Januar 2015, aktualisiert am 22. März 2016
7. Geotechnischer Bericht, Neubau Tiefgarage mit 4-geschossigen Punkthäusern Am Parkfeld Albert-Schweizer-Allee Wiesbaden-Biebrich, CDM Smith Consult GmbH, Bingen, 2. Februar 2015, aktualisiert am 22. März 2016
8. Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen, CDM Smith Consult GmbH, Bingen, 18. März 2016

Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

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

Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit vielen Jahren die Flächen eines Erwerbsgartenbaubetriebes brach. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs bereits als geplante Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung soll nun auch der im Flächennutzungsplan bisher für Dauerkleingärten vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 90 Wohneinheiten geschaffen werden.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Differenzierung der Bebauung mit Geschosswohnungsbau im westlichen Teil und Bauflächen für überwiegend Einfamilienhäuser im östlichen Bereich. Dabei soll die bestehende durchgehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung erhalten werden.

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung	1,7 Hektar	2,5 Hektar
Grünfläche, Dauerkleingärten, Planung	0,8 Hektar	0,0 Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,5 Hektar</b>	<b>2,5 Hektar</b>

## 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 beziehungsweise 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
    - § 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.
  - **Umweltschadengesetz (USchadG)**

Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden beziehungsweise 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 beziehungsweise 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 siedlungsnahen freiraumgebundene Erholung.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den westlichen Teil des Planbereichs als „Grünfläche - Dauerkleingärten, Planung“ und den östlichen Teil als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung“ aus. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll der gesamte Planbereich, der derzeit von verwilderten Kleingärten und einer brachliegenden Erwerbsgärtnerei geprägt ist, als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ ausgewiesen werden.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange 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 integriert:

- Erhalten von Bäumen,
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Maßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Tierarten,
- Öffentliche Grünfläche (Anlagenweg) und
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Begrünung von Stellplätzen, Tiefgaragen sowie Dächern und Fassaden, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen.

### 8.2.4 Klimaschutz in der Bauleitplanung

Das Plangebiet partizipiert an einer Temperaturpufferzone im Übergangsbereich zur Abkühlungsfläche und Kaltluftleitbahn des Biebricher Schlossparks. Es handelt sich um eine bedeutsame Klimafäche, die nur in Ausnahmefällen unter Auflagen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollte, weil sie Gunstwirkungen für die umgebende Bebauung entfaltet. Die umgebende bauliche Substanz zeigt bereits Erwärmungstendenzen und leichte Belüftungsdefizite.

Daher ist bei einer baulichen Entwicklung darauf zu achten, dass sich diese Tendenzen nicht verstärken und keine Entwicklung zu einem intensiven Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch stattfindet. Ziel ist die Entwicklung eines bioklimatisch ausgeglichenen Wohngebietes.

Im nachgelagerten Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung werden durch eine Klimaexpertise die Auswirkungen der Nutzungsänderung im Rahmen einer Klimafolgenbewertung präzisiert und darauf aufbauend die stadtklimatologischen Auflagen bestimmt.

## 8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

### 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Boden

Die im Planbereich vorhandenen Böden sind in den oberen Schichten bis zu etwa einem Meter größtenteils durch menschliches Einwirken verändert. Darunter befinden sich die natürlichen Bodenschichten aus Lehm, Sanden und feinem Kies. Im Osten des Planbereichs folgt ab einer Tiefe von sieben Metern eine Schicht aus grauem Ton.

Diese Böden haben hinsichtlich der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen (zum Beispiel Filter- und Pufferfunktion) nur eine geringe Bedeutung und wurden aufgrund der starken Beanspruchung als nicht schutzwürdig eingestuft. Lediglich in den wenigen auffüllungsfreien Bereichen stehen noch bedingt naturnahe Böden an.

Circa 20 Prozent des Planbereichs sind bereits voll- oder teilversiegelt (circa 4 Prozent Gebäudegrundflächen, circa 6 Prozent Pflaster-, Beton- und Asphaltflächen sowie 10 Prozent Schotterflächen oder ähnliche).

Eine Bodenbelastung konnte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde an der Albert-Schweitzer-Allee im Bereich der Einmündung Flemingstraße ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (zum Beispiel Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

#### Schutzgut Wasser

Durch das Plangebiet fließt kein Oberflächengewässer. Die nächsten Vorfluter sind der Mosbach, etwa 350 Meter östlich und der Rhein etwa 350 Meter südlich des Planbereichs. Aufgrund der Rheinnähe können die Grundwasserstände durch die Flusswasserstände (Uferfiltrat) beeinflusst werden.

Der Planbereich liegt weder in einer Wasserschutzzone noch im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Wasserstände für ein 100-jähriges Hochwasser liegen bei 85,71 Meter über NN und für ein 200-jähriges Hochwasser bei 86,02 Meter über NN. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe über 87,44 Meter über NN und ist daher nicht hochwassergefährdet.

Der Planbereich liegt in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund und auf Eingriffe im Untergrund unterhalb von 50 Metern unter der Geländeoberkante beziehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet fungiert derzeit innerhalb der Wohnsiedlung „Parkfeld“ als lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet sowie als Belüftungsachse. Im Zusammenspiel mit der klimaökologischen Ausgleichsleistung über den Biebricher Schlosspark ergeben sich für die umliegende Wohnbebauung bedeutsame klimatische Positiveffekte.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Baum- und Gebäudestrukturen, die potenziell als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sind. Fledermausquartiere wurden bei der Suche nach Höhlen jedoch nicht festgestellt. Anzunehmen sind Quartiere im angrenzenden Schlosspark von Biebrich mit seinem alten, höhlenreichen Baumbestand.

Die Vogelfauna des Planbereichs ist mit 25 Arten für ein Gebiet dieser Größe und in dieser innerstädtischen Lage als artenreich zu bezeichnen. Allerdings fehlen hochgradig gefährdete und/oder störungsempfindliche Arten. Auch als Rast- oder Durchzugsgebiet haben die Brachflächen keine besondere Bedeutung.

Der Gartenrotschwanz, der in Hessen einen ungünstig-unzureichenden beziehungsweise ungünstig-schlechten Erhaltungszustand aufweist, brütet im östlichen Teil des Planbereichs. Für diese und weitere 20 Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden, falls keine Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund fehlender Strukturen und Habitate gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen europäisch geschützter Amphibien-, Käfer- und Schmetterlingsarten. Auch die Suche nach Reptilien blieb ergebnislos. Da im Planbereich keine Gewässer vorhanden sind, ist nicht mit einem Vorkommen einer Libellenpopulation zu rechnen. Auch ein Vorkommen geschützter Weichtiere ist sehr unwahrscheinlich.

Der Planbereich wird durch einen großen Baumbestand und ein Mosaik unterschiedlicher Entwicklungszustände (Sukzessionsstadien) mit dichten und lockeren, jungen Gehölzbeständen, dichten Brombeer-Gestrüppen und verbrachten Rasenflächen geprägt. Diese unterschiedlichen Sukzessionsstadien besitzen eine hohe ökologische Bedeutung, da der Wildwuchs im innerstädtischen Bereich Wiesbadens immer mehr zurück gedrängt wird. Besonders schützenswerte Pflanzenarten sind jedoch im Plangebiet durch Untersuchung nicht erfasst worden.

Ein Teil des Baumbestandes ist nach der Baumschutzsatzung geschützt.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Der Planbereich liegt innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“. Angrenzend finden sich Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Das Gebiet wird im Westen von Kleingartenbrachen und im Osten von verwilderten Gärtnerflächen geprägt. Das Betriebsgebäude der ehemaligen Erwerbsgärtnerei steht leer und ist im Winter 2015 einem Brand zum Opfer gefallen. Die Gewächshäuser sind größtenteils zerstört und zugewachsen. Der gesamte Planbereich mit unzugänglichen, von Brombeeren beherrschten Bereichen macht einen verwahrlosten Eindruck. In den offenen Flächen sind Baumaterialien abgelagert und Müll sowie Grünabfall entsorgt worden.

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

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung des Planbereichs zu einer „Grünfläche, Dauerkleingärten“ sowie zu einer „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ ist bisher noch nicht umgesetzt worden. Insofern sind bei den Beurteilungen der Auswirkungen der Planung zwei Ausgangslagen zu betrachten: Die bestehende Nutzung auf der einen Seite und die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans auf der anderen Seite.

Ausgehend vom Ist-Zustand der Flächen und der Annahme, dass die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Nutzungen nicht realisiert würden, könnte bei Nichtdurchführung der Planung der ehemalige Gartenbaubetrieb weiterhin brach liegen und verfallen. Ohne ein ordnungsrechtliches Eingreifen würden die verwahrlosten Freiflächen um das Hauptgebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin als wilde Lagerstelle von Steinen, Holz, alten Autos sowie als Abstellmöglichkeit von Bauwagen genutzt. Kleine Teile im Westen des Plangebiets würden weiterhin kleingärtnerisch genutzt werden. Unter den entsprechenden Voraussetzungen könnte sich im Laufe der Zeit in großen Teilen des Plangebiets die potenzielle natürliche Vegetation entwickeln.

Wenn die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung umgesetzt würde, wäre von einer intensiven Nutzung der Kleingartenflächen und der Bebauung der Flächen der ehemaligen Erwerbsgärtnerei bis an die Straße Am Parkfeld mit Wohngebäuden in moderater städtebaulicher Dichte auszugehen.

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

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird im Planbereich zusätzlich zu der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche, die bisher für Dauerkleingärten vorgesehene Fläche für den Bau von Wohnungen ausgewiesen. (s. 8.3.2)

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Realisierung einer Wohnnutzung im gesamten Planbereich ergibt sich eine deutliche Zunahme des Versiegelungsgrads gegenüber dem Ausgangszustand. Ausgehend von der im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Nutzung fällt der Grad der Flächeninanspruchnahme entsprechend geringer aus.

Auf Grundlage der vorliegenden Planung werden insgesamt circa 22 Prozent der Fläche vollversiegelt und 34 Prozent teilversiegelt. Gleichzeitig werden durch die Inanspruchnahme einer bereits vorbelasteten Fläche im Innenbereich mit vorhandener Voll- und Teilversiegelung Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden geschont beziehungsweise nicht beansprucht.

In den Bereichen, in denen in der Nachkriegszeit bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Da möglicherweise an der Albert-Schweitzer-Allee im Bereich der Einmündung Flemingstraße ein Bombenblindgänger vorhanden ist, muss vor bodeneingreifenden Bauarbeiten eine Sondierung erfolgen. Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes beziehungsweise Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (zum Beispiel Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

#### **Schutzgut Wasser**

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme kommt es zu einer weiteren Flächenversiegelung mit der Folge, dass sich die Oberflächenwasserversickerung verringert.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erhaltung eines günstigen Eigenklimas innerhalb des Plangebiets geschaffen. So kann bei Umsetzung der vorliegenden Planung der bestehende thermische Komfort im Plangebiet auf dem begünstigten Niveau des Umfelds erhalten werden.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bei Durchführung der Planung gehen bestehende Vegetationsflächen verloren. Insbesondere entfallen bei Baumfällungen potenzielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse und europäische Vogelarten. Mit der Realisierung des Wohngebietes werden daher Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse eingerichtet.

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Der hohe Durchgrünungsgrad sowie der Erhalt der prägenden Bäume bei der Bebauung der Brachflächen werden sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

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

Zur Vermeidung von Eingriffswirkungen in den Bodenhaushalt werden anthropogen überprägte beziehungsweise vorbelastete Flächen im Innenbereich mit bereits vorhandener Voll- und Teilversiegelung überplant. Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden und weitgehend unbeeinträchtigten Bodenfunktionen werden geschont beziehungsweise nicht beansprucht. Um den Eingriff auf das Schutzgut Boden soweit wie möglich zu minimieren, werden im nachgeordneten Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen

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. Das Freihalten von stadtklimatisch relevanten lokalen Be- und Entlüftungssachsen im Bebauungsplan reduziert in Kombination mit den vorgenannten Maßnahmen effektiv die Entstehung großflächiger Windstagnationsbereiche.

Aufgrund der geringen Größe des Planbereichs und des Darstellungsmaßstabs 1: 10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden unter anderem Dach- und Fassadenbegrünung, Maßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Tierarten sowie „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

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

### **8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

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

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich im Hinblick auf Lärm um ein störungsarmes, aber nicht völlig störungsfreies Gebiet. Im Norden und Süden grenzen jeweils „Reine Wohngebiete“ an. Hieraus ergeben sich nur geringe Geräuscheinwirkungen auf den Planbereich. Durch die im Westen angrenzende Straße „Albert-Schweitzer-Allee“ sowie die im Osten liegende Straße „Am Parkfeld“ resultieren randlich leichte Geräuscheinwirkungen.

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima und Luft)**

s. 8.3.1

#### **Schutzgut Mensch Erholung**

Der Biebricher Schlosspark bietet Anwohnern aus der Umgebung ausgezeichnete Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Brachflächen im Plangebiet besitzen lediglich für das unmittelbare Umfeld eine untergeordnete Erholungsfunktion und tragen nur in geringem Maß zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität bei. Das Gebiet selbst ist nur schwer zugänglich. Lediglich der Rad-Fußweg am Südrand des Plangebiets wird von Spaziergängern, Hundebesitzern und Fahrradfahrern regelmäßig frequentiert. Der Weg besitzt außerdem eine Funktion als fußläufige Verbindung von der Straße „Am Parkfeld“ zur Albert-Schweitzer-Allee.

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

Wenn die derzeitige Nutzung der Flächen bestehen bleibt, ergeben sich keine Änderungen. Bei Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen ist eine Verbesserung insbesondere der Erholungsfunktion (Dauerkleingärten) und der Wohn- und Lebensqualität anzunehmen.

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

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

Eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist nicht zu erwarten.

**Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima und Luft)**

Die aus stadtklimatischer Sicht begünstigten Bedingungen im Plangebiet und seiner Umgebung können durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die Sicherung lokaler Luftleitbahnen sowie weitere Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung etc.) auch zukünftig insgesamt sichergestellt werden. Zusätzliche Luftschadstoffakkumulationen sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Mensch - Erholung**

Die Erholungsfunktion und die Wohn- und Lebensqualität verbessern sich, da die baufälligen Bestandsgebäude des ehemaligen Gärtnereibetriebs zurückgebaut und die teils verwahrlosten Brachflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung wird erhalten, so dass der im Bestand einzige öffentlich nutzbare Bereich des Plangebiets auch zukünftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen wird.

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

s. 8.2.3

**8.5 Schutzgutbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"****8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Planbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler sind ebenfalls keine bekannt. 1970 wurden etwa 100 Meter südlich des Plangebiets Siedlungsreste aus der jüngeren vorrömischen Eisenzeit gefunden.

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

Wenn die derzeitige Nutzung der Flächen bestehen bleibt, ergeben sich keine Änderungen. Bei Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen sind Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

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

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung sind Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden.

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

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht die Notwendigkeit in Teilbereichen des Plangebiets baubegleitende Untersuchungen gemäß § 18 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) durchzuführen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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

Die Umweltauswirkungen, die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, können durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, ausgeglichen werden. Die Ausweisung der geplanten Grünfläche, Dauerkleingärten als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil erfolgt mit dem Ziel, insbesondere die guten klimatischen Bedingungen in diesem Bereich weitgehend zu erhalten. Die Auswirkung der Planung auf das Stadtbild, die Erholungsfunktion und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Maßnahmen der Innenentwicklung sind positiv zu bewerten.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellungen, Ver-

zicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der 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**

Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes auf derzeit brachliegenden Flächen innerhalb der Wohnsiedlung „Parkfeld“.

Alternativen für die Realisierung des Vorhabens stehen im Bereich von Biebrich nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit einem vergleichsweise höheren Aufwand kompensiert werden müssten.

### **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, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

#### **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 Abs. 3 BauGB, die mit einer Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sein können, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung beziehungsweise 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.

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 Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Wohnquartiers im gesamten Planbereich geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine geplante Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche, Dauerkleingärten dar. Diese städtebauliche Zielvorstellung wurde bisher nicht umgesetzt. Der Planbereich wird derzeit durch verwilderte Kleingärten und eine brachliegende Erwerbsgärtnerei geprägt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die mit der Schaffung eines Wohngebiets und der Erschließungsanlagen verbunden sind, wurden zum Teil bereits bei der Aufnahme des geplanten Wohngebiets in den Flächennutzungsplan abgearbeitet und werden vor diesem Hintergrund in der folgenden Tabelle nicht bewertet. Die Beurteilung der Auswirkungen der 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 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

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Boden	20 Prozent des Planbereichs voll- oder teilversiegelt, Böden mit geringer Filter- und Pufferfunktion, keine Bodenbelastungen, Bombenabwurfgebiet	Deckung von Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Schutz natürlicher Böden, Zunahme der Versiegelung, Intensivierung der Kleingartennutzung	keine Auswirkungen zu erwarten	Deckung von Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Schutz natürlicher Böden, Zunahme der Versiegelung, ggf. Kampfmittelräumaßnahmen notwendig
				+/-	+/-
8.3	Wasser	keine Fließ- und Stillgewässer, keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4	leicht reduzierte Oberflächenwasserversickerung	keine Auswirkungen zu erwarten	reduzierte Oberflächenwasserversickerung, Kompensation durch Festsetzungen im B-Plan zum Verwerten und Versickern von anfallendem Niederschlagswasser
				+/-	+/-
8.3	Klima und Luft	lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Belüftungsachse, gute lufthygienische Bedingungen, keine Grenzwertüberschreitungen	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein z.T. geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung zu erwarten.  Der Bereich der Kleingärten bleibt lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.	keine Auswirkungen zu erwarten	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung zu erwarten. Klimatische Negativeffekte durch die Bebauung werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) ausgeglichen, nachteilige Veränderungen des Klimas/der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
				+/-	-

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Tiere und Pflanzen	großer Baumbestand, Wildwuchs, keine schützenswerten Pflanzen, Gartenrotschwanz brütet im östlichen Bereich	Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Kleingärten und neuem Wohnquartier	Entwicklung der potenziellen natürlichen Vegetation	Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen im neuen Wohnquartier
				+/-	+/-
8.3	Landschaftsbild/Stadtbild	verwilderte Kleingärten, brachliegende Erwerbsgärtnerei	Intensivierung der Kleingartennutzung, durchgrüntes Wohngebiet	weitergehende Verwahrlosung und Vermüllung	Qualitative Steigerung durch Entwicklung eines gegliederten und durchgrüntes Wohnquartiers mit klimatologisch begünstigender Funktion
				-	+
8.4	Mensch/ Gesundheit - Lärm	keine erheblichen Immissionsbeiträge durch bestehenden Kfz-Verkehr	keine Veränderung zu erwarten	keine Veränderung zu erwarten	keine Veränderung zu erwarten
				+/-	+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Klima/Luft	lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Belüftungssachse, gute lufthygienische Bedingungen, keine Grenzwertüberschreitungen	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein z.T. geringfügig überwärmtes Gebiet zu erwarten. Der thermische Komfort kann auf dem Niveau des Umfelds erhalten werden. Der Bereich der Kleingärten bleibt lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.	keine Auswirkungen zu erwarten	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein geringfügig überwärmtes Gebiet zu erwarten. Klimatische Negativeffekte durch die Bebauung werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) kompensiert, nachteilige Veränderungen des Klimas/ der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
				+/-	-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Planbereich als Erholungsraum kaum nutzbar	Aufwertung der Erholungsfunktion durch Schaffung von Dauerkleingärten, Entfernung der baufälligen Gebäude und verwahrlosten Flächen, Zugänglichkeit der zuvor privat genutzten Flächen	Keine Veränderungen der bestehenden Nutzung zu erwarten	Aufwertung der Erholungsfunktion durch Entfernung der baufälligen Gebäude und verwahrlosten Flächen, Zugänglichkeit der zuvor privat genutzten Flächen
				+/-	+

8.5	Kultur- und Sachgüter	Es liegen Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Veränderungen zu erwarten. <b>+/-</b>	Veränderungen zu erwarten. <b>+/-</b>
8.6	<b>Wechselwirkungen</b>		Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung behandelt	Ohne Schaffung eines Wohnquartiers werden einzelne Schutzgüter, insbesondere Boden, Klima, Stadtbild, Tiere und Pflanzen nicht verändert. <b>+/-</b>	Die Umsetzung der Planung führt grundsätzlich zu teilweise negativen Wechselwirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter und Schutzgüterbereiche. Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird das Stadtbild verbessert. <b>+/-</b>
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>				Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft. Der Ausgleich erfolgt zum Großteil im Planbereich. Die fehlende Kompensation erfolgt durch die Nutzung des städtischen Ökokontos oder als Ausgleichszahlungen.

## 9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

Von der 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 wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden abschließend ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt.

## 11 Abwägung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs bereits als geplante Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung soll nun auch der im Flächennutzungsplan bisher für Dauerkleingärten vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines übersichtlich strukturierten und verträglich verdichteten Wohnquartiers geschaffen werden. Dabei soll die bestehende durchgehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung erhalten werden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 19. August 2015 an der Flächennutzungsplanänderung beteiligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25. Oktober 2016.

Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
<p>Auswirkungen des Siedlungsgebiets auf die Otto-Stückrath-Schule in Biebrich: 90 Wohneinheiten führen zu einem Zuwachs mindestens 6 Kindern im Jahrgang. Eine Erweiterung der Grundschule ist erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	Der aus dem Planbereich entstehende Bedarf soll am bestehenden Schulstandort umgesetzt werden. Dieser liegt außerhalb der Flächennutzungsplanänderung und ist bereits Gemeinbedarfsfläche, Schule dargestellt
<p>Wegen bekannter Bodendenkmale in unmittelbarer Umgebung sind in der östlichen Hälfte der beplanten Fläche sämtliche Bodeneingriffe durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Vor Maßnahmenbeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.</p>	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt. (Ziffer 8.5.4)
<p>Weniger als 100 Meter südlich der überplanten Fläche wurden 1970 Siedlungsbefunde der frühen Latènezeit (5./4. Jhdt. v. Chr.) sowie neuzeitliche Mauerreste angetroffen. Deshalb ist in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung folgende Formulierung zum Denkmalschutz aufzunehmen: (...)</p>	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt (Ziffer 8.5.4).
<p>(...) es handelt sich um eine Fläche, die ehemals von einem Erwerbsgartenbaubetrieb gewerblich genutzt wurde. (...) dabei ist problematisch, dass für den Verlust gewerblich genutzter Flächen in aller Regel keine Ersatzflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Ein solcher Lösungsansatz ist aber dringend erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	<p>Mit der Flächennutzungsplanänderung werden keine gewerblichen Bauflächen reduziert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung und der westliche Teil als Grünfläche Dauerkleingärten, Planung ausgewiesen. Eine Abwägung auf gesamtstädtischer Ebene ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind circa 14,5 Hektar Flächen für die Landwirtschaft, Erwerbsgartenbau - Planung dargestellt.</p>

Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde an der Albert-Schweitzer-Allee im Bereich der Einmündung Flemingstraße ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (zum Beispiel Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt (Ziffer 8.3.1).</p>
<p>Der regionalplanerische Mindestsiedlungsdichtewert von 60 Wohneinheiten/Hektar für den Großstadtbereich (Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010, Kap. 3.4.1) wird mit der Planung unterschritten. Eine Auseinandersetzung mit den Ausnahmegesetzen in Z3.4.1 ist der Planungsbeurteilung jedoch nicht zu entnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt (Ziffer 3).</p>
<p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend ergänzt (Ziffer 8.3.1).</p>

Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
<p>(...) Der Umweltbericht sollte (...) eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden enthalten, die nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichts vorgegeben ist. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungenprognose im Umweltbericht differenziert zu beschreiben. Eine Beurteilung hinsichtlich Auswirkungen der Überplanung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung sollte durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt werden. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktions-bezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurden die Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen untersucht (Bodengutachten). Dabei wurden die Leistungsfähigkeit, die Vorbelastung sowie die Schutzwürdigkeit der Böden im Ausgangszustand ermittelt und eine Auswirkungenprognose erstellt.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens, inklusive der sich daraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffswirkungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies sind insbesondere Maßnahmen im Hinblick auf die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und den Grundwasserschutz, zum Beispiel Festsetzungen zum Verwerten und Versickern von anfallendem Niederschlagswasser.</p> <p>Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch die Darstellung des Planbereichs als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ die städtebauliche Dichte und damit das Maß der Versiegelung beschränkt. Gleichzeitig werden durch die Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche im Innenbereich mit vorhandener Voll- und Teilversiegelung Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden geschont beziehungsweise nicht beansprucht.</p>

Am 14. Juli 2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. Es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht. Die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27. Oktober 2016 bis 28. November 2016 statt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den 24. Juli 2017  
6102 6472/qu

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor