

# Begründung

zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich "Nördlich der Ernst-Galonske-Straße"  
im Ortsbezirk Mainz-Kastel

1	Allgemeines .....	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	3
4	Anlass der Planung .....	3
5	Ziele der Planung .....	6
6	Änderungen .....	7
7	Flächenbilanz .....	7
8	Umweltbericht .....	8
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) .....	27
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	27

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290.000 Einwohnern 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 Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14.000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304.000 Einwohner.

Übergeordnetes Ziel der wirtschaftlichen Leitlinien zur Stadtentwicklung ist es, die Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei soll das differenzierte und abgestufte Netz von Versorgungsbereichen gefördert und die überörtliche Bedeutung Wiesbadens als Oberzentrum weiter ausgebaut werden.

Grundlage für die Weiterentwicklung der konsumorientierten Wirtschaftsbereiche Einzelhandel und Ladenhandwerk bildet das regelmäßig fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden. In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2015 sind nach wie vor Defizite in der relativen Verkaufsflächenausstattung des Einzelhandels im Bau-, Heimwerker- und Gartensegment festgestellt worden. Das Gutachten empfiehlt deshalb, die Zentralität Wiesbadens in diesen Bereichen zu stärken und damit Kaufkraftabflüsse aus der Landeshauptstadt Wiesbaden zu kompensieren.

Aktuell besteht ein konkretes Interesse von mehreren privaten Investoren zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes, eines Gartencenters und eines Möbelmitnahmemarktes am Standort Gewerbegebiet Petersweg-Ost. Das Gewerbegebiet Petersweg-Ost weist mit seiner Autobahnanbindung und Zuordnung zu einem bestehenden Einzelhandelsstandort Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring eine hohe Lagegunst auf. Die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes lautet, den Standort durch Ansiedlungen im nicht zentrenrelevanten Bereich weiter auszubauen. Als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe kann dieser im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentrenstruktur eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen übernehmen. Um das in einem Verkehrsgutachten prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen zu kompensieren, sind der Ausbau der Boelckestraße und der Ernst-Galonske-Straße sowie weitere Ausbauten von angrenzenden verkehrlichen Anlagen erforderlich. Der Ausbau der Boelckestraße wird für den südlichen Abschnitt bis zum Otto-Suhr-Ring im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Boelckestraße, Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ geregelt.

Die geplante Ansiedlung entspricht den Zielen des Wiesbadener Einzelhandelskonzeptes. Insofern stellt die Bereitstellung von leistungsfähigen Einheiten im Bau- und Heimwerkermarktbereich sowie im Gartencenterbereich eine Möglichkeit dar, den Kundenstrom stärker auf den Einzelhandelsstandort Wiesbaden zu orientieren und die oberzentrale Versorgungsfunktion Wiesbadens zu stärken.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der Planbereich liegt im Norden des Wiesbadener Ortsbezirks Mainz-Kastel und umfasst eine Fläche von circa 16 Hektar, wobei sich die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans auf einen Teilbereich von circa 6,3 Hektar beschränkt. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

<sup>1</sup> Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Wiesbaden, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2015

- im Osten durch die Boelckestraße,
- im Süden durch die Ernst-Galonske-Straße,
- im Westen durch einen Grünzug und
- im Norden durch die Bahnlinie südlich der A 671.

Der Planbereich wird überörtlich über die Boelckestraße erschlossen. Im Inneren wird das Gebiet über die Ernst-Galonske-Straße, die Gottfried-Dörr-Straße und die Fritz-Hußler-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließungsstraßen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, sondern der Nutzung zugeschlagen, die sie erschließen. Die ÖPNV-Erschließung des Planbereichs ist gesichert. Im Planbereich befinden sich Bushaltestellen.

### 3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Planbereich Petersweg-Ost als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Bestand“ aus. In der Beikarte ist der Planbereich zudem als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ ausgewiesen.<sup>2</sup>

Im Planbereich ist in Teilbereichen vorgesehen, Sondergebietsflächen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bereitzustellen. Die verbleibenden, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dargestellten Flächen, werden nicht geändert.

### 4 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel. Wiesbaden ist als Oberzentrum auch Standort für die großflächige Einzelhandelsversorgung. Dabei können Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Angebotsstruktur für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, auch außerhalb der integrierten Lagen angesiedelt werden. Sie dürfen allerdings nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Zentrenrelevante Sortimente sind bei diesen Vorhaben nur untergeordnet zulässig.

Das gegenwärtige Planungsrecht mit der Darstellung „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ ermöglicht keine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Somit ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan in einem Teil des Planbereiches zu ändern und als „Sondergebiet Handel, Planung“ darzustellen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten geschaffen. Das Sortimentsspektrum wird entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben<sup>3</sup> im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes geregelt.

#### ***Bisheriges Verfahren***

Der Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2007 gefasst. Ziel war seinerzeit, vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Wiesbadens, noch die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche

<sup>2</sup> RPS 2010, Kapitel 3.4.3 des Textteiles, Abbildung 5-2 „Großflächiger Einzelhandel OZ Wiesbaden“

<sup>3</sup> RPS 2010, Kapitel 3.4.3 des Textteiles inklusive der Sortimentsliste auf Seite 51

von 41.000 qm. Weiterhin waren vorgesehen ein Bau- und Heimwerkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 12.000 qm sowie ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 6.000 qm. Mit der Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsvorhaben für Möbeleinzelhandel, Bau- und Heimwerker- sowie Gartenbedarf sollten damalige Bedarfe (bezogen insbesondere auch auf das Segment Möbel) im Wiesbadener Einzelhandel gedeckt werden.

Grundlage der damaligen Entwicklungsvorstellungen der LHW bildete der am 12.12.2005 gestellte Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) nach § 12 HLPg für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens im Planbereich Petersweg-Ost. Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.01.2007 wurde die beantragte Abweichung mit folgenden Maßgaben zugelassen:

- Die Verkaufsfläche der Randsortimente des Möbelhauses wurde auf 4.100 qm beschränkt - bei einer Gesamtverkaufsfläche von 41.000 qm.
- Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente für den Bau- und Heimwerkemarkt wurde auf 900 qm und für das Gartencenter auf 450 qm beschränkt.

Für das Zielabweichungsverfahren wurde 2005 eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung der drei großflächigen Einzelhandelsvorhaben erarbeitet, die 2011 (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses, eines Bau- und Heimwerkermarktes und eines Gartencenters in Wiesbaden, Peterweg-Ost, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln März 2011) nochmals unter den Prämissen des Zielabweichungsbescheides fortgeschrieben worden ist. Wesentliche Ergebnisse waren der Nachweis der landesplanerischen Einordnung des Planvorhabens anhand der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Hessen 2000 und des damaligen Regionalplans Südhessen 2000 (RPS/RegFNP 2010) sowie der Ausschluss von negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Der Projektstandort wurde sowohl unter betrieblichen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel als sehr gut geeignet bewertet. Insbesondere die Lage an Hauptverkehrsachsen und einer Autobahn, die damit verbundene gute Sichtbarkeit des Standortes und die funktionsräumliche Zuordnung des Planstandortes zum Sonderstandort Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring wurden positiv gewertet.

Die Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden daraufhin auf Basis dieser Rahmenbedingungen inklusive der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bis April 2010 durchgeführt. Da die Verfügbarkeit verschiedener zur Entwicklung des Gebiets notwendigen „Schlüsselgrundstücke“ nicht gegeben war und eine Neuorientierung der Politik in Bezug auf den Standort des Möbelhauses erfolgte, wurden die Bauleitplanverfahren zum damaligen Zeitpunkt allerdings nicht weiter geführt.

### ***Aktuelles Verfahren***

Im Laufe des Jahres 2017 ist es gelungen, die Verfügbarkeit von „Schlüsselgrundstücken“ im Zuge des Umlegungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001/1 abschließend vertraglich zu regeln. Zudem hat sich das Marktfeld insbesondere im Segment Möbel- und Einrichtungsbedarf deutlich verändert. Daher wird das Planverfahren mit einer geänderten Zielsetzung, und zwar einer deutlichen Reduzierung der Sonderbauflächen Handel, sowie aufgrund des Zeitablaufs seit der letzten Offenlage 2010 neu eingeleitet, d. h. die Verfahrensschritte werden ab der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt. Die Bürgerversammlung fand am 23.11.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 07.02.2018 beteiligt.

Der Umfang der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel umfasst nach Wegfall des ursprünglich geplanten großen Möbeleinrichtungshauses einen Bau- und Heimwerkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.000 qm (davon 800 qm zentren-

relevante Randsortimente), ein Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.000 qm (davon 800 qm zentrenrelevante Randsortimente) und einen Möbelmitnahmemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 qm (davon 300 qm zentrenrelevante Randsortimente). Damit verringert sich die Gesamtverkaufsfläche des SO-Standortes auf circa ein Drittel der ursprünglich geplanten 59.000 qm Verkaufsfläche (VK), und zwar auf 20.500 qm. Auch die anteiligen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente betragen mit 1.900 qm lediglich nur noch circa ein Drittel der Planung von 2010 (5.450 qm).

Bei der Ausweisung des Sondergebiets im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist es vorgesehen, die vorgenannten Einrichtungen auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe innerhalb des restlichen Planbereichs wird ausgeschlossen. Diese Bereiche sollen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und mit entsprechenden einschränkenden Festsetzungen in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen belegt werden.

In einer aktualisierten Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) von Dezember 2014 wurden für das deutlich reduzierte Planvorhaben die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen erneut untersucht. Insbesondere durch den Wegfall des Möbelhauses mit überregionaler, d. h. über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich Wiesbadens hinausgehender Bedeutung, erstreckt sich das Einzugsgebiet der nunmehr geplanten Einzelhandelsvorhaben im Wesentlichen auf die Stadt Wiesbaden sowie die angrenzenden Gemeinden Hochheim am Main, Flörsheim am Main und Hofheim am Taunus.

Im Einzelnen werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wie folgt zusammengefasst:

Insgesamt ist weder in der Stadt Wiesbaden noch in den angrenzenden Mittel- und Oberzentren von Beeinträchtigungen der Angebots- und Versorgungsstrukturen auszugehen. Mögliche Gefährdungen beziehen sich jedoch auf Einzelbetriebe, die meist an dezentralen Standorten, z.T. aber auch in schützenswerten Lagen etabliert sind, wenngleich sie dort nicht als Hauptfrequenzbringer fungieren und nicht zentrenrelevante Sortimente führen.

Auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten der geplanten Märkte werden Umverteilungswirkungen bei den Anbietern im Einzugsgebiet erzielt. Allerdings sind hiervon ganz überwiegend Systemwettbewerber, d.h. konkurrierende große Bau- und Gartenmärkte oder Möbelanbieter betroffen, weniger einzelne Fachgeschäfte. Beeinträchtigungen von zentralen Lagen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird die Eignung des Projektstandorts zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel nach wie vor bestätigt.

Auch das Ergebnis der landesplanerischen Einordnung der Planung anhand der Ziele und Grundsätze des LEP Hessen 2000 sowie des Regionalplans Südhessen 2010 deckt sich mit der damaligen positiven Bewertung:

Gemäß Zentralitätsgebot/Kongruenzgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Sie haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Das Zentralitätsgebot wurde eingehalten, da die Stadt Wiesbaden als Oberzentrum ausgewiesen ist und damit für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich vorgesehen ist.

Der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Wiesbaden umfasst lediglich das Wiesbadener Stadtgebiet selbst. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens überschreitet diesen Verflechtungsbereich nur in begrenztem Maße, d.h. eine wesentliche Umsatzherkunft ist aus der Stadt Wiesbaden selbst zu konstatieren, so dass die Vorhaben den Vorgaben des Kongruenzgebotes entsprechen.

Gemäß siedlungsstrukturellem und städtebaulichem Integrationsgebot sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauGB nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“

zulässig. Der Planstandort ist im RPS Südhessen 2010 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch Ausnahmen möglich. Da der Planstandort bereits als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ gekennzeichnet ist, ist der Planstandort insgesamt als zielkonform einzustufen.

Gemäß Beeinträchtigerungsverbot dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihren bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskernen nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Anhaltspunkt für derartige Beeinträchtigungen werden Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % genannt.

Wie bereits dargestellt, sind weder für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie das Gartencenter noch für den Möbelmitnahmemarkt Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bzw. der städtebaulichen Situation zentraler Versorgungsbereiche zu ermitteln. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen für städtebaulich integrierte Lagen im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente liegen deutlich unter dem genannten Schwellenwert und erreichen keine abwägungsrelevante Größenordnung (< 7 % Umsatzumverteilung).

Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente ist auf den positiven Abweichungsbescheid aus dem Jahre 2007 zu verweisen, der für das Planvorhaben u. a. Grenzen für die zentrenrelevanten Randsortimente festgelegt hat. Das Gartencenter wurde im Rahmen der fortgeschriebenen Auswirkungsanalyse 2014 mit ca. 500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente untersucht - die vorliegende Planung sieht jedoch 800 qm vor. Auf Datenbasis der Auswirkungsanalyse 2014 ist davon auszugehen, dass sich die Umverteilungswirkungen bei insgesamt ca. 800 qm leicht erhöhen, aber dennoch weiterhin auf einem moderaten Niveau liegen werden. Grundsätzlich ist hierbei darüber hinaus anzumerken, dass Umverteilungswirkungen gegenüber dezentralen Lagen lediglich als wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten sind. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind demnach auch mit der Erhöhung der zentrenrelevanten Randsortimente für das Gartencenter nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die der Planung zugrunde gelegte Sortimentsliste des RPS 2010 die Sortimente Zooartikel, Tiernahrung und Topfpflanzen innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente mit einschließt, welche in Wiesbaden bereits 2010 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet worden sind. Auch das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Hofheim (Dr. Lademann & Partner, 2009) führt Zoobedarf als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Demnach handelt es sich bei den Randsortimenten des Gartencenters (in Wiesbaden und Hofheim) sowohl um zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass die Differenz von ca. 300 qm Verkaufsfläche zwischen der aktuellen Festsetzung und der damaligen Untersuchungsgrundlage hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vernachlässigt werden kann.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Ansiedlung mit den geprüften Verkaufsflächen dem weiteren Ausbau der Versorgungssituation der Stadt Wiesbaden und zur Sicherung der Versorgungsfunktion für das Umland - auch unter Berücksichtigung der mittlerweile stattgefundenen Wettbewerbsplanungen - dienen wird.

## 5 Ziele der Planung

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Grundlage des Regionalplans Südhessen 2010 geschaffen. Diese Sonderbauflächen nehmen eine Teilfläche des Planbereiches ein. Die übrigen, im Planbereich des wirksamen Flächennut-

zungsplans bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ ausgewiesenen Flächen, werden nicht geändert.

Ziel der Planung ist es,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion Wiesbadens zu sichern und auszubauen,
- Wiesbaden als Wirtschaftsstandort weiter zu entwickeln,
- den Sondergebietsstandort in die Umgebung einzufügen sowie seine Verträglichkeit in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihren integrierten zentralen Versorgungsbereichen zu gewährleisten,
- den bestehenden Gewerbestandort durch die Anpassung an geänderte marktwirtschaftliche Rahmenbedingungen und aktuelle Bedarfe im gewerblichen Bereich zu sichern,
- die klimaökologische Funktion des Gebietes zu sichern.

## 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Ein etwa 6,3 Hektar großer Teilbereich im nordöstlichen Quadranten des Gewerbegebietes Petersweg-Ost soll als „Sondergebiet Handel, Planung“ dargestellt werden. Die Änderung beschränkt sich auf den südlichen Teil des insgesamt circa 16 Hektar großen Planbereichs. Der nördlich verbleibende Teil des Planbereiches bleibt in der Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ unverändert.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke:

### Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim. Im Umkreis von 1,5 bis 4,0 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die maximale Bauhöhe 153,3 Meter über Normalnull. Im Umkreis von 4,0 bis 6,0 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt steigt die maximale Bauhöhe von 183,5 Meter über Normalnull bis 238,3 Meter über Normalnull geradlinig an.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Ansprüche aus Gründen von Fluglärmbeeinträchtigung von den zuständigen Behörden nicht anerkannt werden.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da in einem Teil des Planbereiches lediglich die Art der Bodennutzung von „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Sondergebiet Handel, Planung“ geändert wird.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Gewerbliche Baufläche, Bestand	13,0 Hektar	6,7 Hektar
Sondergebiet Handel, Planung	0,0 Hektar	6,3 Hektar
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand	2,2 Hektar	2,2 Hektar
Grünflächen, zum Teil mit Freizeiteinrichtungen, Bestand	0,8 Hektar	0,8 Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16,0 Hektar</b>	<b>16,0 Hektar</b>

## 8 Umweltbericht

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

### 1. Landschaftsplan

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002

### 2. Artenschutzprüfung:

Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ in Mainz-Kastel, Artenschutzprüfung, Büro Gall - Freiraumplanung und Ökologie, Butzbach, September 2018

### 3. Bodendenkmalpflege: Projekt: Wiesbaden, Mainz-Kastel - Petersweg Ost“, Archäologische Voruntersuchung, NFG: 234/2015, EV 2015/108, ms terraconsult GmbH & CO.KG, Hattersheim a. M., August 2015

### 4. Klimagutachten:

Vertiefende Untersuchung klimaökologischer Funktionsabläufe im Bereich Mainz-Kastel und Entwicklung von Maßnahmen zur klimaverträglichen Gestaltung des geplanten Gewerbegebietes Petersweg-Ost, Büro ÖKOPLANA, 8. September 1999

### 5. Klimaökologische Beurteilungen im Rahmen des Planungsprozesses zum B-Plan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Kastel, Büro ÖKOPLANA, 14. September 2016

### 6. Prüfbericht: Klimagutachten „Klimaökologische Beurteilungen im Rahmen des Planungsprozesses zum B-Plan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Kastel (ÖKOPLANA , 14.09.2016), Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, 7. Oktober 2016

### 7. Schallgutachten:

Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel der Landeshauptstadt Wiesbaden, Büro Dr. GRUSCHKA, 4. März 2018

### 8. Schalltechnische Untersuchung, Vierspuriger Ausbau der Boelckestraße zwischen Otto-Suhr-Ring und AS A 671, Mainz-Kastel, Büro Dr. GRUSCHKA, 21. Dezember 2014

### 9. Verkehrsgutachten:

Verkehrsuntersuchung Petersweg / Boelckestraße, Büro Heinz + Feier GmbH, Aktualisierter Ergebnisbericht, Januar 2015

### 10. Umweltbericht

Umweltbericht, Umweltamt der Stadt Wiesbaden, Stand: April 2018

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

Siehe Nr. 4, 5 und 7 der Begründung

#### 8.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

- Baugesetzbuch (BauGB)



**§ 1a:** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen

**§ 1 (6) Nr. 7:** Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

**§ 9 (6a):** Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

**§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG):** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen. Dies beinhaltet insbesondere

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

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

**§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG):** Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima und dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung.

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

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

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

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

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

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

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 47 (1):** Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten

**§ 50 (3):** Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen 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.

**§ 76:** Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern

**§ 78b:** Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

**§ 46 HWG:** Überschwemmungsgefährdete Gebiete

- **Umweltschadensgesetz (USchadG)**

**§ 1:** 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,
- 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 Seite 39 ff, Ziffer 3.0):**

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.

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

Der Flächenverbrauch 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.

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

Die Landeshauptstadt Wiesbaden plant eine Teilfläche des Gewerbegebietes Petersweg als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen, um dort die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen. Übergeordnetes Ziel ist es, Wiesbaden als Wirtschaftsstandort weiter zu entwickeln.

Der circa 16 Hektar große Planbereich wird begrenzt durch die Boelckestraße im Osten, die Ernst-Galonske-Straße im Süden, einen Grünzug im Westen und die Bahnlinie südlich der A 671 im Norden. Der circa 6,3 Hektar große Teilbereich für den die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden soll, beschränkt sich auf den südlichen Teil des Planbereichs.

Planungsrechtlich liegt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ vor. Auf Bebauungsplanebene besteht Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg 1. Änderung Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Diese bauleitplanerischen Aussagen wurden bislang nicht baulich umgesetzt.

Das Umfeld wird durch das im Westen angrenzende Gewerbegebiet Petersweg sowie im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und den bestehenden Groß- und Einzelhandel an der Kreuzung Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring geprägt. Nördlich angrenzend verlaufen eine Bahntrasse sowie die A 671 mit der Anschlussstelle Mainz-Kastel.

Entsprechend dem Darstellungsmaßstab 1:10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nicht dargestellt. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplans umgesetzt. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen in die Planung integriert.

## **8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"**

### **8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Grundlage der folgenden Bewertungen bildet die planungsrechtliche Ausgangslage, der rechtskräftige Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel“. Dieser Bebauungsplan ist im Planbereich noch nicht baulich umgesetzt worden, so dass sich die Bestandssituation wie folgt darstellt:

### **Schutzgut Fläche**

Der Planbereich ist planungsrechtlich durch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete und durch den Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung ist bislang noch nicht umgesetzt worden. Der Planbereich ist damit formal bereits gewerblich genutzt, faktisch jedoch noch (weitgehend) unbebaut.

### **Schutzgut Boden**

Derzeit stellt sich der Planbereich als typisch überformte Kulturlandschaft dar. Auf etwa der Hälfte des Bereiches finden sich aktuell ertragreiche Ackerflächen.

Der größere Teil des Planbereiches ist unversiegelt. Auffallend sind brachliegende Asphaltflächen mit Bauschuttflächen, welche aus einer ehemaligen Bebauung hervorgehen. Ein geringer Versiegelungsgrad ist generell als positiv zu bewerten, da einige wichtige Bodenfunktionen wie Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, Versickerung und Verdunstung nur bei unversiegeltem Boden bestehen können.

#### **Bodentypen**

Als Bodentypen finden sich im Planbereich Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden (Stauwasserboden-Parabraunerde), im südöstlichen sowie im südwestlichen Teil auch Braunerden. Im nördlichsten Streifen liegt aus Erosion hervorgegangenes Kolluvium (Anschwemmung von Lockersedimenten) vor. Im Planbereich und dessen größeren Umfeld im Jahr 1999 durchgeführte Kleinrammbohrungen legen nahe, dass in einer Tiefe von etwa 0,4 - 1,2 Metern mit Mutterboden zu rechnen ist. Unterhalb dessen liegen in 0,9 - 3 Metern Tiefe Schluffe mit örtlichen Ton-, Sand- und Kiesanteilen vor.

#### **Bodenfunktion**

Im Hinblick auf den Erfüllungsgrad verschiedener Bodenfunktionen lässt sich der Planbereich in einen Bereich mit Parabraunerden und in einen Bereich mit Braunerden unterscheiden. Das Ertragspotenzial ist in den Bereichen mit Braunerden gering bis mittel, in den Bereichen mit Parabraunerden hoch. Bezüglich des Nitratrückhaltevermögens finden sich in den Bereichen mit Braunerden geringe Werte, in den Bereichen mit Parabraunerden hohe Werte. Die Bereiche mit Parabraunerden zeichnen sich damit als gute Ackerstandorte aus, da durch das natürliche hohe Ertragspotenzial auch bei geringer Düngung ein guter Ertrag zu erwarten ist und durch das hohe Nitratrückhaltevermögen eine zu schnelle Auswaschung der Düngemittel mit dem Sickerwasser vermieden wird.

#### **Feldkapazität**

Mit Blick auf die Feldkapazität lässt sich der Planbereich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterscheiden. Die Böden sind im nördlichen Teil tiefgründiger als im Süden. Die Feldkapazität liegt im südlichen, mittelgründigen Bereich in etwa bei 100 - 150 Millimeter, im nördlichen, tiefgründigen Bereich bei über 150 Millimeter. Je höher die Feldkapazität, desto mehr Wasser kann der Boden entgegen der Schwerkraft halten. Böden mit hohem Wasserspeichervermögen sind bessere Pflanzenstandorte und sind durch die längere Verweilzeit dazu in der Lage, mehr Schadstoffe abzubauen.

Aufgrund der sehr geringen Hangneigungen von 1-2 Grad ist die Erosionsgefahr im Planbereich jedoch als gering einzuschätzen.

#### **Bodenqualität**

Da bei der Bewertung der Böden für Planungsvorhaben verschiedene Kriterien eine Rolle spielen, macht es Sinn, einen Funktionserfüllungsgrad, der die Bewertung verschiedener Bodenfunktionen aggregiert, heranzuziehen. Dieser Wert drückt zusam-

mengefasst aus, wie gut oder schlecht der Boden insgesamt zu beurteilen ist. Je höher die Bewertung des Bodens ist, desto gravierender wirken sich Planungsvorhaben auf die Bodenqualität aus.

Für den Planbereich liegen lediglich für den südöstlichen Teil Werte des aggregierten Funktionserfüllungsgrades vor. Dieser wird hier mit „mittel“ bewertet. Dies bedeutet, dass die Auswirkungen baulicher Planungen in diesem Bereich mit mittelhoch zu bewerten sind. Für den restlichen Planbereich ist nach Vergleich mit umliegenden Flächen gleicher Nutzung, für die Daten vorliegen, ebenfalls Funktionserfüllungsgrad von „mittel“ anzunehmen.

#### **Bodenbelastungen**

Umwelttechnische Untersuchungen hinsichtlich vermuteter Oberbodenkontaminationen wurden schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wiesbadener Straße/Petersweg 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ abschließend durchgeführt und besitzen für das vorliegende Bauleitplanverfahren weiterhin Gültigkeit. Danach wurden bei verschiedenen Grundstücken geringe Oberbodenkontaminationen festgestellt. Diese erfordern jedoch keine Kennzeichnung.

#### **Kampfmittel**

Das Gelände befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen.

#### **Rohstoffe**

Im Planbereich sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.

### **Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Im Planbereich liegen keine Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Östlich des Planbereiches befindet sich der Ochsenbrunnenbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser verläuft am südlich der Ernst-Galonske-Straße gelegenen Teil der Boelckestraße an der Grenze des Geltungsbereiches entlang. Der Bach mündet in den Entwässerungsgraben der Boelckestraße ein.

#### **Grundwasser**

Hydrogeologisch ist der Planbereich vom Rhein geprägt, so dass die Grundwasserfließrichtung nach Südwesten gerichtet ist. Im Planbereich und dessen größerem Umfeld durchgeführte Kleinrammbohrungen aus 1999 lassen mit Grundwasser ab einer Tiefe von 2 - 3 Meter unter Geländeoberkante rechnen, nach starken Regenfällen auch ab 1,5 Meter. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist mit einer Belastung des Grundwassers mit Düngemitteln und Rückständen von Pflanzenschutzmitteln zu rechnen.

Das vorliegende Versickerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Planbereich aufgrund der geologischen und bodenkundlichen Standortbedingungen prinzipiell zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet ist.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Wiesbaden und auch die Kernbereiche einiger Ortsteile sind laut dem Umweltatlas Hessen erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Diese Aussage gilt grundsätzlich auch für Kastel und speziell für seinen Ortskern.

Mit Blick auf den Trend zu steigenden Belastungen durch den Klimawandel ergeben sich folgende stadtklimatologischen Zielsetzungen:

- Keine Verstärkung des Grades der städtischen Wärmeinsel,
- Sicherung der Belüftung Kastels und des Planungsgebietes selbst.

Die stadtklimatologischen Wirkweisen für den Planungsraum wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2001/01 Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße im Ortsbezirk Kastel vertiefend untersucht (siehe Gutachten ÖKOPLANA, 1999). Mit der Zielsetzung der klimatologischen Folgenbewertung der beabsichtigten Planänderungen wurden im Zuge der erneuten Aufstellung der Bauleitpläne vertiefende Klimagutachten erstellt (siehe Gutachten ÖKOPLANA, 2016). Darin wurden, dem Planungsverlauf entsprechend, mehrere Bebauungsvarianten untersucht.

Der Planbereich fungiert im Ist-Zustand (ohne Bebauung) sowohl als Kaltluftentstehungs- als auch als Kaltlufttransportfläche. Die Autobahn und große Parkplätze im Umfeld des Planbereiches (wie z. B. Metro) zeichnen sich als erwärmte Strukturen ab. Das Gewerbegebiet Petersweg-West sowie die Ortskerne von Kastel und Kostheim heben sich deutlich als überwärmte Strukturen hervor. Die „Wärmeaura“ des bestehenden Gewerbegebietes Petersweg-West reicht in die noch un bebauten Bereiche des Gewerbegebietes Petersweg-Ost hinein.

Bei dem Planbereich handelt es sich somit um einen wertvollen windoffenen Bereich, über den lokale Kaltluftabflusssysteme für einen Zustrom von kühlen Luftmassen aus dem Bereich nördlich der A 671 in Richtung des Otto-Suhr-Ringes sorgen.

Auch die großräumigen Winde greifen in das Planungsgebiet aus südwestlichen und nordwestlichen Richtungen durch. Die mittleren Windgeschwindigkeiten liegen bei 2,7 Meter/Sekunde.

Während den in Wiesbaden relativ häufig vorkommenden austauscharmen Wetterlagen treten im Planbereich zwei Stunden nach Einsetzen der abendlichen Kaltluftbildung nur schwache Strömungsgeschwindigkeiten (maximal 0,5 - 1 Meter/Sekunde) aus nördlichen Richtungen auf.

Über Nacht halten die schwachen Strömungsgeschwindigkeiten an. Kurz vor Sonnenaufgang kommt es zu Windstagnation.

Demgegenüber reicht die Abkühlungswirkung der noch un bebauten Flächen östlich der Anna-Birle-Straße über den Otto-Suhr-Ring nach Süden hinaus.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Planbereich befinden sich keine Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützten Flächen.

Nach der Biotoptypenkartierung finden sich im Planungsgebiet großflächig Acker, Ruderalflure (teils mit beginnender Verbuschung) und Gehölze. Daneben finden sich auch Dauerkleingärten, Gewerbeflächen, Lagerflächen sowie kleinflächig Streuobstwiesen. Höherwertige Bereiche sind dabei eher isoliert eingestreut. Die potentielle natürliche Vegetation, die sich ohne Einfluss des Menschen einstellen würde, stellt der Perlgras-Ulmenwald (Melico-Fagetum) dar. Insgesamt finden sich im Planbereich sowohl strukturarme Bereiche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und strukturreichere Bereiche (vor allem im Osten und Norden) mit höherer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Trittstein- und Vernetzungsfunktion).

Im Zuge faunistischer Kartierungen konnten 44 Vögel nachgewiesen werden, davon 29 Brutvogelarten. Als nach der Roten Liste Hessen gefährdet eingestufte Brutvogelarten konnten 3 Vogelarten nachgewiesen werden, außerdem weitere 5 Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand. Sowohl die Fauna der Fledermäuse wie der Reptilien blieb in punkto Artenvielfalt hinter den Erwartungen zurück, da jeweils nur Nachweise einer Art gelangen. Von hoher Bedeutung ist dagegen das große örtliche Vorkommen der Zauneidechse.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Naturräumlich liegt das Gebiet im Main-Taunusvorland in der Hochheimer Ebene des Wiesbadener Taunusvorlandes. Auf etwa der Hälfte des Planbereiches finden sich derzeit ertragreiche Ackerflächen. Im Nordosten befand sich in der Vergangenheit ein

holzverarbeitender Betrieb, von dessen Nutzung zum Teil überwachsene, asphaltierte Flächen noch vorhanden sind. Außerdem wird hier auf großer Fläche Bauschutt gelagert, was zur Ausprägung trockenwarmer Standortverhältnisse geführt hat. Im Nordwesten des Gebietes befinden sich zwei Gewerbehallen (Messebau). Entlang der Boelckestraße finden sich strukturreiche, kleinteilige, gärtnerisch genutzte und ostwestgerichtete Parzellen, die zum Teil mehrgeschossige Garten- und Wohnhäuser aufweisen.

Das Umfeld wird durch das im Westen angrenzende Gewerbegebiet Petersweg sowie im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und den bestehenden Groß- und Einzelhandel an der Kreuzung Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring geprägt. Nördlich angrenzend verlaufen eine Bahntrasse sowie die A 671 mit der Anschlussstelle Mainz-Kastel. Südlich angrenzend finden sich Gebiete, die im Bestand eine ähnliche Struktur wie der Planbereich aufweisen.

Durch die Bundesautobahn A 671, die Eisenbahntrasse und die vorhandene Bebauung sind die naturräumlichen Zusammenhänge stark zerschnitten.

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

Wird die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt, ergeben sich für die unter 8.3.1 aufgeführten Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild/Stadtbild gegenüber dem Status Quo keine Veränderung. Gleiches gilt für den Verzicht auf die Umsetzung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

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

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung zu einer gewerblichen Baufläche ist bislang nicht umgesetzt worden bzw. die damaligen Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben und bauliche Anlagen im Wesentlichen abgebrochen. Insofern sind bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung zwei Ausgangslagen zu unterscheiden:

- Die Umsetzung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans gegenüber der aktuell bestehenden realen Nutzung,
- Die Umsetzung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, einen Teilbereich der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellten Fläche, als „Sondergebiet Handel, Planung“ darzustellen. Die verbleibenden, im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellten Flächen, werden nicht geändert. Nach den bisherigen planerischen Zielsetzungen soll das Maß der baulichen Nutzung in diesem verbleibenden Bereich auch im nachgeordneten Bebauungsplan unverändert bleiben. Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich auf Ebene des Bebauungsplans in den Bereichen „Sondergebiet Handel, Planung“.

In Bezug auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ist von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans auszugehen, da die Realisierung der gewerblichen Baufläche mit ihren Wirkungen auf Natur und Landschaft bereits im Rahmen der Erstellung des wirksamen Flächennutzungsplans abgearbeitet wurde. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht durch die Veränderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich „Sondergebiet Handel, Planung“. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen unmittelbar am Ort des Eingriffs sowie zugeordnet in räumlicher Nähe.

### **Schutzgut Fläche - vorsorgender Bodenschutz**

Umsetzung des wirksamen FNP:

Die aktuell im Wesentlichen ackerbaulich genutzten Flächen werden zum überwiegenden Teil erstmals für eine bauliche, gewerbliche, Nutzung in Anspruch genommen.

Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht keine neue Inanspruchnahme von Flächen zu baulichen Zwecken.

### **Schutzgut Boden**

Umsetzung des wirksamen FNP:

Die Flächen im Planbereich werden bei Umsetzung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Andere, derzeit (teil)versiegelte Flächen werden abgeräumt und gegebenenfalls zum Bau von Erschließungsanlagen oder Baukörpern genutzt und damit stärker versiegelt.

Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Die Flächen im Planbereich werden bei Umsetzung der beabsichtigten Änderung bebaut, um in einem Teil des Planbereiches Einzelhandelseinrichtungen und im verbleibenden Teil gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Wesentliche Änderungen im Versiegelungsgrad sind gegenüber der planungsrechtlichen Bestandsgrundlage nicht zu erwarten.

Im Zuge der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen sind keine Kontaminationen des Bodens festgestellt worden, die in Bezug auf die vorliegende Planung als problematisch zu bewerten sind. Mit Blick auf das Thema Bodenbelastungen ergibt sich durch die Durchführung der beabsichtigten Änderung somit keine Änderung zum Bestand.

Im Planbereich sind keine Rohstoffvorkommen bekannt, daher sind diesbezüglich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Umsetzung des wirksamen FNP:

Da im Planbereich keine Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete vorliegen, führt die Umsetzung der Planung zu keinen direkten Auswirkungen auf Gewässer.

Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Die Umsetzung der beabsichtigten Änderung stellt gegenüber der Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP keine für den Wasserhaushalt relevante Änderung dar.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Umsetzung des wirksamen FNP:

Die aktuelle Bodennutzung des Planbereiches mit Ackerflächen, Brachflächen und wenigen Grünstrukturen stellt sich für die stadtklimatischen Verhältnisse positiv dar, da diese leicht geneigten Flächen durch die ungehinderte Wärmeabstrahlung vom Boden als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und hier Luft ungehindert weiterströmen kann.

Bei der Umsetzung des wirksamen FNP entstehen gewerbliche Bauflächen, es kommt zu Behinderung der Kaltluftströmung und zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation.

Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Städtebauliches Ziel ist es, die klimatischen Bedingungen durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand nicht zu verschlechtern bzw. zu verbessern. Dies ist gelungen, indem im Vorfeld der Bauleitplanung unterschiedliche Baukörperstellungen klimaökologisch untersucht und bewertet wurden. Zur Sicherung und Verbesserung der Klimafunktion ist es demnach erforderlich, großzügige Strö-



mungsleitbahnen offen zu halten und die Gebäudehöhen an die klimatischen Erfordernisse anzupassen. Im Ergebnis führen eine verschwenkte Straßenführung, die in Nord-Süd-Richtung den Planbereich im Inneren erschließt und Festsetzungen zu gestaffelten Gebäudehöhen entlang dieser Straße zu einer Erhöhung der Strömungsgeschwindigkeiten und damit zu einer Verbesserung gegenüber dem planungsrechtlichen Ist-Zustand. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden entsprechende klimaökologische Festsetzungen getroffen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Umsetzung des wirksamen FNP:

Bereits die Darstellung im wirksamen FNP berücksichtigt die für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereiche, indem ausgedehnte Grünflächen dargestellt sind.

Bei der Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP entstehen gewerbliche Bauflächen. Die dargestellten Grünflächen werden hierbei nicht in Anspruch genommen. Dennoch sind artenschutzrechtliche Folgewirkungen zu erwarten.

#### Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Die vorliegende beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet den Bau von Gewerbenutzungen und Einzelhandelseinrichtungen vor. In einer Konfliktanalyse wurden die Wirkungen, die bau-, betriebs- und anlagenbedingt auf die vorhandenen Tierarten bei Durchführung des Vorhabens zu erwarten sind, untersucht.

Nach einer artenschutzrechtlichen Abschichtung und einer vereinfachten Prüfung wurden zehn Arten einer einzelfallbezogenen Prüfung unterzogen. Für diese zehn Arten ist es anzunehmen, dass eine Durchführung des Planungsvorhabens artenschutzrechtlich bedeutsame Beeinträchtigungen zur Folge haben wird.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden für den Planbereich eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

#### Umsetzung des wirksamen FNP:

Derzeit ackerbaulich genutzte Flächen im Planbereich werden bei Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP als gewerbliche Baufläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Andere, derzeit (teil)versiegelte Flächen werden abgeräumt und gegebenenfalls zum Bau von Erschließungsanlagen oder Baukörpern genutzt und damit stärker versiegelt. Es erfolgt also eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes von unbebauter zu bebauter Landschaft.

#### Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Eine wesentliche Änderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild gegenüber den derzeit rechtlich möglichen Veränderungen ist nicht zu erwarten, da ähnliche bauliche Strukturen errichtet werden und in großen Teilen die bereits heute zulässige gewerbliche Nutzung aufrechterhalten bleibt.

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

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

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen in die Planung integriert.

Die mit der beabsichtigten Nutzungsänderung des Planbereiches einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden nur teilweise unmittelbar am Ort des Eingriffs

ausgeglichen. Die entsprechenden Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt.

So sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, „continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung ökologischer Funktionen) geplant. Diese umfassen die Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse und deren Umsiedlung in diese, die Schaffung von Halboffenlandstrukturen und Brachen für gebüschbrütende Vögel sowie die Anlage von Blühstreifen in Ackerfluren für die Feldlerche.

Als Ausgleichsflächen dienen dabei der Ochsenbrunnenberg sowie ein Grünzug im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung“. Hier erfolgen verschiedene Maßnahmen wie Baumpflege, Entbuschung, Entwicklung einer Magerwiese sowie die Entwicklung einer Habitatstruktur für Reptilien.

Als weitere Ausgleichsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung“ im nördlichen Teil ein Grünzug ausgewiesen, in dem im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen verschiedene Biotopflächen angelegt werden sollen. Dazu gehören Gehölzflächen, extensive Wiesenflächen, mehrjährige Ruderalflure, Schotterflächen, Steinschüttungen und Baumpflanzungen.

Die Anordnung und Ausbildung der Baufelder sowie der Grün- und Verkehrsflächen im Planbereich wurden nach den Aussagen des Klimagutachtens des Unternehmens Ökoplane aus dem Jahr 1999 sowie den darauf aufbauenden Untersuchungen aus den Jahren 2014 und 2016 konzipiert. Die Zielsetzung dabei war es, eine Bebauung zu entwickeln, die den klimatischen Ist-Zustand des Gebietes nicht verschlechtert. Letztendlich wurde eine Variante entwickelt, die diesen Ist-Zustand nicht nur erhält, sondern sogar verbessert. Im Vergleich zu den Planungen aus „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel“ werden die Kaltluftströme sogar verstärkt. Die vorliegenden Planungen stellen somit an sich eine Verbesserung dar und bedürfen damit keiner weiteren Ausgleichsmaßnahme.

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

### **8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Schutzgutbereich Mensch und seine Gesundheit beziehen sich vor allem auf die Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Verkehrsaufkommen, da der Planbereich in östlicher Richtung von der viel befahrenen Bundesstraße B 455 sowie in westlicher Richtung von der Anschlussstelle Mainz-Kastel der A 671 umgeben ist.

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

Zur Untersuchung des Faktors Lärm als Auswirkung auf den Menschen wurde ein Gutachten erstellt. Die Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr entspricht tagsüber im Planbereich in weiten Teilen den Orientierungswerten für Gewerbe- und Sondergebieten nach DIN 18005/1 mit einem empfohlenen Lärmpegel von < 65 Dezibel (A). Überschreitungen dieses Pegels ergeben sich jeweils unmittelbar an den größeren Straßenführungen im Planbereich (Ernst-Galonske-Straße im Süden, Boelckestraße im Osten, Bahnstrecke im Norden) sowie entlang der Bahnstrecke. Nachts wird der Pegel von < 65 Dezibel (A) im gesamten Planbereich eingehalten.

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

In Bezug auf typische, kraftfahrzeugbedingte Luftschadstoffe erfolgte eine Messung der Werte von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10). Im Falle von NO<sub>2</sub> wurden leichte Überschreitungen des Grenzwertes im Bereich Boelckestraße/Einmündung Ernst-Galonske-Straße sowie im Bereich der Anschlussstelle Mainz-Kastel auf der Ostseite der Boelckestraße festgestellt. Der Grenzwert für Feinstaub (40 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahresdurchschnitt) wurde überall im Planbereich eingehalten.

### **Schutzgut Mensch Erholung**

Weitere, den Menschen betreffende Faktoren wie Naherholung oder visuelle Beeinträchtigungen sind im Planbereich von untergeordneter Bedeutung. Der Planbereich selbst ist zwar öffentlich zugänglich, er bietet aber aufgrund seiner derzeitigen Nutzung und strukturarmen Ausgestaltung keine Aufenthalts- oder Erholungsqualitäten. Im näheren Umfeld befindet sich keine Wohnbebauung.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung - weder der Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP noch der Umsetzung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung - ergeben sich keine Abweichungen von der Bestandssituation. Ein Teil des Planbereiches würde weiterhin ackerbaulich genutzt, andere Bereiche lägen weiterhin brach und Grünflächen blieben ihrer eigenen Entwicklung überlassen.

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

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

###### Umsetzung des wirksamen FNP:

Bei Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP wird der Planbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt, was ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen zur Folge hat. Diese Folgewirkungen sind der Bestandsplanung zum wirksamen FNP gutachterlich zugrunde gelegt und abgeschätzt worden.

###### Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind von den geplanten gewerblichen und Sondergebietsflächen keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Die Umsetzung der beabsichtigten Änderung und damit die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in einem Teil des Planbereiches hat ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber der Bestandsplanung „Gewerbe“ zur Folge. Die gutachterliche Beurteilung geht von einem Anstieg um ca. 18.000 Fahrten/Tag aus. Um die entstehenden Zusatzverkehre verträglich abzuwickeln, erfolgen parallel zur vorliegenden Planung der vier-spurige Ausbau der Boelckestraße sowie die Ertüchtigung der relevanten Knotenpunkte.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt zu einem erheblichen Anstieg der Lärmbelastung im direkten räumlichen Umfeld. Mit maßgeblichen Lärmmissionen in das Gebiet hinein sowie in die angrenzenden Bereiche ist vor allem entlang der Boelckestraße, aber auch der Ernst-Galonske-Straße sowie der Bahnlinie im Norden zu rechnen.

Durch Straßen- und Schienenverkehr wird bei freier Schallausbreitung im Tageszeitraum im Planbereich der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ „Schallschutz im Städtebau“ für Sonder- und Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) bis auf jeweils schmale Streifen unmittelbar entlang der Ernst-Galonske-Straße im Süden, der Boelckestraße im Osten und der Bahnstrecke im Norden eingehalten. Entlang der Straßen können tags Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB(A) auftreten, entlang der Bahnstrecke um bis zu ca. 5 dB(A).

Im Nachtzeitraum ist der für gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros) ebenfalls anzuwendende Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Der ausschließlich für Wohnnutzung geltende Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 /1/ für Gewerbe- und Sondergebiete von nachts 55 dB(A) ist bei freier Schallausbreitung dagegen im gesamten Plangebiet überschritten. Entlang der Straßen und der Bahnstrecke können Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB(A) auftreten. Dies wird jedoch zu keiner wahrnehmbaren Änderung der Verkehrslärmsituation jenseits der Lärmschutzbereiche (Boelckestraße, südlich des Otto-Suhr-Ringes bis zum Hochkreisel) führen.

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

### Umsetzung des wirksamen FNP:

Bei Umsetzung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wird der Planbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt, was ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen zur Folge hat. Diese Folgewirkungen sind der Bestandsplanung zum wirksamen Flächennutzungsplan gutachterlich zugrunde gelegt und abgeschätzt worden.

### Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Die Umsetzung der beabsichtigten Änderung und damit die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in einem Teil des Planbereiches hat ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber der Bestandsplanung „Gewerbefläche“ zur Folge. Mit der Steigerung des Verkehrsaufkommens erhöht sich zwangsweise auch die vom Verkehr ausgehende Belastung durch Luftschadstoffe. So kommt es im Bereich der Anschlussstelle Mainz-Kastel auf der Ostseite an der straßenseitig nächstgelegenen Einzelhausbebauung zu NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerten bis 47 Mikrogramm pro Kubikmeter (Grenzwert: 40 Mikrogramm pro Kubikmeter). Die Einhaltung des Grenzwertes ist anzustreben.

Die Grenzwerte für Feinstaub (PM10) werden weiterhin eingehalten.

## **Schutzgut Mensch - Erholung**

### Umsetzung des wirksamen FNP:

Bei Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP wird ein Teil der Landschaft zu einem Gewerbegebiet entwickelt, der vormals ackerbaulich genutzt und untergeordnet von Grünstrukturen durchsetzt war. Der Landschaftsraum war vor der Umsetzung für Menschen frei zugänglich. Nach Umsetzung der gewerblichen Nutzung wird der Landschaftsraum nur noch im öffentlichen Bereich zugänglich sein. Allerdings ist die Schaffung von zentralen Grünstrukturen vorgesehen.

### Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Eine wesentliche Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - Erholung gegenüber der derzeit bauplanungsrechtlichen Bestandssituation ist nicht zu erwarten, da ähnliche bauliche Strukturen errichtet werden und in großen Teilen die bereits vor der Änderung zulässige gewerbliche Nutzung aufrechterhalten bleibt. Es ist die Schaffung von Grünstrukturen im Planbereich sowie angrenzenden Bereichen vorgesehen. Die Faktoren wie Naherholung oder visuelle Beeinträchtigung sind im Planbereich von untergeordneter Bedeutung.

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

Einwirkungen auf einzelne Umweltgüter können vielfältige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltgütern zeigen.

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

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise in die Planung integriert.

Die Anordnung und Ausbildung der Baufelder sowie der Grün- und Verkehrsflächen im Planbereich wurden nach den Aussagen des Klimagutachtens des Unternehmens Ökoplana aus dem Jahr 1999 sowie den darauf aufbauenden Untersuchungen aus den Jahren 2014 und 2016 konzipiert. Die Zielsetzung dabei war es, eine Bebauung zu entwickeln, die den klimatischen Ist-Zustand des Gebietes nicht verschlechtert. Letztendlich wurde eine Variante entwickelt, die diesen Ist-Zustand nicht nur erhält, sondern sogar verbessert. Im Vergleich zu den Planungen aus „Wiesbadener Straße/Petersweg

- 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel“ werden die Kaltluftströme sogar verstärkt. Die vorliegenden Planungen stellen somit an sich eine Verbesserung dar und bedürfen damit keiner weiteren Ausgleichsmaßnahme.

Um das in einem Verkehrsgutachten prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen zu kompensieren, sind der Ausbau der Boelckestraße und der Ernst-Galonske-Straße sowie weitere Ausbauten von angrenzenden verkehrlichen Anlagen erforderlich. Der Ausbau der Boelckestraße wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Boelckestraße, Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ geregelt. Gegebenenfalls sind beim Ausbau der Boelckestraße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auf der Basis der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung die Immissionsbelastung ermittelt und die erforderlichen Anforderungen an den Schallschutz formuliert hat. Diese Anforderungen werden in Form von Festsetzungen in den nachgeordneten Bebauungsplan übernommen. Dem Ausgleich von negativen Lärmwirkungen und einer Herstellung verträglicher Lärmpegel wird damit Rechnung getragen.

Die Mehrbelastung durch Stickstoffdioxid und durch Feinstäube sollte im Zuge der Planungen berücksichtigt werden. Die Einhaltung des Grenzwertes von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter im Fall von Stickstoffdioxid ist anzustreben. Hierzu unterhält das Land Hessen kontinuierliche Messstationen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Das Auftreten von weiteren Umweltauswirkungen ist im Rahmen der Planungen nicht zu erwarten.

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

### **8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind. Zahlreiche Lesefunde aus der Gegend ließen ursprünglich archäologisch relevante Befunde aus römischer und napoleonischer Zeit erhoffen. Bei der 2015 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung wurden jedoch nur wenige Befunde angetroffen. Es handelt sich dabei um Eingrabungen, die aufgrund fehlender Funde nicht näher datiert werden können. Das Gebiet zeichnet sich generell durch eine unerwartete Fundarmut aus. Es wurden keine Kulturzeiger gefunden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung - weder der Umsetzung der Darstellungen des wirksamen FNP, noch der Umsetzung der beabsichtigten Änderung - sind keine Abweichungen zu erwarten.

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

#### Umsetzung des wirksamen FNP:

Bei Umsetzung der Darstellung des wirksamen FNP wird ein Teil der Landschaft zu einem Gewerbegebiet entwickelt und erstmals baulich genutzt. Es ist mit dem Auffinden bedeutsamer Kulturgüter zu rechnen.

#### Umsetzung der beabsichtigten Änderung:

Bei Umsetzung dieser Planung ist mit dem Auffinden bedeutsamer Kulturgüter zu rechnen.

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

Um negative Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler zu vermeiden, wurde das Gebiet zunächst archäologisch untersucht. Auch wenn sich im Zuge dieser Untersuchungen keine bedeutsamen Funde ergeben haben, kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE, 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: Bestehende Nutzung, Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung, Verzicht auf eine Planung sowie Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung tabellarisch zusammengefasst (siehe Ziffer 8.10 der Begründung).

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

Die im Planbereich vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe haben einen großen Platzbedarf und müssen gut durch den öffentlichen Personennahverkehr bzw. den motorisierten Individualverkehr erreichbar sein. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Planbereich gegeben. Vergleichbare, genehmigungsfähige neue Standorte sind derzeit im Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht vorhanden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Planbereich um ein bereits zur Gewerbeflächenentwicklung beplantes Gebiet. Neue Siedlungsfläche im Außenbereich wird somit nicht in Anspruch genommen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich bereits als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand) aufgenommen.

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

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

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

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

Kenntnislücken sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

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

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4c in Verbindung mit § 4 Absatz 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 Lärmessprogramme durch. Im Bereich der Ausgleichshabitate werden insbesondere die gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten im Rahmen eines Monitorings untersucht.

## 8.10 Zusammenfassung

Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Grundlage des Regionalplans Südhessen 2010 geschaffen. Diese Sonderbauflächen nehmen eine Teilfläche des Planbereiches ein. Die übrigen, im Planbereich des wirksamen Flächennutzungsplans bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ ausgewiesenen Flächen, werden nicht geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 15.11.2003 ist der Planbereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Im Planbereich befinden sich keine Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützten Flächen. Im Zuge faunistischer Kartierungen konnten 29 Brutvogelarten, eine Fledermausart und eine Reptilienart nachgewiesen werden.

Der Bodenfunktionserfüllungsgrad im Planbereich ist insgesamt mit „mittel“ zu bewerten. Bezüglich der Tiefgründigkeit und der Feldkapazität lassen sich im Norden des Planbereiches hohe Werte, im Süden des Planbereiches mittlere Werte feststellen. Die Erosionsgefahr ist aufgrund der sehr geringen Hangneigungen niedrig. Bezüglich Bodenbelastungen wurden auf verschiedenen Grundstücken geringe Oberbodenkontaminationen festgestellt, die jedoch keiner Kennzeichnung bedürfen.

Im Planbereich liegen keine Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Es finden sich Kaltluftentstehungsgebiete im Planbereich, die nächtliche Kaltluft fließt aus nördlicher in südliche Richtung.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergab ein Defizit, welches auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen wird. Die Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand werden verringert, somit zeigt die Durchführung positive Auswirkungen auf das Stadtklima im Gebiet. Es sind zudem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Schaffung von Ersatzlebensräumen geplant.

Die Umsetzung der vorliegenden Planungen führen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit zu einer Erhöhung der dadurch bedingten Lärm- und Schadstoffemissionen.

Ohne die Durchführung der vorliegenden Änderung würde die Darstellung des wirksamen FNP „Gewerbliche Baufläche“ umgesetzt. Daher bestehen auch bei Nichtdurchführung der Änderung ähnliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Mit Umsetzung der beabsichtigten Planung wird insbesondere die Kaltluftströmung durch das Gebiet im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation verbessert.

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

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen in die Planung integriert.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich eine bestehende „Gewerbliche Baufläche“, bestehende „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie eine bestehende „Grünfläche, zum Teil mit Freizeiteinrichtungen“, dar. Die städtebauliche Zielvorstellung der Entwicklung eines neuen

Gewerbebereiches wurde bislang noch nicht umgesetzt. Der Planbereich wird derzeit im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die mit der Schaffung eines Gewerbegebietes und der Erschließungsanlagen verbunden sind, wurden bereits bei der Aufnahme der gewerblichen Baufläche in den Flächennutzungsplan abgearbeitet und werden vor diesem Hintergrund in der unten aufgeführten Tabelle nicht bewertet.

**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

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 beabsichtigten Planung
8.3	Fläche	Bereits als gewerbliche Nutzung planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes gesichert.	Inanspruchnahme der im Wesentlichen unbebauten Flächen zur Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung.	Planbereich bleibt zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.	Keine neue Inanspruchnahme von Flächen.
				+/-	+/-
8.3	Boden	In großen Teilen ackerbaulich genutzte Flächen, Agrarlandschaft, Brachflächen aufgelassener Betriebe. Keine Hinweise auf Bodenkontaminationen und Rohstoffvorkommen.	Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsstraßen im Bereich des Gewerbegebietes. Keine Auswirkungen in Bezug auf Bodenkontaminationen und Rohstoffvorkommen.	Ackerbaulich genutzte Flächen, Agrarlandschaft sowie Brachflächen bleiben bestehen.	Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsstraßen im Bereich des Sondergebietes Handel und des Gewerbegebietes. Keine Auswirkungen in Bezug auf Bodenkontaminationen und Rohstoffvorkommen.
				+/-	+/-
8.3	Wasser	Keine Schutz- und Überschwemmungsgebiete oder Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist mit einer Belastung des Grundwassers zu rechnen.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Keine Auswirkungen 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 beabsichtigten Planung
8.3	Klima und Luft	Ackerfläche, ungestörte Durchlüftung, Kaltluftentstehungsbereiche	Durch Entwicklung eines Gewerbebereiches werden die Kaltluftströmungen gestört.	Ackerfläche, ungestörte Durchlüftung	Erhöhung der Fließgeschwindigkeit der Kaltluft durch Verschwenkung der Straßenführung und gestaffelte Baukörperhöhen in Nord-Süd-Richtung. Klimaökologische Verbesserung gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation.
				+/-	+
8.3	Tiere und Pflanzen	Strukturarme Bereiche haben geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, strukturreichere Bereiche haben Vernetzungsfunktion. In Teilen des Planbereiches sind zum Teil gefährdete Tierarten beheimatet.	Teilweise Verdrängung von Tier- und Pflanzenarten.	Keine Veränderung gegenüber Bestand, natürliche Sukzession.	Es ist möglich, dass die Durchführung der Planung für einige Arten artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zur Folge haben kann.
				+/-	-
8.3	Landschaftsbild/Stadtbild	Überformte Kulturlandschaft.	Verdrängung der Ackerbauflächen durch ein Gewerbegebiet. Gliederung durch ausdifferenzierte Grünstrukturen.	Überformte Kulturlandschaft.	Attraktive Gestaltung der Randbereiche des Siedlungskörpers; klimaangepasste Begrünungsmaßnahmen.
				+/-	+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Lärm	Immissionseinträge durch bestehenden Kfz-Verkehr über die Boelckestraße und den Otto-Suhr-Ring.	Steigerung der Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbebereiches.	Immissionseinträge durch bestehenden Kfz-Verkehr über die Boelckestraße und den Otto-Suhr-Ring	Steigerung der Verkehrsbelastung durch die Ansiedlung von Verkaufsstätten. Verträgliche Abwicklung durch leistungsfähigen Ausbau der Boelckestraße und Knoten. Gegebenenfalls sind Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich.
				+/-	+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Vorbelastung durch bestehenden Kfz-Verkehr über die Boelckestraße und den Otto-Suhr-Ring.	Zunahme an Luftschadstoffen durch Ziel- und Quellverkehr.	Belastung durch bestehenden Kfz-Verkehr über die Boelckestraße und den Otto-Suhr-Ring.	Zunahme an Luftschadstoffen durch Ziel- und Quellverkehr. Grenzwerte müssen eingehalten werden.
				+/-	-

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 beabsichtigten Planung
8.4	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Planbereich ist frei zugänglich, jedoch als Erholungsraum nicht nutzbar, durch ackerbauliche Nutzung strukturarm.	Nach Umsetzung der gewerblichen Nutzung nur noch eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglicher Bereich. Anlage von zentralen Grünstrukturen vorgesehen, die Erholungsfunktion übernehmen können.	Keine Veränderungen der bestehenden Nutzung zu erwarten.	Nach Umsetzung der Nutzung mit Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen nur noch eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich. Anlage von zentralen Grünstrukturen in Nachbarschaft der Baufelder vorgesehen die Erholungsfunktion übernehmen können.
				+/-	+
8.5	Kultur- und Sachgüter	Es liegen keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Keine Veränderungen zu erwarten.
				+/-	+/-
8.6	Wechselwirkungen		Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung behandelt.	Ohne Schaffung eines Gewerbebereiches werden einzelne Schutzgüter, insbesondere Boden, Klima, Stadtbild, Tiere und Pflanzen nicht verändert.	Die Umsetzung der Planung führt auf Grundlage der planungsrechtlichen Bestandssituation zum Teil zu nachteiligen Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter und Schutzgutbereiche. So bedingt die angestrebte Nutzungsänderung ein höheres Verkehrsaufkommen und es kommt in Teilbereichen zu erhöhten Luftschadstoffbelastungen. Die entstehenden Zusatzverkehre können im Hinblick auf die Lärmbelastung und die Verkehrsqualität verträglich abgewickelt werden. Mit Blick auf die Klimaökologie kann eine Verbesserung der Luftfließgeschwindigkeit erreicht werden.
				+/-	+/-

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 beabsichtigten Planung
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>		<p>Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zeichnerisch nicht dargestellt werden.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen in die Planung integriert.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung entstehen Ausgleichserfordernisse, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Das Auftreten von weiteren Umweltauswirkungen ist im Rahmen der Planungen nicht zu erwarten</p>		

## 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 wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden abschließend 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  
6102 -6473/mo

Kirsten de Veer