

# Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans  
„Platter Straße - Emser Straße“  
im Ortsbezirk Nordost

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<b>I</b>	<b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>	<b>6</b>
1	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung</b>	<b>6</b>
2	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
3	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
3.1	Regionalplan Südhessen	8
3.2	Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	8
3.3	Bebauungspläne	8
4	<b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>9</b>
4.1	Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden	9
4.2	Klimakarten der Landeshauptstadt Wiesbaden	9
4.3	Grünordnungsplan	9
4.4	Fachgutachten	10
<b>II</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>12</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>13</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
2.2	Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)	14
2.3	Höhe baulicher Anlagen (GH)	14
2.4	Zahl der Vollgeschosse	15
3	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>15</b>
3.1	Bauweise	15
3.2	Gebäudeform	16
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
4	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</b>	<b>17</b>
4.1	Nebenanlagen	17
4.2	Stellplätze und Garagen	17
4.3	Tiefgaragen	17
5	<b>Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	<b>17</b>
5.1	Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	17
5.2	Sonstige leitungsgebundene Infrastruktur	18
6	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>18</b>
7	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>18</b>
7.1	Ziele und Rahmenbedingungen der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen	18

7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken	19
7.3	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.4	Begrünung von Tiefgaragen	19
7.5	Dachbegrünung	20
7.6	Fassadenbegrünung	20
7.7	Befestigte Flächen	20
7.8	Befestigte Freiflächen	21
7.9	Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten	21
7.10	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	21
<b>8</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	<b>22</b>
9.1	Hinweise zur örtlichen, betrieblichen und baulichen Situation	22
9.2	Schalltechnische Anforderungen	23
9.3	Untersuchungsgebiet und Immissionsorte	26
9.4	Beurteilung	27
9.5	Schallschutzmaßnahmen	31
9.6	Zusammenfassende Bewertung	33
<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>35</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>35</b>
1.1	Fassaden	35
1.2	Werbeanlagen	35
<b>2</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>35</b>
<b>3</b>	<b>Grundstücksfreiflächen</b>	<b>36</b>
3.1	Müll- und Abfallsammelanlagen	36
<b>4</b>	<b>Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser</b>	<b>36</b>
<b>C</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>37</b>
<b>1</b>	<b>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>	<b>37</b>
<b>2</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>38</b>
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>39</b>
<b>1</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>39</b>
<b>2</b>	<b>Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung</b>	<b>39</b>
<b>3</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>39</b>

4	<b>Artenschutz</b>	40
5	<b>Klimaschutz</b>	40
6	<b>Sonstige Hinweise</b>	40
D	<b>PFLANZLISTE</b>	40
III	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	40
1	<b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>	40
2	<b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>	41
3	<b>Statistische Angaben</b>	41
IV	<b>UMWELTBERICHT</b>	42
A	<b>EINLEITUNG</b>	42
1	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans</b>	42
2	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	43
3	<b>Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs</b>	43
4	<b>In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans</b>	46
4.1	Fachgesetze	46
4.2	Fachpläne	54
4.3	Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben	58
4.4	Schutzgebiete	63
B	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	63
1	<b>Bestandsaufnahme</b>	63
1.1	Fläche und Boden	63
1.2	Wasser	65
1.3	Pflanzen	66
1.4	Tiere	73
1.5	Klima / Lufthygiene	75
1.6	Biologische Vielfalt	77
1.7	Landschaftsbild	77
1.8	Mensch und seine Gesundheit	77
1.9	Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)	78
2	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	78

2.1	Potenzielle natürliche Vegetation	78
2.2	Wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	79
<b>3</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>79</b>
3.1	Fläche und Boden	79
3.2	Wasser	81
3.3	Pflanzen	82
3.4	Tiere	84
3.5	Klima / Lufthygiene	87
3.6	Biologische Vielfalt	87
3.7	Landschaftsbild	87
3.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete	87
3.9	Mensch und seine Gesundheit	87
3.10	Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)	88
3.11	Wechselwirkungen	88
3.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	88
3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	88
3.14	Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung	89
3.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe	92
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>92</b>
4.1	Fläche und Boden	92
4.2	Wasser	93
4.3	Pflanzen und biologische Vielfalt	93
4.4	Tiere	94
4.5	Klima / Luft	95
4.6	Mensch und seine Gesundheit	96
4.7	Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)	96
<b>5</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanz</b>	<b>97</b>
<b>6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>98</b>
<b>7</b>	<b>Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen</b>	<b>99</b>
<b>C</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>100</b>
<b>1</b>	<b>Methodik und Kenntnislücken</b>	<b>100</b>
<b>2</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>100</b>
<b>3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>100</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>106</b>
8.1	Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen	106
8.2	Fachgutachten und Planungen	107
8.3	Fachliteratur	108

## I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt Wiesbaden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel Oranien“, da die Festsetzungen des momentan rechtskräftigen Bebauungsplans „1969/03 Am Michelsberg im Ortsbezirk Mitte“ nicht mehr ausreichen, um eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen und zu steuern.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld zum Stadtzentrum nordwestlich des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,8 ha und ist bereits bebaut.

Wie dem Titel zu entnehmen ist, wurde der Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ primär zur Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße aufgestellt. Im Jahr 2001 wurde die Hochbrücke an der Schwalbacher Straße, für die damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, abgerissen.

Nicht nur aus verkehrlicher Sicht, sondern insbesondere was die Art und das Maß der baulichen Nutzung betrifft, ist der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan „Michelsberg“ nicht mehr zeitgemäß, bildet die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse nicht mehr ab und lässt für eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands keinen Spielraum mehr zu. Bei neun von elf Grundstücken wird die zulässige Grundfläche bereits heute überschritten, bei sieben Grundstücken übersteigt die Geschossfläche die festgesetzten Werte.

Im Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt das Hotel Oranien. Das 4-Sterne Hotel bietet neben Zimmern und Hotelappartements auch Tagungsräume für bis zu 120 Personen.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Hotel Oranien Gaststätten- und Hotelbetriebsgesellschaft mbH. Diese beabsichtigt die Erweiterung des Hotels. In einem 1. Bauabschnitt soll die Hotellobby um einen eingeschossigen Erweiterungsbau ergänzt werden. Weiterhin ist es ein zentrales Ziel, den überalterten Hotelanbau der 70-er Jahre, ausgeführt in Stahlbetonskelettbauweise und mit Flachdach, durch einen Neubau zu ersetzen, der insbesondere die denkmalpflegerischen Belange stärker berücksichtigt. Die eigentliche Hotelerweiterung ist auf den Flächen des derzeitigen Hotelparkplatzes vorgesehen, als solitärer Baukörper und eingepasst in die umgebende Gebäudestruktur. Insgesamt wird sich dadurch die bestehende Bettenanzahl von 120 Betten auf ca. 180 Betten erhöhen. Um das Parken so störungsarm wie möglich zu organisieren, soll unterhalb des Hotelersatz- und des Hotelneubaus eine Tiefgarage errichtet werden, über welche die Parkraumbewirtschaftung in weiten Teilen abgewickelt werden kann. Schließlich ist der Bau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 geplant.

Neben dem Hotelkomplex soll auf dem bisher unterausgenutzten Grundstück der Platter Straße 1 der Neubau einer Kindertagesstätte entstehen. Hierfür wurde die Baugenehmigung bereits erteilt.

Der Standort wird durch verschiedene bestehende Gebäudetypologien eingerahmt. Hervorzuheben ist die im Osten an das Plangebiet angrenzende, denkmalgeschützte Friedenskirche. Westlich und nördlich setzt sich die durch eine Villenstruktur geprägte, denkmalgeschützte Gebäudetypologie fort, die auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzutreffen ist, während sich südlich und südöstlich des Plangebiets das Stadtzentrum von Wiesbaden anschließt, welches vorwiegend durch eine Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt ist. Der Beginn der Fußgängerzone liegt nur etwa 100 m vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund des vorhandenen Wohn- und Nutzflächenbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Innenentwicklung soll das Hotel Oranien und dessen Umgebung einer verträglichen Nachverdichtung und Restrukturierung zugeführt werden. Dabei soll die Planung die vorhandenen Strukturen berücksichtigen und eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebäudebestands gewährleisten. Städtebauliches Ziel ist es, dass ein übersichtlich strukturiertes und maßvoll verdichtetes Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungsformen entsteht.

Der Bebauungsplan wird nach §§ 2 ff. BauGB im Vollverfahren durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan für den westlichen Planbereich geändert.

## **2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Der Standort des Plangebiets befindet sich im Wiesbadener Ortsbezirk Nordost und umfasst die Flurstücke 14/5, 14/6, 14/7, 14/9, 14/10, 14/11, 15/1, 15/2, 17/2, 86/14, 145/14 und 146/14 der Flur 75. Die gesamte Fläche weist eine nach Süden ausgerichtete Hangneigung auf. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in öffentlicher Hand: 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5 (Platter Straße), 19/2, 19/5 (Schwalbacher Straße), 106/1, 106/4, 106/9 und 317/5 (Emser Straße).

Das Areal wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten von der Platter Straße und der Schwalbacher Straße,
- im Süden von der Emser Straße,
- im Westen durch die Wohnbebauung der Emser Straße sowie die Philippsbergstraße, und
- im Norden durch die Philippsbergstraße.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 18.016 m<sup>2</sup>.

### **3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Regionalplan Südhessen**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Nach den Darstellungen des Regionalplans ist die Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein Oberzentrum im Verdichtungsraum. Die Fläche des Plangebiets liegt vollständig im ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.

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

Für das bereits seit langer Zeit bebaute, als Gesamtensemble unter Denkmalschutz stehende Gebiet, dessen Gebäude nicht nur Wohnzwecken, sondern auch der Unterbringung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung dienen, ist eine Nachverdichtung nur eingeschränkt umsetzbar. Außerdem ist der vorgenannte Dichtewert, der sich auf Wohnbauland bezieht, für gemischt genutzte Bestandsflächen nicht direkt anwendbar.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen somit keine besonderen Anforderungen an die Planung, so dass von der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung ausgegangen werden kann.

#### **3.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt.

Nördlich des Areals verläuft eine Richtfunkstrecke, außerdem stößt das Vorhabengebiet nördlich an die „Wohnbaufläche - Bestand“, südlich wird die „Gemischte Baufläche - Bestand“ durch die Emser Straße abgegrenzt.

Da sich die vorgesehenen Festsetzungen nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans.

#### **3.3 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg im Ortsbezirk Mitte“. Dieser weist das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ: 0,25, GFZ: 0,75) sowie einen kleineren Bereich (etwa 2.530 m<sup>2</sup>) im Südosten als Kerngebiet aus (MK, GRZ: 0,4 GFZ: 1,3).



## **4 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### **4.1 Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Der genehmigte Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet in drei verschiedenen Zeithorizonten dar.

Im „Landschaftsplan-Realnutzung“ ist das Areal als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Das Grundstück des Hotel Oraniens wird als „Großformenbebauung“ dargestellt. Die übrigen privaten Grundstücke sind als Einzel-, Doppel-, Reihenhaus-, Villenbebauung gekennzeichnet. Entlang der Platter Straße und der Emser Straße sind im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes zwei bestehende Alleen / Baumreihen im Plan eingetragen.

Im „Landschaftsplan-Planung“ ist das Betrachtungsgebiet als „Wohn- und sonstige Bauflächen - Bestand“ dargestellt. Im nördlichen Randbereich wurde die Ausdehnung der Maßnahmen, bezüglich der sich dort befindenden innerstädtischen Vernetzungsachse markiert.

Der Planteil „Leitbild / Vision“ des Landschaftsplans der LH Wiesbaden weist den Geltungsbereich als einen Siedlungsbereich mit durchschnittlichem Durchgrünungsgrad aus.

### **4.2 Klimakarten der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die Synthetische Klimafunktionskarte weist das Gebiet als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ aus. Der mittlere Versiegelungsanteil (ca. 40-70 %) mit mittlerem Vegetationsbestand führt tagsüber zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.

Nach der Klimabewertungskarte liegt eine Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen vor. Die Durchströmbarkeit sollte in diesen Gebieten nicht eingeschränkt werden, Entsiegelung sowie Umnutzungen sollten als Maßnahmen bedacht werden.

### **4.3 Grünordnungsplan**

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Grünordnungsplan (GOP) betrachtet die verschiedenen Auswirkungen und Anforderungen, die sich aus ökologischer Sicht an die Planung stellen. Er formuliert ergänzend landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge zur Aufnahme in den Bebauungsplan, die zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs beitragen. Mögliche Konflikte und Abweichungen, die sich daraus für den Bebauungsplan ergeben, werden im Rahmen des Umweltberichts und insbesondere in der Abwägung der Belange dargestellt und begründet.

#### 4.4 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden detailliert im gesondert aufgestellten Grünordnungsplan sowie im Teil IV Umweltbericht erläutert.

##### **Bodengutachten**

Im November 2015 wurde durch die Westhaus GmbH eine Untersuchung zum Thema Baugrund und Gründung / Umwelttechnik durchgeführt. Als Ergebnis hat das Baugrundinstitut eine gutachtliche Stellungnahme<sup>1</sup> zu Baugrund, Gründung sowie Aushubmaterial vorgelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die nördlichen Flurstücke 15/1 und 15/2 westlich des Hotels betrachtet, das Flurstück 14/11 wurde nicht im Gutachten berücksichtigt. Hierbei wurden auf den beiden o.g. Flurstücken vier Kleinrammbohrungen mit der Rammkernsonde Durchmesser 50 mm (RKS 1, RKS 3, RKS 4 und RKS 6) und zwei Sondierung mit der schweren Rammsonde nach DIN 4094-3 (DPH 2 und DPH 5) bis jeweils maximal 12 m unter die Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Die entnommenen Bodenproben aus der Auffüllung (zwischen 0,2 m und maximal 2,9 m unter GOK) wurden an die Wessling GmbH weitergegeben. Der Prüfbericht der Wessling GmbH wurde der Stellungnahme angehängt.

##### **Artenschutzgutachten**

In der Bauleitplanung ist regelmäßig eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, ob die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Aus diesem Grund hat das Büro „Plan Ö“ aus Biebental-Fellingshausen einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt.<sup>2</sup> Ein wesentlicher Inhalt der Untersuchung ist die Benennung von Maßnahmen zur Abwehr erheblicher Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Plangebiet.

##### **Verkehrsgutachten**

Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens hat das Ingenieurbüro Lademacher *planen und beraten* ein Verkehrsgutachten erstellt.<sup>3</sup> Wichtiges Fundament der Verkehrsuntersuchung ist die Ermittlung von belastbaren Daten. Diese basieren zunächst auf einer Analyse, welche die derzeitigen Verkehrsstärken im Umfeld abbildet. Hierfür werden Verkehrszählungen im Planungsumfeld vorgenommen. Darauf wird eine Prognose gesetzt, welche eine Abschätzung des für das Planungsgebiet zu erwar-

---

<sup>1</sup> Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel.

<sup>2</sup> Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirk Nordost, Biebental, März 2018 (redaktionell ergänzte Fassung vom November 2018).

<sup>3</sup> LADEMACHER planen und beraten (November 2018), Verkehrsuntersuchung „Platter Straße - Emser Straße“ Wiesbaden-Nordost, Erläuterungsbericht, Bochum.

tenden Verkehrsaufkommens sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung abbildet. Diese Daten werden für die Erstellung einer Gesamtbetrachtung genutzt, welche die Verkehrserschließung des Planungsgebiets sowie die Auswirkungen des zu erwartenden Neuverkehrs auf das bestehende Straßennetz behandelt.

### **Schallgutachten**

Prognose und Bewertung der im Plangebiet und in der Umgebung einwirkenden Geräusche aus Verkehrswegen und gewerblichen Schallquellen sind Gegenstand eines Schallgutachtens. Fachgutachter ist die Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner aus Ludwigshafen.<sup>4</sup> Die Aussagen des Gutachtens basieren auf der zuvor beschriebenen Verkehrsuntersuchung.

---

<sup>4</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

Im Anschluss werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB erläutert:

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Das Plangebiet wird nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es findet eine Untergliederung in insgesamt zwei Teilgebiete statt, die auf differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO beruht. Hinsichtlich der Nutzungsart gelten die Festsetzungen für das gesamte Baugebiet.

Die zentrale Lage im Bereich der beiden Haupteerschließungsstraßen (Emser Straße und Platter Straße, im unmittelbaren Umfeld zum Stadtzentrum, ist prädestiniert für eine Mischnutzung. Der nach dem bisherigen Bebauungsplan weitgehend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich (mit einem Einzelgrundstück der Emser Straße 1, das derzeit als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist), entspricht mit seiner tatsächlichen Nutzungsstruktur nicht mehr der festgesetzten Nutzungsart.

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei dem bereits in weiten Teilen bebauten Gebiet um ein typisches Mischgebiet, in dem sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in einem ausgewogenen Verhältnis im Bestand vorkommen.

Der Ausschluss von allgemein zulässigen Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlich, um das zuvor beschriebene, bereits bestehende Gleichgewicht zwischen einer innenstadtnahen Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben langfristig zu erhalten. Insbesondere Spielhallen als Sonderform der Vergnügungsstätten stehen für einen „Trading-down-Effekt“. Sie treten häufig als Nachfolgenutzung in Gebäudekomplexen mit Leerständen auf und symbolisieren so den Niedergang von städtebaulichen Quartieren. Aufgrund der prominenten Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum würde die Ansiedlung der genannten Betriebe die Realisierung der städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden gefährden.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe (GH)) bestimmt.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche (MI 1 und MI 2), die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Zu differenzieren ist einerseits zwischen dem etwas stärker gewerblich genutzten Bereich im Zentrum des Plangebiets (MI 1) und den beiden tendenziell eher für Wohnzwecke genutzten MI 2-Gebieten, welche das MI 1-Gebiet im Norden und im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umschließen.

Während die Geschossflächenzahl mit 1,35 im gesamten Geltungsbereich identisch festgelegt wird, unterscheiden sich die Gebiete bei der Festsetzung zur Grundflächenzahl und bei der Bauweise. Die festgesetzten Werte leiten sich aus dem Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets sowie aus seiner unmittelbaren Umgebung ab und ermöglichen ein maßvolles Erweiterungspotenzial auf den einzelnen Grundstücken. Innerhalb des durch eine bestehende Großformbebauung (Hotel Oranien) geprägten MI 1-Gebiets wird die GRZ daher auf 0,5 festgesetzt. Die eher durch eine kleinteiligere Villenstruktur gekennzeichneten MI 2-Gebiete erfordern eine Begrenzung der GRZ auf 0,35, um den Erhalt der städtebaulichen Struktur zu gewährleisten.

Aus den textlichen Festsetzungen geht allerdings einschränkend hervor, dass die zeichnerisch festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb der MI 2-Gebiete durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (nachfolgend GRZ 2 genannt) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet die 50%-Regelung keine Anwendung. Die festgesetzte Überschreitung ist erforderlich, um zum einen dem hohen, bereits im Bestand vorhandenen und gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ zulässigen Versiegelungsgrad Rechnung zu tragen und zum anderen den dort bereits ansässigen Grundstückbesitzern und Betrieben zumindest einen kleinen Spielraum im Falle einer Erweiterung und Umstrukturierung ermöglichen.

Zusätzlich ermöglichen die textlichen Festsetzungen, dass die zeichnerisch festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO innerhalb des MI 1-Gebiets durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Mit Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind im Plangebiet „Hotel Oranien“ primär Tiefgaragen gemeint.

Die Summe des Anteils aller versiegelten Flächen (nachfolgend als GRZ II bezeichnet) überschreitet in der Planungssituation die nach § 19 Abs. 4 BauNVO definierte Ober-

grenze von 0,8. Die festgesetzte Überschreitung der sogenannten „Kappungsgrenze“ um 0,1 dient dazu, eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu vermeiden.

Mögliche Nachteile für die natürlichen Funktionen des Bodens können durch einen hohen Anteil an begrünten Dachflächen gemindert werden. Die weitgehende Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die Erde trägt dazu bei, den Bereich stadtgestalterisch aufzuwerten und die durch die Parkraumbewirtschaftung entstehende Geräuschbelastung (An-, Abfahrten, Türenschiagen, etc.) zu minimieren.

Insgesamt betrachtet verursacht die Überschreitung der GRZ II keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die geringfügige Überschreitung der Kappungsgrenze werden ebenfalls vermieden, da diese unterirdisch erfolgt und durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung weitestgehend ausgeglichen wird.

## **2.2 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

Die in den MI 1- und MI 2-Teilgebieten festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,35 orientiert sich ebenfalls an der bestehenden und der umliegenden Bebauung. Bei der Ermittlung sind Wohnräume in Nicht-Vollgeschossen, abweichend von den Regelbestimmungen der BauNVO, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen. Diese Festsetzung wurde aus den umliegenden Bebauungsplänen übernommen, um eine vergleichbare städtebauliche Dichte zu erreichen.

Bei der Interpretation der Baudichte ist zu berücksichtigen, dass sich die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 1 BauNVO nur auf die Geschossfläche in Vollgeschossen beziehen. Daher liegt eine GFZ von 1,35 für z.B. 3-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach (dieses als Nicht-Vollgeschoss) unter der BauNVO-Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete. Insofern ist kein weiterer städtebaulicher Nachweis erforderlich, dass die Maßüberschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, welche sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)** (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist durch ein topografisch stark bewegtes Gelände gekennzeichnet. Die Höhendifferenz von der nördlich gelegenen Philippsbergstraße bis zur im Süden liegenden Emser Straße beträgt (gemessen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs) auf einer Länge von mehr etwa 108 Metern insgesamt ca. 14 Meter, woraus

sich eine durchschnittliche Neigung des Geländes in diesem Bereich von knapp 13 % ergibt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen. Die Festsetzungen der Gebäudehöhe orientieren sich stark an dem vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet und in seiner Umgebung.

Durch die eindeutige Festlegung der Gebäudehöhe kann für das gesamte Plangebiet die erwünschte Höhenstaffelung der Gebäude erreicht werden. Es wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt (vgl. 2.4 Zahl der Vollgeschosse).

Um die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen müssen die betreffenden Bauteile allseitig einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens ihrer tatsächlichen Höhe entspricht.

Im MI 1-Gebiet ist es außerdem zulässig, soweit technische Gründe es erfordern, die festgesetzte Gebäudehöhe durch andere technische Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, um 2,0 m zu überschreiten. Um diese Form der Dachaufbauten gestalterisch zu steuern, werden sie in ihrer Größe auf maximal 20 m<sup>2</sup> begrenzt und ihr Mindestabstand auf 1,0 m zur darunterliegenden Außenwand festgesetzt.

## **2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenso wie die Gebäudehöhe an der bestehenden und der umliegenden Bebauung.

Auf die Möglichkeit, innerhalb des MI 2-Gebiets die Geschossigkeit festzusetzen, wird bewusst verzichtet, um die wirtschaftliche Errichtung einer intensiv begrünten Tiefgarage zu ermöglichen. Durch die Organisation des ruhenden Verkehrs in unterirdischen Stellplätzen wird der Grünflächenanteil erhöht, was neben ökologischen Wirkungen nicht zuletzt das Stadtbild positiv beeinflusst.

Gemeinsam mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet die Begrenzung der Höhe eine günstige Be- und Durchlüftung des Gebiets.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

Die in den zeichnerischen Festsetzungen großzügig dimensionierten Baufelder erfordern innerhalb der MI 2-Gebiete eine Begrenzung der Gebäudelänge, die unterhalb der

Begrenzung auf 50 m bei der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO liegt. Daher wird im Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und die maximale Gebäudelänge für Einzel- und Doppelhäuser auf 25 m begrenzt.

Diese Festsetzungskombination gewährleistet einerseits eine hohe Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Gebäude und verhindert gleichzeitig zu lange Gebäuderiegel, die sich aus städtebaulicher und klimaökologischer Sicht nachteilig auf das Plangebiet und seine Umgebung auswirken würden.

Innerhalb des MI 1-Gebiets ist der Fall anders gelagert. Der Bereich besitzt insgesamt eine größere städtebauliche Körnung; bereits der bestehende Hotelkomplex besitzt eine Gesamtlänge von etwa 70 m. Daher wird die Gebäudelänge analog zum größten Baufeld auf 75 m begrenzt.

Das Plangebiet liegt in einem topografisch stark bewegten Gelände. Durch die Festsetzung der Baufelder und durch die bestehenden Grundstückszuschnitte kann die Gebäudelänge lediglich parallel zur Hanglage ausgenutzt werden. Aus stadtklimatischer Sicht verbleiben zwischen den Gebäudereihen dadurch ausreichende Abstände, um eine angemessene Luftzirkulation und Frischluftzufuhr innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen.

### **3.2 Gebäudeform**

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gebäudeformen an dem Gebäudebestand.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aus zusammenhängenden, mit Baugrenzen umschlossenen Baufenstern. Mit Überschreitungen für Balkone an jeweils zwei Gebäudeseiten von bis zu 1,5 m und auf einer Länge bis zur Hälfte der betreffenden Gebäudeaußenwand ergeben sich flexible Möglichkeiten der Grundrissgestaltung; zugleich bleibt die ursprüngliche Intention der Baugrenze erhalten.

Da die Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) prinzipiell unberührt bleiben, ist von privaten Nachbargrenzen immer ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Festsetzungen zum Maß und zur Höhe der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise schränken die sich durch die Baugrenzen ergebende Gestaltungsfreiheit unter städtebaulichen und stadtklimatischen Gesichtspunkten ein und begrenzen sie auf das gewünschte Maß.



## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

### **4.1 Nebenanlagen**

Die Festsetzung zur Unterbringung von Abfallsammelanlagen innerhalb von Gebäuden oder in unterirdischen baulichen Anlagen ist erforderlich, um die Aufenthaltsqualität im Bereich des Mischgebiets zu sichern.

Um die Entwicklung eines möglichst störungsfreien Wohnumfelds zu ermöglichen, sind die Einrichtungen und der Betrieb von Anlagen für die Kleintierhaltung innerhalb des gesamten Plangebiets von der Zulässigkeit ausgenommen.

### **4.2 Stellplätze und Garagen**

Ziel des Bebauungsplans ist es, innerhalb des MI 1 Gebiets die erforderlichen Stellplätze in weiten Teilen in einer Tiefgarage zu realisieren, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ansprechende Gestaltung der Freianlagen zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, die grundsätzlich ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind, orientiert sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans stark am bereits vorhanden Bestand, durch den eine funktionierende, praktikable Lösung bereitgestellt wird.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans steht unter Ensembleschutz, da er innerhalb von zwei denkmalgeschützten Gesamtanlagen i. S. d. § 2 Abs. 3 HDSchG liegt. Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sollen sie weder vor den Gebäuden unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend, noch rückwärtig in den Gartenbereichen vorkommen.

### **4.3 Tiefgaragen**

Um eine geordnete Entwicklung der innerhalb des Mischgebiets MI 1 vorgesehenen Tiefgaragen bauplanungsrechtlich zu steuern, ist ihre Zulässigkeit nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.

## **5 Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### **5.1 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet liegt in einem vollständig bebauten Teil des Stadtgebiets. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Die beiden durch

den Bebauungsplan ermöglichten neuen Gebäude können problemlos an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

## **5.2 Sonstige leitungsgebundene Infrastruktur**

Infolge der siedlungsräumlichen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung mit allen nicht zuvor genannten Medien (z. B. Telekommunikation) problemlos gewährleistet werden kann. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Versorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

## **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im MI 1 Gebiet wird auf den privaten Grundstücksflächen an einer Stelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es dient sowohl der Sicherung der verkehrlichen als auch der leitungsgebundenen Erschließung des auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstücks befindlichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Die in den textlichen Festsetzungen formulierte Möglichkeit der Verschiebung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte um bis zu drei Meter ist nur zulässig sofern die Erschließung weiterhin gesichert bleibt.

Sie gewährleistet einen gegebenenfalls notwendigen Spielraum, der durch technische oder sonstige Gründe, zum Beispiel bei dem Ausbau der Verkehrsflächen oder bei der Aufteilung der Baugrundstücke, erforderlich werden kann.

## **7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)

### **7.1 Ziele und Rahmenbedingungen der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen auf den Schutz und den Erhalt der Gehölzstrukturen (Festsetzungen von Einzelbäumen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen) sowie auf eine hinsichtlich des Stadtbilds, des Arten- und Biotopschutzes und der klimaökologischen Funktion erforderlichen Durchgrünung des Gebiets ab. Gleichzeitig bilden die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen wichtige Pufferzonen zwischen den bestehenden und zukünftigen Grundstücksnutzungen. Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen getroffen. Damit werden die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölzgruppen den verbleibenden Bestand ergänzen und unter Berücksichtigung der

neuen Bebauung das Erscheinungsbild eines durchgrünt innerstädtischen Quartiers unterstützen. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Sicherstellung des Grünvolumens werden die Anzahl und die Qualität der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt.

### **7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken**

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen unterstützt die gestalterischen und klimaökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Oberirdische Stellplätze sind durch großkronige Laubbäume einzufassen, wobei für je fünf Stellplätze ein Baum anzusetzen ist. Die Gliederung der Stellplatzflächen wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus.

### **7.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Verschiedene vorhandene Bäume sind von hohem städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Wert für die Gebietsqualität. Deshalb wurde im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans eine erneute vollständige Bestandsaufnahme sämtlicher Bäume durchgeführt. Auf diesen Grundlagen sind die Festsetzungen zur Erhaltung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB getroffen worden.

Können festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Der Ausgleich der Ersatzpflanzungen ist wertgleich vorzunehmen.

Die Vorschriften zum Erhalten von Bäumen ergänzen die vorgenannten Qualitätsanforderungen und regeln weitere Einzelheiten. Über die zeichnerisch festgesetzten Bäume hinaus sind nach der gültigen Baumschutzsatzung alle übrigen Laubbäume und Nadelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, die einen Stammumfang von 80 cm (bei Laubbäumen) und 100 cm (bei Nadelbäumen) aufweisen. Die Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen auf die Festsetzungen zum Neupflanzen von Bäumen bezieht sich auf das jeweilige Grundstück.

### **7.4 Begrünung von Tiefgaragen**

Der Bebauungsplan richtet sich hier nach der gültigen Stellplatzsatzung von Wiesbaden, nach der Tiefgaragendächer gärtnerisch zu gestalten sind. Die Festlegung der Mindesthöhe des Substrataufbaus erhöht die Flexibilität der gärtnerischen Gestaltung. Die vorgesehene Überhöhung des Substrataufbaus lässt eine Pflanzung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu.

So ist nicht nur eine Begrünung gesichert, sondern es wird auch die Versickerungsfähigkeit und Speicherfunktion der Böden verbessert. Aufgrund der angestrebten Freiraumnutzung sind innerhalb der intensiv begrünten Tiefgaragen auch Wege- und

Aufenthaltsflächen zulässig. Weiterhin dient die Festsetzung dazu, Überwärmungstendenzen vorzubeugen und zu einer allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets beizutragen.

### **7.5 Dachbegrünung**

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad intensiv oder extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte. Zudem tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und könne gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotop, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die Festsetzung erfasst grundsätzlich alle Flachdächer, auch die von Garagen. Ausnahmen bestehen nur für notwendige Aufbauten, z. B. eine Aufzugsüberfahrt. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit Dachbegrünung zu errichten. Die Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden ist erforderlich, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

### **7.6 Fassadenbegrünung**

Geschlossene und fensterlose Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 150 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatisch ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Daher ist je angefangene zwei Meter horizontaler Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze gemäß Artenliste zu pflanzen.

Vögeln und Kleintieren bieten begrünte Wände Rückzugs- und Nahrungsangebote. Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung auch positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden. Die Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden ist notwendig, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

### **7.7 Befestigte Flächen**

. Die Festsetzung, ebenerdige Stellplätze sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, stellt sicher, dass zumindest eine breitflächige Versickerung auf den dafür geeigneten Flächen erfolgt. Damit einher geht eine Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, wodurch auch die Entwicklung eines günstigen Eigenklimas im Plangebiet aus stadtoökologischer Sicht unterstützt wird. Die Ausnahme für Rampen und Zufahrten von Tiefgaragen ist sowohl aus schallschutz- als auch entwässerungstechnischen Gründen erforderlich.

Aufgrund der hohen Frequentierung durch Kraftfahrzeuge ist insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes das MI1-Gebiet von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **7.8 Befestigte Freiflächen**

Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind entweder so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf der Fläche versickern (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen) oder mindestens über ein seitliches Gefälle in angrenzende Freiflächen ablaufen kann. Damit wird die ortsgebundene Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers für diese Flächen gewährleistet.

### **7.9 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten**

Durch die geplante Bebauung und damit verbundene Baumfällungen entfallen potenzielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse und europäische Vogelarten. Mit der Schaffung von Fledermaussommerquartieren, Bruthöhlen und Nistkästen im Plangebiet werden Maßnahmen getroffen, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind. Die im Bebauungsplan festgelegten Nistkästen sind aus dem Artenschutzgutachten abgeleitet und nach Vogel- und Fledermauskästen differenziert festgelegt.

### **7.10 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

## **8 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die Festsetzung der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche wird die Erschließung gesichert.

## **9 Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **9.1 Allgemeines**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuscheinwirkungen prognostiziert und bewertet. Fachgutachter ist die Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner aus Ludwigshafen.<sup>5</sup> Die Aussagen des Gutachters basieren auf der im Kapitel I 4.4 beschriebenen Verkehrsuntersuchung.<sup>6</sup>

Maßgebliche Verkehrslärmquellen in diesem Gutachten sind die Straßen „Emser Straße“ und „Platter Straße“. Als maßgebliche gewerbliche Lärmquellen innerhalb des Plangebiets werden vor allem die anlagenbezogenen Nutzungsgeräusche des Hotels inklusive Tiefgarage und Parkplätze berücksichtigt.

(Die Beurteilung von Geräuschen, die bspw. zukünftig durch die Nutzung der Lobby für Veranstaltungen oder durch den Betrieb einer Kindertagesstätte im Gebäude „Emser Straße 1“ entstehen können, ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen zu erbringen.)

Das schalltechnische Gutachten hat zum Ziel, eine aus schalltechnischer Sicht städtebaulich verträgliche Planung der verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen.

### **9.2 Hinweise zur örtlichen, betrieblichen und baulichen Situation**

Die folgenden Aussagen beschränken sich auf Gesichtspunkte, die über die bisherige Beschreibung der Ausgangs- und Planungssituation hinausgehen.

Im Rahmen einer Bauleitplanung ist die Erneuerung und Erweiterung des Hotels um einen Ersatzbau (Hotelanbau) und einen lückenschließenden Neubau als Hotel- und Apartmenthaus („Tochter Hotel Oranien“) geplant. Eine Lobby am bestehenden Altbau des Hotels sowie das Schließen einer weiteren Baulücke in der Emser Straße mit einem neuen Wohn- und Bürohaus („Emser Straße 9“) vervollständigen die Ausweitung. Unterhalb der bis zu viergeschossigen Neubauten ist eine dreigeschossige Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen vorgesehen, die alle neuen Baukörper miteinander verbindet. Die Erschließungen erfolgen über die Zu-/Abfahrt der Platter Straße und über die Ein- und Ausfahrt an der Emser Straße. Die Lage der Zu- und Abfahrtsrampen für die geplante Tiefgarage entspricht dem gegenwärtigen Stand der Objektplanung. Unter schalltechnischen Gesichtspunkten betrachtet das Gutachten bewusst einen ungünstigen Betriebszustand.

---

<sup>5</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen.

<sup>6</sup> LADEMACHER planen und beraten (November 2018), Verkehrsuntersuchung „Platter Straße - Emser Straße“ Wiesbaden-Nordost, Erläuterungsbericht, Bochum.

Im unmittelbaren Eingangsbereich des Hotel-Bestandsgebäudes gibt es, wie bisher auch, noch einen oberirdischen Parkplatz mit ca. 3 Pkw-Stellplätzen und einen Haltebereich für an- und abfahrende Taxis. Der Bereich für die hotelbezogenen Warenan- und -auslieferungen mittels Lkw und Transporter befindet sich wie im Bestand an der Nordost-Fassade des bestehenden zweigeschossigen Hoteltraktes an der Platter Straße.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets gibt es überwiegend Wohnnutzungen. Im Osten grenzen Gemeinbedarfsflächen (Kirche) und gemischte Flächen aus Wohnen und Gewerbe an.

Für die zukünftigen Neubauten und bestehenden Gebäude entlang der Philippsbergstraße und Emser Straße innerhalb des Plangebiets wird eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt.

### 9.3 Schalltechnische Anforderungen

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen sind bei städtebaulichen Planungen die DIN 18005, Teil 1 sowie das Beiblatt 1 dieser Norm heranzuziehen. In diesem Regelwerk werden für die einzelnen Lärmarten, wie Verkehrslärm und Gewerbelärm, schalltechnische Orientierungs- bzw. Richtwerte angegeben, die sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die Nachbarschaft zu beachten sind. Bei den Untersuchungen sollte ein Prognosezeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren berücksichtigt werden.

#### Verkehrslärm

Entsprechend der für das neue Plangebiet vorgesehenen Gebietseinstufungen gelten für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte (OW):

Gebietsausweisung	tags dB(A)	nachts dB(A)
Mischgebiet (MI)	60	50

Als Tageszeit ist der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr definiert.

Um die Einhaltung der genannten Orientierungswerte zu erreichen, können bei städtebaulichen Planungen neben der Berücksichtigung ausreichend großer Schutzabstände grundsätzlich auch aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Verkehrswege vorgesehen werden. Dennoch lassen sich insbesondere bei vorgegebenen Planungsstrukturen Überschreitungen der Orientierungswerte oftmals nicht vermeiden, insbesondere dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, sich die geplanten Bebauungen im Einwirkungsbereich von teilweise unmittelbaren angrenzenden Verkehrslärmquellen befinden oder abschirmende Maßnahmen nur in unzureichender Höhe ausgeführt werden können.

Grenzen in der Realisierbarkeit solcher aktiven Schallschutzmaßnahmen werden auch durch die vorhandenen städtebaulichen Strukturen vorgegeben.

In den Fällen, in denen eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist und aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Verkehrslärmquellen nicht oder in nicht ausreichendem Maße durchgeführt werden können, muss für die geplanten Bebauungen neben einer geeigneten Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung vor allem mit baulichen passiven Maßnahmen an den Gebäuden selbst sichergestellt werden, dass innerhalb der Gebäude unzumutbare Beeinträchtigungen durch den von außen eindringenden Verkehrslärm ausgeschlossen sind.

Um den aktuellen Stand der Technik im Bereich des passiven Schallschutzes zu berücksichtigen, haben die Schallgutachter die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchgeführt, und zwar nach der aktuellen Fassung DIN 4109-2:2018-02 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Teil 2). Ansonsten basiert die Beurteilung auf Teil 1 der Norm - DIN 4109-1:2018-01 „Mindestanforderungen“.

Anders als bei früheren Fassungen der DIN 4109 ist das Schalldämmmaß nicht aus Lärmpegelbereichen in 5 dB-Intervallen abzuleiten, sondern aus maßgeblichen Außenlärmpegeln, die für jeden der berechneten Immissionsorte stockwerksweise ermittelt wurden. Diese Außenlärmpegel werden in den textlichen Festsetzungen gelistet. Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) ergibt sich gemäß folgender Gleichung:

$$\text{erf. } R_{w,\text{res}} = L_{m,A} - K_{\text{Raumart}} \text{ in dB}$$

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

$L_{m,A}$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2

Die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenbauteilfläche eines Raumes zu seiner Grundfläche zu korrigieren. Wie in den textlichen Festsetzungen explizit gefordert, ist außerdem eine Gesamtbetrachtung der Außenfassade vorzunehmen, unter Berücksichtigung von Fenstern, Belüftungseinrichtungen und Rolladenkästen.

### Gewerbelärm

Im Folgenden werden im Rahmen der Bauleitplanung die durch die gewerblichen Nutzungen des neuen Plangebiets (Hotel) in die bestehende Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der DIN 18005 bewertet. Ergänzend dazu wird auch die TA Lärm herangezogen, da diese ggf. nach Abschluss



des Planverfahrens im Rahmen von Baugenehmigungen für die Beurteilung der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft anzuwenden ist.

Für die nächstliegende bestehende Wohnnachbarschaft außerhalb des Plangebiets südlich der Emser Straße und östlich der Schwalbacher Straße sind zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden, die im Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Osten ein Mischgebiet (MI) ausweisen. Für den Nachbarschaftsbereich östlich des Plangebiets liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der vorgenannte Bereich ist nach der tatsächlichen baulichen Nutzung (§ 34 BauGB) als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Entsprechend der für die bestehenden Wohnbebauungen angesetzten Schutzbedürftigkeiten sind nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte im Regelfall einzuhalten.

Mischgebiet (MI):	tags: 60 dB(A)
	nachts: 45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA):	tags: 55 dB(A)
	nachts: 40 dB(A)

Die Orientierungswerte sind im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm identisch.

Gemäß TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die oben genannten Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Sie gelten dabei während des Tages für einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden (06:00 bis 22:00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die ungünstigste volle Stunde mit dem höchsten Geräuschpegel.

Beurteilungsgrundlagen sind nach TA Lärm der Beurteilungspegel  $L_r$ , der aus dem Mittelungspegel  $L_{Aeq}$  unter Einbeziehung der Einwirkzeiten und ggf. von Zuschlägen für Ton- und Informationshaltigkeit, Impulshaltigkeit sowie für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gebildet wird, und der Maximalpegel  $L_{AFmax}$  für die kurzzeitigen Geräuschspitzen. Der Beurteilungspegel ist ein Einzahlkennwert für die durchschnittliche Geräuschimmission während des zugrunde gelegten Beurteilungszeitraums.

Geräusche aus dem An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen sind nach RLS-90 zu berechnen und getrennt zu bewerten. Eine Verminderung soll durch Maßnahmen organisatorischer Art erfolgen, soweit durch den zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr das vorhandene Verkehrsgeräusch tags oder nachts um mindestens 3 dB(A) erhöht wird, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

## 9.4 Untersuchungsgebiet und Immissionsorte

Zur Ermittlung und Beurteilung der prognostischen Verkehrslärmsituation innerhalb des Plangebiets wurden an den vier neuen Hotelgebäuden (Objekte 1 bis 4 bzw. IO 1 bis IO 13), an den beiden vorhandenen Hotelgebäuden „Oranien Bestand“ und „Oranien Trakt“ (Objekte 5 und 6 bzw. IO 14 bis IO 19) und an den neun bestehenden Wohngebäuden (Objekte 7 bis 15 bzw. IO 20 bis IO 53) repräsentative Immissionsorte festgelegt (siehe nachfolgende Übersichtskarte). Dabei befinden sich die Gebäude je nach Lage in den Planbereichen „MI 1“ und „MI 2“.

Zur Ermittlung und Beurteilung der durch die gewerbliche Nutzung des neuen Plangebiets bewirkten Geräuschimmissionen wurden in der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft außerhalb des Plangebiets, zusätzlich zu den vorgenannten, an weiteren neun Gebäuden elf Immissionsorte (IO 54 bis IO 64) an den dem Plangebiet zugewandten Fassaden gemäß TA Lärm ausgewählt.

Die Lage der Immissionsorte wurde so gewählt, dass bei einem Einhalten der Orientierungswerte sichergestellt ist, dass diese dann auch an den restlichen Gebäudebereichen eingehalten bzw. dass bei Nichteinhaltung der Vorgaben Schallschutzmaßnahmen auch auf andere Gebäudebereiche übertragbar sind. Die schalltechnischen Untersuchungen wurden an den Immissionsorten geschossweise durchgeführt.

Abbildung: Übersichtskarte Immissionsorte<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen.

## 9.5 Beurteilung

### Verkehrslärm

Die Verkehrsuntersuchung stellt, inklusive der Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrs, die Grundlage zur Ermittlung der schalltechnischen Emissionsdaten für den öffentlichen Straßenverkehr dar. Beruhend auf diesen Basisdaten für den Straßenverkehrslärm wurden mit dem Rechenprogramm Soundplan 8.0 die Schallimmissionspegel an den Gebäuden im Plangebiet nach RLS-90 berechnet. In der nachfolgenden Tabelle sind die maximalen Beurteilungspegel je Gebäude des Verkehrslärms für den Prognosefall den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) zusammenfassend gegenübergestellt.<sup>8</sup>

Tabelle: Beurteilungspegel Lr - Verkehrslärm Prognose 2030

Immissionsort	Objekt-Nr. (Fassade)	Orientierungswert in dB(A)		Lr in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1 Neubau Wohnhaus	1;B (S)	60	50	66	57
IO 5 Tochter Hotel Oranien	2;B (S)	60	50	55	46
IO 11 Ersatzbau Hotel Oranien	3;A (N)	60	50	59	50
IO 12 Lobby Hotel Oranien	4;A (SO)	60	50	60	51
IO 17 Hotel Oranien Bestand	5;A (NO)	60	50	71	62
IO 18 Hotel Oranien Trakt	6;F (NO)	60	50	71	62
IO 20 Emser Straße 7	7;A (S)	60	50	67	58
IO 24 Emser Straße 5	8;B (S)	60	50	68	59
IO 28 Emser Straße 3	9;B (S)	60	50	68	59
IO 35 Emser Straße 1	10;B (SO)	60	50	69	60
IO 38 Philippsbergstr. 8	11;E (N)	60	50	62	53
IO 42 Philippsbergstr. 6	12;C (N)	60	50	64	55
IO 47 Philippsbergstr. 4	13;C (O)	60	50	67	58
IO 50 Philippsbergstr. 2	14;B (N)	60	50	68	59
IO 52 Platter Str. 4	15;C (N)	60	50	71	62

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) an den zu den Straßen nächstgelegenen Gebäuden um bis zu 11 dB im Tageszeitraum und um bis zu 12 dB im Nachtzeitraum (Objektnummern 5, 6 und 15)

<sup>8</sup> vgl.: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen, Anlagen 2 und 3.

überschritten werden. An den nach innen gerichteten Fassaden sind dagegen nur geringe oder keine Orientierungswert-Überschreitungen zu erwarten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Abbildung: Informelle Darstellung der Objektnummern und der Lärmpegelbereiche im Plangebiet<sup>9</sup>



Legende:

	Hauptgebäude	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109		I	<= 55
	Nebengebäude			II	<= 60
	Straße mit Emissionslinie		III	<= 65	
	Plangebiet		IV	<= 70	
	Berechnungspunkt		V	<= 75	
			VI	<= 80	
			VII	<= 85	

<sup>9</sup> Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen.

### Gewerbelärm

Für eine detaillierte Darstellung und Herleitung der im Schallgutachten untersuchten Bestands- und Planungssituation für die betroffenen Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird auf die Ausführungen im Gutachten selbst verwiesen.<sup>10</sup> Zusammenfassend ergibt sich bei der Betrachtung der zu erwartenden gewerblichen Lärmbelastung folgendes Bild:

Tabelle: Beurteilungspegel  $L_r$  - Gewerbelärmvergleich von Bestand und Planung ohne Schallschutzmaßnahmen<sup>11</sup>

Immissionsort	Objekt-Nr. (Fassade)	$L_r$ Bestand in dB(A)		$L_r$ Planung in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 40 Philippsbergstr. 6 MI	12;A (S)	52	50	53	53
IO 44 Philippsbergstr. 4 MI	13;A (S)	52	51	51	50
IO 48 Philippsbergstr. 2 MI	14;A (S)	54	54	55	53
IO 51 Platter Str. 4 MI	15;A (S)	53	54	53	53
IO 61 Emser Str. 11 WA	(O)	53	42	37	32
IO 62 Philippsbergstr. 10 WA	(S)	50	41	47	43

Es wird deutlich, dass sich an den Gebäuden der Philippsbergstraße 6 und 10 (IO 40 und IO 62) ohne Schallschutzmaßnahmen die Beurteilungspegel der Planungs- gegenüber der Bestandssituation um bis zu 3 dB erhöhen. An allen anderen maßgeblichen Immissionsorten in der bestehenden Wohnnachbarschaft reduzieren sich die Beurteilungspegel der Planungs- gegenüber der Bestandssituation um mindestens 1 dB.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Immissionsrichtwerte bzw. der Verschlechterung der bestehenden Geräuschsituation durch den Gewerbelärm der zukünftigen Hotelnutzung sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Diese werden im Detail im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen verändern sich die berechneten Beurteilungspegel  $L_r$  und zukünftig zu erwartenden Gewerbelärms gegenüber dem Bestand wie folgt:

<sup>10</sup> Vgl. Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen, Kapitel 7.

<sup>11</sup> Dargestellt sind lediglich die Immissionsorte, an denen eine Überschreitung der Beurteilungspegel im Bestand oder in der Planung auftritt.

Tabelle: Beurteilungspegel  $L_r$  - Gewerbelärmvergleich von Bestand und Planung mit Schallschutzmaßnahmen

Immissionsort	Objekt-Nr. (Fassade)	$L_r$ Bestand in dB(A)		$L_r$ Planung mit Lärm- schutz in dB(A)		
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	
IO 40 Philippsbergstr. 6	MI	12;A (S)	52	50	41	42
IO 44 Philippsbergstr. 4	MI	13;A (S)	52	51	44	45
IO 48 Philippsbergstr. 2	MI	14;A (S)	54	54	48	50
IO 51 Platter Str. 4	MI	15;A (S)	53	54	49	51
IO 61 Emser Str. 11	WA	(O)	53	42	34	29
IO 62 Philippsbergstr. 10	WA	(S)	50	41	38	36

Der Vergleich der Ergebnisse der beiden Tabellen (ohne und mit Schallschutzmaßnahmen) zeigt, dass sich an den Gebäuden in den Mischgebieten (IO 40, IO 44, IO 48 und IO 51) die Beurteilungspegel der Planungs- gegenüber der Bestandssituation mit Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen um mindestens 3 dB verringern. An den anderen maßgeblichen Immissionsorten in der bestehenden Wohnnachbarschaft, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft sind, reduzieren sich die Beurteilungspegel der Planungs- gegenüber der Bestandssituation um mindestens 5 dB.

Auf der Basis der im Schallgutachten benannten Ausgangsdaten und Schallschutzmaßnahmen ergeben sich in der bestehenden Wohnnachbarschaft der Mischgebiete durch das Türeinschlagen der Pkw/Taxis gegenüber der Bestandssituation geringere Maximalpegel im Tages- und Nachtzeitraum von bis zu 70 dB(A) an den Nachweisorten IO 40, IO 44, IO 48 und IO 51, welche damit die zulässigen Spitzenpegel in Höhe von 65 dB(A) weiterhin um bis zu 5 dB überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten sind in der Planungssituation mit Lärmschutz unverändert Spitzenpegel von maximal 60 dB(A); IO 59) zu erwarten, die die schalltechnischen Anforderungen gemäß TA Lärm von 60 dB(A) nachts einhalten.

Eine nach wie vor gegebene Überschreitung der Immissionsrichtwerte - gleich ob für Beurteilungspegel oder Spitzenpegel - ist planungs- und immissionsschutzrechtlich zulässig, wenn die Überplanung wie hier nicht zu einer Erhöhung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft führt. Sinken dementsprechend die Beurteilungspegel und auch die Spitzenpegel, verbessert sich die Situation für die betroffene Nachbarschaft signifikant, was ein sicheres Indiz für die Genehmigungsfähigkeit der Hotelerweiterung ist. Lärmschutzbelange sind nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) 4 B N 39/12 vom 06.03.2013 grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt; diesen im Rahmen der Planfeststellung getroffenen Leitsatz hat das BVerwG explizit auf die Bauleitplanung übertragen.

## 9.6 Schallschutzmaßnahmen

### Allgemeines

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind neben ausreichenden Schutzabständen folgende Maßnahmen möglich:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrten;
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst;
- geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung.

Die Untersuchung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms hat gezeigt, dass die teilweise hohen Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum die Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig machen.

Im Bereich des Gewerbelärms ist passiver Schallschutz nicht zulässig bzw. nicht geräuschmindernd anrechenbar, weil die Beurteilung vor dem geöffneten Fenster des betreffenden Aufenthaltsraums zu erfolgen hat. Gleichwohl reduzieren passive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr von Verkehrslärm in der Regel auch die Störwirkung von gewerblichen Geräuschen.

### Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Planerische Grundlage der Festsetzungen sind die Bestandsbebauung sowie das städtebauliche Konzept zur Erweiterung und Umstrukturierung des Hotels. Der Bebauungsplan überträgt die gebäudebezogenen Angaben aus dem Schallgutachten leicht abstrahierend auf die in der Zeichnung festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bereich des passiven Schallschutzes setzt der Bebauungsplan baulich-technische Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume fest. Diese müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und in Abhängigkeit von deren Abstand und Lage zu den Geräuschquellen genau spezifizierte Anforderungen erfüllen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind an Gebädefassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, an denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche von mehr als 50 dB(A) erreicht werden, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese nicht über ein Fenster an einer den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Im erstgenannten Fall sind die schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Bau-Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen.

Sofern die textlichen Festsetzungen oder das Schallgutachten keine konkreten Hinweise auf den maßgeblichen Außenlärmpegel geben, muss der maßgebliche Außenlärmpegel im Einzelfall, d.h. abhängig von den konkreten örtlichen und baulichen Verhältnissen, ermittelt werden.

Im Anschluss folgen konkrete Hinweise zu erforderlichen Schalldämmmaßen und deren Zusammenhang mit Schallschutzklassen von Fenstern:

Nach den Anlagen 4 und 5 des Schallgutachtens ergeben sich für den Verkehrslärm im Plangebiet an den zu den Straßen zugewandten Fassaden maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A). Dies entspricht einer Einstufung in den Lärmpegelbereich V.

Für Geräuscheinwirkungen in dieser Höhe ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w,res} = 45$  dB für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches bzw. von  $R'_{w,res} = 40$  dB für Büroräume und Ähnliches erforderlich. Nach der DIN 4109 reduzieren sich die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße für die Außenwände und Fenster mit jedem niedrigeren Lärmpegelbereich um jeweils 5 dB, so dass an den anderen Gebäudefassaden resultierende bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches im Lärmpegelbereich IV von  $R'_{w,res} = 40$  dB und im Lärmpegelbereich III von  $R'_{w,res} = 35$  dB erforderlich sind.

An den zum Plangebietsinneren zugewandten Gebäudefassaden resultiert eine maximale Einstufung in den Lärmpegelbereich III. An allen anderen, teilweise zu den Verkehrswegen abgewandten Fassaden ergeben sich auch die Lärmpegelbereiche I und II.

Die vorgenannten Anforderungen nach DIN 4109-1 gelten im Plangebiet zuallererst für die neuen Bauungen. An den bereits bestehenden Gebäuden des Plangebiets sind diese erst im Rahmen von künftigen Umbauten oder Sanierungen verbindlich zu beachten und einzuhalten.

### **Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm**

Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen der schalltechnischen Immissionsrichtwerte durch den Gewerbelärm sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen, um die Hotelerweiterung verträglich zu gestalten. Im vorliegenden Fall kommen vor allem bauliche Maßnahmen im Bereich der Fahrwege und Zufahrten über die Platter Straße in Betracht.

An der Rampe „Platter Straße“ wird eine Einhausung erforderlich, welche die geneigte Rampenzufahrt vollständig einschließt. Die Innenseiten der Einhausung sind wegen der Minderung der Schallreflexionen schallabsorbierend zu verkleiden. Das Garagentor sowie evtl. geplante Regenrinnen sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend lärmarm auszubilden.

An der Rampe „Emser Straße“ kann ebenfalls ein lärmarmes Garagentor zum Einsatz kommen. Hier sind in jedem Fall schallabsorbierende Materialien an den Innenwänden und Decken der Tiefgarage in einem Abstand von mindestens 10 m, gemessen ab dem Garagentor, im Bereich der inneren Zu- bzw. Abfahrt vorzusehen, damit keine Reflexionen auftreten können. Die schallabsorbierende Verkleidung kann bspw. aus gelochten oder geschlitzten Metallpaneelen mit hinterlegter Mineralwolle bestehen und einen bewerteten Schallabsorptionsgrad von mindestens  $\alpha_w \geq 0,6$  aufweisen.



Die geräuscharmen Garagentore sollten ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w \geq 12$  dB besitzen, das durch ein Prüfzeugnis des Herstellers zu belegen ist. Die Tore sind nachts im Falle einer Ein- oder Ausfahrt zu öffnen und sollten automatisch funktionieren.

Für die Umfassungsbauteile der Einhausung sind folgende bewertete Mindest-Schalldämm-Maße im eingebauten Zustand erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren durch Prüfzeugnisse der Hersteller zu belegen sind:

Dach:  $R_w \geq 25$  dB, Außenwand:  $R_w \geq 25$  dB, Garagentor:  $R_w \geq 12$  dB.

Eine weitere Pegelminderung in der Wohnnachbarschaft kann erreicht werden, wenn die kompletten Zu- und Abfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen (einschließlich der Rampe „Emser Straße“) und die Fahrgassen des neuen Parkplatzes asphaltiert ausgeführt werden.

### 9.7 Zusammenfassende Bewertung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ wurde untersucht, mit welchen Geräuschimmissionen durch öffentlichen Verkehrslärm und durch plangebietsinduzierte Geräuschquellen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu rechnen ist, und welche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Maßgebliche Verkehrslärmquellen sind die Emser Straße und die Platter Straße. Als maßgebliche gewerbliche Lärmquellen innerhalb des Plangebiets wurden vor allem die anlagenbezogenen Nutzungsgeräusche des Hotels inklusive Tiefgarage und Parkplätze einbezogen.

Die Untersuchungsergebnisse zum **Verkehrslärm** zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den in Richtung der Straßen liegenden Gebäudefassaden um bis zu 11 dB im Tageszeitraum und um bis zu 12 dB im Nachtzeitraum überschritten werden. An den zum Plangebietsinneren zugewandten Fassaden sind dagegen nur geringe oder keine Orientierungswert-Überschreitungen zu erwarten.

Im Bereich der Emser Straße und Platter Straße wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht detailliert betrachtet, da diese hinsichtlich ihrer schalltechnischen Wirksamkeit (z.B. Freihaltung von Einfahrtsbereichen) und städtebaulicher Belange (z.B. Wandhöhe) in innerstädtischen Bereichen erfahrungsgemäß kaum realisierbar sind.

Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Bebauungen des Plangebiets untersucht worden, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können.

Die Untersuchungsergebnisse zum **Gewerbelärm** zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die zulässigen Spitzenpegel durch Einzelereignisse tags in der Wohnnachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets auch ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum verbleiben in der Planungssituation an drei Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebiets Überschreitungen sowohl des Immissionsrichtwertes als auch des zulässigen Spitzenpegels. Gegenüber der Bestandssituation sinken - unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen - die Beurteilungspegel jedoch um mindestens 3 dB(A), was eine signifikante Verbesserung der Geräuschsituation darstellt.

An den Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets werden die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm bei Realisierung der Schallschutzmaßnahmen überall eingehalten.

Insgesamt trägt die Bauleitplanung dem Belang der Wohnnachbarschaft auf auskömmlichen Schutz der Wohnruhe Rechnung.

## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

#### **1.1 Fassaden**

Neben der Gewährleistung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds des Wohngebiets, welches dennoch einen erheblichen individuellen Freiheitsgrad bei der Farbwahl der Gebäude erlaubt, dient die Festsetzung der Verbesserung des Strahlungs- und Temperaturhaushalts. Durch die helleren Farbtöne kann eine Überwärmung insbesondere während heißer Sommertage signifikant verringert werden. Ausgenommen von der Regelung sind denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen. Bei der Fassadengestaltung ist eine der denkmalgeschützten Umgebung angemessene Formensprache zu wählen.

#### **1.2 Werbeanlagen**

Um nachteilige Wirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets und auf seine Nachbarschaft zu unterbinden und um eine in der Gesamtwahrnehmung ansprechende, gestalterische Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in eindeutiger Form geregelt.

Die Festsetzungen betreffen im Einzelnen die Größe, die Lage und die Art der Beleuchtung bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen. Sie dienen der Sicherstellung eines positiven gestalterischen Gesamtbildes. Werbeanlagen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb denkmalgeschützter Gesamtanlagen befindet, besteht für Werbeanlagen ein denkmalrechtliches Genehmigungserfordernis.

### **2 Einfriedungen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Grundstückseinfriedungen, insbesondere die entlang der Straßen gelegenen, stellen für das bestehende Gebiet ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar. Prägend für den Siedlungscharakter sind die offenen Durchblicke. Aus diesem Grund müssen die Einfriedungen ebenfalls einen offenen Charakter haben. Die Ausbildung von geschlossenen Mauern bzw. Zäunen wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Die maximale Höhe von Einfriedungen wird auf max.

1,5 m begrenzt. Lediglich für Heckenpflanzungen, die als grüngestalterisches Element fungieren, gilt diese Höhenbegrenzung nicht.

Die Regelungen zur Begrenzung der Höhe von Einfriedungen ist auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten sinnvoll, da sie dazu beitragen, nicht einsehbare Bereiche zu vermeiden.

### **3 Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### **3.1 Müll- und Abfallsammelanlagen**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Straßenbilds sind Abfallbehälter entweder in die Gebäude zu integrieren oder sofern sie außerhalb aufgestellt werden sollen, mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

### **4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser** (§ 37 Abs. 4 HWG)

Die Forderungen, geeignete Bewirtschaftungsanlagen für das Niederschlagswasser zu errichten oder alternativ dessen Versickerung vorzunehmen, stellen sicher, dass von privaten Wohngrundstücken kein Oberflächenwasser auf öffentliche oder private Verkehrsflächen der Stichstraßen gelangt. Dies führt zu einer Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes. Zudem wirken diese Festsetzungen einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenabfluss entgegen.

Das Gebiet ist bereit weitestgehend bebaut und voll erschlossen. Grundsätzlich erscheint eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude möglich.<sup>12</sup> Allerdings lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs die Erschließungs-, Freianlagen- und Entwässerungsplanung für die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Hotels Oraniens noch nicht abschließend vor.

Das Entwässerungskonzept, welches später im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird, setzt für die Neubauten vorrangig auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Sollte entgegen der orientierenden Bodenuntersuchung während der Konkretisierung der Planung eine Einleitung des Niederschlagswassers zwingend erforderlich werden, wird eine Einleitbeschränkung von 10 l/s ha berücksichtigt. In diesem Fall ist die Rückhaltung des Regenwassers für den Bemessungsregen vorrangig in unterirdischen Stauraumvolumina mit entsprechenden Drosselbauwerken vorzunehmen.

---

<sup>12</sup> Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Platter Straße 2, 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel.

**C KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

**1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Altflächenkataster des Umwel-  
tamtes insgesamt 4 Einträge vor:

Verdachtsflächen-Nr.	Lage	Bezeichnung
589/4337B	Platter Str. 2	Schildermalerei
589/5269B	Emser Str. 5	Gewerbliche Betriebsfläche
589/5007B	Philippsbergstr. 4	Montage/Reparatur von Metallteilen
589/2936B	Philippsbergstr. 2	An- u. Verkauf von Eisen- u. Stahlschrott

Aufgrund dieser (ehemaligen) gewerblichen Nutzungen kann das Vorhandensein von schadstoffbelasteten Böden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge durchgeführter Überprüfungen dieser Einträge („Validierung“) hat sich ein nutzungsbezogener Kontaminationsverdacht jedoch nicht bestätigt, da die gemeldeten Gewerbe vor Ort nicht, nur sehr kurz und/oder in nur sehr geringem Umfang ausgeführt wurden. Weitere Überprüfungen - zum Beispiel in Form von umwelttechnischen Untersuchungen - sind daher ebenso wenig erforderlich wie eine Flächenkennzeichnung im Sinne von § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet in einer Zone mit erhöhtem Arsengehalt des Bodens (sogenanntes „Wiesbadener Arsengebiet“).

Die hier geogen -d.h. natürlich - bedingten Belastungen konnten durch Untersuchungen des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung aus dem Jahr 1995 bestätigt werden. Daher ist bei der Anlage von Neubauten im Planungsbereich grundsätzlich mit dem Anfall von schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen, der abfallrechtlich relevant ist (anthropogene Auffüllungen, arsenhaltiger Boden). Im Zuge der geplanten, umfangreichen Tiefgarage ist dies von erheblicher Bedeutung.

Bei Anfallen von Bodenaushub (Überschussboden) ist dieser zu beproben und auf Belastungen zu untersuchen. Bei belastetem Bodenaushub sind bezüglich der Entsorgung die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen maßgebend (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG), jeweils gültige Fassung). Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle nachgewiesener Belastungen sind bei Erdarbeiten die hierzu gängigen arbeitsrechtlichen Sicherheitsbestimmungen zu berücksichtigen (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft -BGR 128, technische Regeln Gefahrstoffe, TRGS 524). Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungsprä-

sidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfall- und Arbeitsschutzbehörde.

## **2 Denkmalschutz**

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 2 HDSchG)

Die gekennzeichneten Bauten der Emser Straße 1, 3, die Platter Straße 2, 4 und die Philippsbergstraße 2 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen und stehen unter Denkmalschutz.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb von zwei denkmalgeschützten Gesamtanlagen (i. S. d. § 2 Abs. 3 HDSchG). Alle an die Philippsbergstraße angrenzenden Flurstücke zählen zu der Gesamtanlage VI „Philippsberg“. Die übrigen Flurstücke liegen vollständig innerhalb der Gesamtanlage VII „Nordwestliches Villengebiet“. Im Bebauungsplan wurden die Abgrenzungen der als Gesamtanlage geschützten Bereiche als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen.

Veränderungen an den Anwesen/Gebäuden unter Denkmalschutz oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich der Abstimmung und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

## **D HINWEISE**

### **1 Denkmalschutz**

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen sind aufgrund der mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommenden Bodendenkmäler erforderlich. Die Hinweise zur Bau- und Kunstdenkmalpflege verweisen auf gültige Rechtsvorschriften im Kontext von Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden.

### **2 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung**

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 Metern errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen, sofern bei dem betreffenden Objekt der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs nicht in Betracht kommt (siehe § 36 HBO). Soll der Rettungsweg über Leitern sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden sicherzustellen (Sonderfall je nach Gebäude, im Krankenhaus i.d.R. nicht möglich/zulässig). Es müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorhanden sein, die jederzeit erreichbar und erkennbar sind. Eventuell vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen.

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Die Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, die Rast06/01, sowie die Paragraphen 4, 5, 14, 36 und 38 HBO sind zu beachten.

Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet sein.

Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Es wird auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen.

### **3 Kampfmittel**

Die Hinweise zu Kampfmitteln sind erforderlich, da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet.

#### **4 Artenschutz**

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind.

#### **5 Klimaschutz**

Die Verwendung möglichst heller Fassaden und Oberflächenfarben hat einerseits den Zweck der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Wohngebiets. Gleichzeitig dient sie der Reduktion der bioklimatischen Belastung im Nahbereich der Gebäude. Daher sind die Fassaden der einzelnen Gebäude so zu gestalten, dass bezogen auf alle Fassadenflächen im Mittel ein Hellbezugswert von mindestens 30 % erreicht wird.

#### **6 Sonstige Hinweise**

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

### **D PFLANZLISTE**

Die detaillierte Pflanzliste verfolgt das Ziel für die verschiedenen Pflanzkategorien (Laubbäume, Heister oder Sträucher, Kletterpflanzen, sowie Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung) standortgerechte, häufig auch heimische Arten zu etablieren. Die Ergänzung, dass es sich dabei um eine exemplarische Liste handelt und gleichwertige Pflanzen ebenfalls zulässig sind, erlaubt den Eigentümern der Flächen zukünftig eine ausreichende Flexibilität bei der Wahl der Pflanzenarten.

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Die Eigentumsverhältnisse für das Plangebiet stellen sich wie folgt zusammen: Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen mit einem Anteil von ca. 67 % an der Gesamtfläche liegen in privatem Eigentum verschiedene Einzeleigentümer. Bei rund 33 % der Flächen handelt es sich um bestehende, öffentliche Verkehrsflächen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine Flächenumverteilung oder Umlegung nach den Vorschriften des BauGB nicht erforderlich.



## 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger beglichen.

## 3 Statistische Angaben

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 18.016 m<sup>2</sup>.

Flächenkategorie	Fläche		Flächenanteil	
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>18.016 m<sup>2</sup></b>			
<b>Nettowohnbauland</b>				
MI 2 Nord		1.974 m <sup>2</sup>		11,0%
MI 1		6.856 m <sup>2</sup>		38,1%
MI 2 Süd		3.153 m <sup>2</sup>		17,5%
<b>∑ Nettowohnbauland (NBL)</b>	<b>11.983 m<sup>2</sup></b>		<b>66,5%</b>	
<b>öffentliche Flächen</b>				
Straßenverkehrsfläche		6.033 m <sup>2</sup>		33,5%
<b>∑ öffentliche Flächen</b>	<b>6.033 m<sup>2</sup></b>		<b>33,5%</b>	
<b>∑ Bruttobauland (BBL)</b>	<b>18.016 m<sup>2</sup></b>		<b>100,0%</b>	

© Stadt.Quartier | 2018-09-20

## **IV UMWELTBERICHT**

### **A EINLEITUNG**

#### **1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Wie bereits in Teil I der Begründung erläutert, beabsichtigt die Stadt Wiesbaden die Aufstellung des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“, da die Festsetzungen des momentan rechtskräftigen Bebauungsplans „1969/03 Am Michelsberg im Ortsbezirk Mitte“ nicht mehr ausreichen um eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen und zu steuern.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld zum Stadtzentrum nordwestlich des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,8 ha. und ist bereits bebaut.

Insbesondere was die Art und das Maß der Nutzung betrifft, ist der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan „Michelsberg“ nicht mehr zeitgemäß, bildet die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse nicht mehr ab und lässt sowohl für eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands keinen Spielraum mehr zu. Bei neun von elf Grundstücken wird die zulässige Grundfläche bereits heute überschritten, bei sieben Grundstücken übersteigt die Geschossfläche die festgesetzten Werte.

Im Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Hotel „Oranien“. Das 4-Sterne Hotel bietet neben Zimmern und Hotelapartments auch Tagungsräume für bis zu 120 Personen.

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Hotel Oranien Gaststätten- und Hotelbetriebsgesellschaft mbH. Diese beabsichtigt die Erweiterung des Hotels. Unter anderem soll die Hotellobby um einen eingeschossigen Erweiterungsbau ergänzt werden. Weiterhin ist es ein zentrales Ziel, den überalterten Hotelanbau der 70-er Jahre, ausgeführt in Stahlbetonskelettbauweise und mit Flachdach durch einen Neubau zu ersetzen, der insbesondere die denkmalpflegerischen Belange stärker berücksichtigt. Die eigentliche Hotelerweiterung ist auf den Flächen des derzeitigen Hotelparkplatzes als Solitär und eingepasst in die umgebende Gebäudestruktur vorgesehen. Insgesamt wird sich dadurch die bestehende Bettenanzahl von 120 Betten auf 180 Betten erhöhen. Um den ruhenden Verkehr so störungsarm wie möglich zu organisieren, wird unterhalb des Hotelersatz.- und des Hotelneubaus eine Tiefgarage entstehen, über die die Parkraumbewirtschaftung in weiten Teilen abgewickelt werden kann.

Geplant ist zudem der Bau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9.

Weiterhin ist der Neubau einer Kindertagesstätte auf dem bisher unterausgenutzten Grundstück der Emser Straße 1 vorgesehen.

Aufgrund des vorhandenen Wohn- und Nutzflächenbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Innenentwicklung soll der bestehende Bebauungsplan für diesen Bereich einer verträglichen Nachverdichtung und Restrukturierung zugeführt werden.

Die Planung soll die vorhandenen Strukturen innerhalb und angrenzend an das Gebiet berücksichtigen und eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebäudebestands gewährleisten. Städtebauliches Ziel ist es, ein übersichtlich strukturiertes und maßvoll verdichtetes Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungsformen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nach §§ 2ff. BauGB im Vollverfahren durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan für den westlichen Planbereich geändert.

## **2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Als zentrale Festsetzung sieht der Bebauungsplan auf den privaten Grundstücksflächen ein Mischgebiet (MI) vor, welches mit einer dreigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer (Geschossflächenzahl) GFZ von 1,35 festgesetzt wird. Neben landesrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und deren Außenanlagen tragen insbesondere Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Form von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten sowie von Artenschutzmaßnahmen dazu bei ein gestalterisch ansprechendes und unter Gesichtspunkten des Arten und Landschaftsschutzes funktionierendes Quartier zu etablieren. Mit der Festsetzung der bestehenden Verkehrsflächen (33 %) wird die Erschließung sichergestellt.

## **3 Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs**

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr.2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet (sowohl bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum).

Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist weder in vertretbarem Aufwand leistbar, noch zielführend.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB trifft die Gemeinde für jeden Bebauungsplan selbst die Entscheidung zur erforderlichen Untersuchungstiefe, um die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Darüber hinaus bezieht sich der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf dass, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmetho- den sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei jedem im Rahmen eines Bebauungsplans zu erstellenden Umweltberichts ist demnach ein individuell auf die Fallkonstellation zugeschnittene Betrachtung der Umweltbelange erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgenden Aspekte mitbestimmend bei der Ermittlung des Untersuchungsumfangs und der Untersuchungstiefe:

1. Der im Zentrum der Stadt Wiesbaden gelegene Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ ersetzt den bestehenden Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“. Das Gebiet ist bereits bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad von 61,3 % (bezogen auf das Nettobauland) auf. Die vorhandenen Gebäude sind in weiten Teilen über 100 Jahre alt. Dadurch verändert sich die Untersuchungstiefe bei verschiedenen Schutzgütern. Beispielsweise ist aus den zuvor genannten Gründen keine detaillierte, leitfadenorientierte Bodenfunktionsbewertung erforderlich. Andererseits ist aufgrund der historischen Bestandsbebauung ein genaues Augenmerk auf den Denkmalschutz zu legen.
2. Bei dem Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine detaillierte Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen anhand eines abschließend bekannten konkreten Vorhabens, wie es beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund seines höheren Planungs- und Detaillierungsgrads möglich ist, kann bei einem Angebotsbebauungsplan naturgemäß nicht in der gleichen Tiefe erfolgen.
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeit  
Nach der Nummer 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für Hotels mit 100 bis 300 Betten eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Anlage 3 des UVPG, in der die Untersuchungskriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls definiert sind, ist deutlich weniger komplex, als die Anlage 4 des UVPG, die den Anforderungskatalog und die Untersuchungstiefe im Rahmen einer verbindlich durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfung formuliert. Die Anlage 4 wiederum weist eine Vielzahl von Parallelen zur Anlage 1 des BauGB auf und ist in weiten Teilen mit ihr identisch.

Daraus kann geschlossen werden, dass aufgrund der Vorprüfungspflicht im Falle der Hotelerweiterung ein genaues Augenmerk auf die Umweltbelange gelegt werden muss, die in der Anlage 3 UVPG aufgeführt sind. Sofern jedoch keine UVP-Pflicht aus der Vorprüfung erwächst, kann die Untersuchungstiefe der Umweltbelange, die sich zusätzlich aus der Anlage 4 UVPG ergeben, im Sinne der Verhältnismäßigkeit auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zum grundlegenden Aufbau des vorliegenden Umweltberichts und den zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Kontext der Erstellung des

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

Umweltberichts diente die Tabelle als Leitfaden und Checkliste. Insbesondere der Abschnitt zur Bewertung der erheblichen Auswirkungen wurde fortlaufend aktualisiert.

Kapitel	a)										b)	c)	d)	i)	j)					
Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB*	Fläche / Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Luft	Klima	Landschaft	biologische Vielfalt	(Natur 2000 Gebiete)**	Mensch und Gesundheit	Kultur- und Sachgüter	Wechselwirkungen zwischen den Belangen (i) bis (j)	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen							
<b>A3</b>	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung										Fachgesetze					Fachpläne				
<b>B1</b>	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands										<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>B2</b>	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung																			
<b>B3</b>	aa)	Abriss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Bau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	bb)	Fläche / Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Tiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	cc)	biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Schadstoffe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Lärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Erschütterungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Licht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
		Wärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	dd)	Strahlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Abfälle		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
ee)	menschliche Gesundheit	<input type="checkbox"/>																		
	kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>																		
	Umwelt	<input type="checkbox"/>																		
f)	kumulative Wirkungen	<input type="checkbox"/>																		
gg)	Mitigation des Klimawandels	<input type="checkbox"/>																		
	Adaption an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>																		
hh)	eingesetzte Techniken	<input type="checkbox"/>																		
	eingesetzte Stoffe	<input type="checkbox"/>																		
<b>B4</b>	Maßnahmen	zur Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
		zur Verringerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
		zum Ausgleich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<b>C1</b>	Methodik und Kenntnislücken										<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<b>C2</b>	Monitoring										<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

\* Die Umweltbelange des § 1 Abs.7 lit. e) bis h) werden als der Abwägung zugängliche Umweltschutzziele unter Kapitel A3 berücksichtigt.  
 \*\* Sofern eine Betroffenheit vorliegt erfolgt eine ausführliche Betrachtung, ansonsten wird die Thematik unter dem Kapitel A3 "Ziele des Umweltschutzes" abschließend behandelt.

Legende:  
erhebliche Auswirkungen sind



## 4 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

### 4.1 Fachgesetze

Im Allgemeinen werden im Umweltbericht die Belange des Umweltschutzes aufgeführt, nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) dargestellt, welche in den nachfolgenden Fachgesetzen und -plänen festgesetzt sind.

Unter die **Umweltbelange** fallen nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB folgende Punkte:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Eine detaillierte Darstellung zur Berücksichtigung aller Umweltbelange, sowie der jeweiligen Umweltziele der einzelnen Fachgesetze, Fachpläne und kommunaler Planungen würde den Kapiteln zu Methodik, Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und den Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle zu weit vorgeifen.

Um Wiederholungen zu vermeiden erscheint es stattdessen zielführender auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes zu verweisen, in denen die einschlägigen Belange und Ziele des Umweltschutzes Berücksichtigung finden.

Folgende Fachgesetze, Fachpläne und kommunale Planungen legen Ziele des Umweltschutzes fest, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind:

#### 4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

##### § 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

...

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. ...

##### § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dabei sind die Auswirkungen auf das Klima und das Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern zu beachten.

##### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	B 1.1	B 3.1	B 4.1, B 4.7
Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen			B 4.1
Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung	B 1.5	B 3.5, B 3.9, B 3.14	B 4.5

#### 4.1.2 Raumordnungsgesetz (ROG)

##### § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

...

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

...

##### § 2 Grundsätze der Raumordnung

(1) Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren, soweit dies erforderlich ist.

(2) Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere:

...

6. Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland ist zu sorgen, im Binnenland, vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen. ...

##### **Berücksichtigung:**

Die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung wird Rechnung getragen indem die verschiedenen wirtschaftliche, ökologischen und sozialen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.



Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Boden	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Wasserhaushalt	B 1.2	B 3.2	B 4.2
Tierwelt	B 1.4	B 3.4	B 4.4
Pflanzenwelt	B 1.3	B 3.3	B 4.3
Klima/ Lufthygiene	B 1.5	B 3.5	B 4.5
Erfordernisse des Biotopverbundes	B 1.6	B 3.6 B 3.8	B 4.4
Hochwasserschutz	B 1.2	B 3.14.2	B 4.2
Lärmschutz	B 1.8	B 3.9	B 4.2
Klimaschutz und Klimaanpassungen		B 3.14	

#### 4.1.3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

##### § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- 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, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Nach § 13 BNatSchG gilt zudem, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind und dass nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder falls nicht möglich, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren sind.

##### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Sicherung der biologischen Vielfalt	B 1.3, B 1.4, B 1.6,	B 3.3, B 3.4, B 3.6,	
Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	B 1.1 - B1.9	B 3.1 - B 3.15	B 4.1 - B 4.7
Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft			

Der Maßnahmenkatalog des Umweltberichtes greift die Gliederungshierarchie (Vermeidung Verringerung, Ausgleich) und soweit möglich das Verursacherprinzip auf.

#### 4.1.4 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG)<sup>13</sup>

##### § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(vgl. § 1 BNatSchG)

##### **Berücksichtigung:**

(vgl. § 1 BNatSchG)

#### 4.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

##### § 1 Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

##### **Berücksichtigung:**

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	B 1.2	B 3.2	4.2

#### 4.1.6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

##### § 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

---

<sup>13</sup> Vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

**Berücksichtigung:**

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wiederherstellen	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen			
Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	B 1.9	B 3.10	B 4.7

#### 4.1.7 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAlt-BodSchG)

##### § 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. 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.

**Berücksichtigung:**

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur			
sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß			
Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten			

#### 4.1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

##### § 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

(2) Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

##### § 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

##### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Schutz ...			
der Menschen	B 1.8	B 3.9	B 4.6
von Tieren	B 1.4	B 3.4	B 4.4
von Pflanzen	B 1.3	B 3.3	B 4.3
des Bodens	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
des Wassers	B 1.2	B 3.2	B 4.2
der Atmosphäre	B 1.5	B 3.5, B 3.14	B 4.5
von Kultur- und sonstigen Sachgütern	B 1.9	B 3.10	B 4.7
vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Steuerung der Nutzungszuordnung	B 1.8	B 3.9	B 4.6
	(insb. Schallschutz)		

#### 4.1.9 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017)

##### § 1 Zweck und Ziel des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

(2) Ziel dieses Gesetzes ist es, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch zu steigern auf

1. 40 bis 45 Prozent bis zum Jahr 2025,
2. 55 bis 60 Prozent bis zum Jahr 2035 und
3. mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

Dieser Ausbau soll stetig, kosteneffizient und netzverträglich erfolgen.

(3) Das Ziel nach Absatz 2 Satz 1 dient auch dazu, den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Bruttoendenergieverbrauch bis zum Jahr 2020 auf mindestens 18 Prozent zu erhöhen.

##### **Berücksichtigung:**

Auch wenn es sich um prioritäre Umweltschutzziele handelt, können im vorliegenden Bebauungsplan, bauplanungsrechtlich keine zwingenden Vorgaben oder Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen getroffen werden.

Der Bebauungsplan kann jedoch die Errichtung und den Betrieb solarenergetischer Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude durch eine Ausnahmeregelung zum Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe unterstützen.

#### 4.1.10 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

##### § 1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. ...

**Berücksichtigung:**

Ähnlich wie beim EEG kann der Bebauungsplan im vorliegenden Fall keine sinnvollen verbindlichen Vorgaben und Festsetzungen treffen. Dies liegt in Teilen auch darin begründet, dass es sich um ein bereits in weiten Teilen bebautes Gebiet handelt.

Der Bebauungsplan kann jedoch die Errichtung und den Betrieb solarenergetischer Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude durch eine Ausnahmeregelung zum Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe unterstützen.

Die weitere Umsetzung und Berücksichtigung der EnEV bleibt hier der nachgelagerten Planungsebenen überlassen.

**4.2 Fachpläne****4.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 in der Fassung der dritten Änderung vom Juni 2018**

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen hat als Staatsziel Verfassungsrang. Angesichts der nach wie vor fortschreitenden Verluste an Biodiversität und des deutlichen Klimawandels sind diese zunehmend gefährdet. Demgemäß hat der schonende Umgang des Menschen mit den natürlichen Lebensgrundlagen bei allen Planungen höchste Priorität. Die Entwicklung des Landes muss neben der ökonomischen Leistungsfähigkeit auch an der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Lebensqualität für die heutige Bevölkerung und für zukünftige Generationen ausgerichtet werden.

Bei allen räumlichen Planungen ist der Grundsatz einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.

Von einer in Teilräumen voraussichtlich rückläufigen Bevölkerung geht nicht automatisch ein entsprechender Impuls zur Verringerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus, so dass zusätzliche Maßnahmen getroffen werden müssen, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu begrenzen.

**Grundsätze und Ziele**

Die Ausweisung von Flächen zu Siedlungszwecken im Rahmen der Regionalplanung dient der Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den Wohnsiedlungs-, Infrastruktur- und Gewerbeflächenbedarf an den geeigneten Standorten entsprechend den Leitvorstellungen der dezentralen Konzentration und der nachhaltigen Entwicklung zum Zwecke der Flächenvorsorge, Vermeidung der Bebauung von Flächen, die anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten bleiben müssen oder als Siedlungsstandorte aus Gründen mangelnder Infrastrukturversorgung oder zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen, des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes u.ä. ungeeignet sind.

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit von **Natur und Landschaft** sind in der für den jeweiligen Naturraum typischen Form zu schützen und zu entwickeln. Zur Si-

cherung des Naturhaushalts sind hinreichend große Flächen mit intaktem oder wenig beeinträchtigtem Naturhaushalt vor Inanspruchnahme zu schützen; eine ungestörte natürliche Entwicklung ist zu fördern (Prozessschutz) und vorhandene Schäden sind zu beseitigen. Auf den übrigen Flächen ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auf das Maß zu begrenzen, das unvermeidbar ist.

- Die nachhaltige **Nutzungsfähigkeit der Naturgüter** ist zu sichern. Nicht oder nur schwer erneuerbare Naturgüter dürfen nur genutzt werden, wenn andere Belange überwiegen und keine Alternativen bestehen. Besonderen Schutz genießen die in Hessen heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften, deren Vorkommen auf bestimmte Naturräume begrenzt ist, sowie die Rastplätze und Wanderwege der wild lebenden wandernden Tierarten.
- Für das **Klima** wichtige Flächen sollen erhalten und entwickelt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ihr Erfordernis zu überprüfen und dem jeweiligen Landschaftsbild und Naturhaushalt nach Lage und Ausführung anzupassen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.
- **Eingriffe** sollen auf vorbelastete Gebiete oder im räumlichen Anschluss an solche Flächen konzentriert werden, sofern diese nicht aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder sonstigen vorrangigen öffentlichen Interessen hiervon freizuhalten sind.
- Das **Grundwasser** ist so zu schützen und zu schonen, dass ein anthropogen weitgehend unbeeinflusster Zustand erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird und nur die unter wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten gewinnbare Grundwassermenge (entspricht dem nutzbaren Grundwasserdarbot) entnommen wird, die geringer ist als das langjährige Mittel der Grundwasserneubildung.
- Die Einstellung **klimatischer Belange** in die Abwägungsvorgänge der räumlichen Planung hat sich an der Einstufung der Räume nach ihrer Bedeutung für Klimaschutz und Luftreinhaltung zu orientieren.
- **Abwässer** sind so zu reinigen, dass von ihnen keine nachteiligen Wirkungen auf die Gewässer (Grundwasser, oberirdische Gewässer und Küstengewässer) sowie andere Schutzgüter ausgehen.

#### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Vermeidung der Bebauung von Flächen, die anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten bleiben müssen	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft	B 1.1 - B1.9	B 3.1 - B 3.15	B 4.1 - B 4.7

Sicherung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter			
besonderen Schutz der in Hessen heimischen Tier- und Pflanzenarten	B 1.4	B 3.4	B 4.4
Erhalt von Flächen die für das Klima wichtig sind	B 1.5	B 3.5	B 4.5
Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Konzentration von Eingriffen auf vorbelastete Gebiete			
Grundwasserschutz	B 1.2	B 3.2	B 4.2
Einstellung klimatischer Belange in die Abwägungsvorgänge der räumlichen Planung	B 1.5	B 3.5, B 3.14	B 4.5
Abwässer sind so zu reinigen, dass von ihnen keine nachteiligen Wirkungen ausgehen	B 1.2	B 3.2	B 4.2

#### 4.2.2 Regionalplan Südhessen

Das Ziel der Entwicklung Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.

Die vorliegende Planung ist den bestehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

#### **Zu den umweltbezogenen Grundzügen der Planung für die Planungsregion Hessens zählen insbesondere:**

„Die 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.“

#### **Freiräume**

G4.1-1 Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden.

G4.1-2 Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden.



G4.1-4 Vor allem im Verdichtungs- und Ordnungsraum sollen zusammenhängende Freiräume in einem Freiraumverbund entwickelt werden. Die Vernetzung mit den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche ist herzustellen.

#### **Naturräume**

G4.2-2 ... die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gewahrt, die Medien Luft, Wasser, Boden, Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken nicht beeinträchtigt werden.

#### **Klima**

G4.6-1 Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, berücksichtigen.

G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

#### **Bodenschutz**

G4.8 -1 Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.

G4.8-2 Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.

#### **Lärmschutz**

G 4.9-1 Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben sollen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, zumindest aber die jeweiligen Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Bundesimmissionsschutzverordnungen bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Können diese, z. B. durch ausreichende Abstandsbemessungen nicht eingehalten werden, sollen Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden.

#### **Wasser**

G6.1.1 Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern.

G6.1.2 In der Planungsregion Südhessen sind die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden oder zu begrenzen, eine Verschlechterung des Grundwasserzustandes zu verhindern und einen guten Zustand des Grundwassers zu erreichen.

G6.1.5 Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.

## Siedlungsstruktur

G6.4.4 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.

### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen	B 1.1 - B1.9	B 3.1 - B 3.15	B 4.1 - B 4.7
sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen			
Erhaltung der Artenvielfalt	B 1.3, B 1.4	B 3.3, B 3.4	B 4.3, B 4.4
nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz	B 1.4	B 3.4	B 4.4
Klimaschutz und Klimaadaptation	B 1.5	B 3.5, B 3.14	B 4.5
Gewässer- und Grundwasserschutz	B 1.2	B 3.2	B 4.2
Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes	B 1.7	B 3.7	
verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels	B 1.5	B 3.5, B 3.14	B 4.5
Schutz der Bodenfunktionen	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
sparsamer Umgang mit Grund und Boden			
Lärmschutz	B 1.8	B 3.9	B 4.6

## 4.3 Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben

### 4.3.1 Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden stellt im Planteil „Planung“ das Betrachtungsgebiet als „Wohn- und sonstige Bauflächen im Bestand“ mit dem Zusatzverweis „lockere Bauweise, starke Durchgrünung“ dar. Am nördlichen Randbereich ist eine Ausdehnung der innerstädtischen Vernetzungssachse entlang der Platter Straße eingetragen.

### Berücksichtigung:

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die für die Bauflächen angestrebte lockere Bauweise und starke Durchgrünung nur teilweise. Eine Reihe von Maßnahmen und Festsetzungen dazu beitragen, innerhalb des Plangebiets zumindest einen im Vergleich zum Umfeld durchschnittlichen Durchgrünungsgrad sicherzustellen.

Um den Zielvorstellungen des Landschaftsplans umfänglich zu entsprechen, wäre in diesem Bereich idealer Weise ein Rückbau, mindestens jedoch der Erhalt des Status quo erforderlich.

Die Festsetzung der Bestandsbäume im Straßenraum der Platter Straße und der Philippsbergstraße trägt dazu bei die innerstädtische Vernetzungsachse im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes zu unterstützen.

#### 4.3.2 Umweltbericht Nr. 22 Stadtklima Wiesbaden

Neben der Bestandsaufnahme zur gegenwärtigen Situation des Stadtklimas in Wiesbaden formuliert der Umweltbericht Nr. 22 über die Klimabewertungskarte konkrete Umweltschutzziele für das Plangebiet. Dort werden der Geltungsbereich und sein Umfeld mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen als Siedlungsflächen mit unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen dargestellt. Als relevantes Umweltziel sollte die Durchströmbarkeit in diesen Gebieten nicht eingeschränkt werden, Entsiegelung sowie Umnutzungen sollten als Maßnahmen bedacht werden.

##### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Durchströmbarkeit gewährleisten	B 1.5	B 3.5, B 3.14	B 4.5
Entsiegelung und Umnutzung			

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt.

Nördlich des Areals verläuft eine Richtfunkstrecke, außerdem stößt das Vorhabengebiet nördlich an die „Wohnbaufläche - Bestand“, südlich wird die „Gemischte Baufläche - Bestand“ durch die Emser Straße abgegrenzt.

Da sich die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der FNP formuliert eine Reihe von schutzgut- und maßstabsebenenbezogenen Umweltzielen. Da eine vollständige Darstellung in diesem Kontext zu weit führen würde, werden nachfolgend die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besonders relevanten Umweltziele aufgeführt.

##### Leitziele

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

die ausgewiesen und zukünftig auszuweisenden Schutzgebiete zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die weitere Stadtentwicklung muss sich an der naturräumlichen Ausstattung der Teilräume, ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit orientieren.

### **Wasser**

Bei der Bodennutzung (Land-, Forstwirtschaft, Gärten) sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Bäche angemessen zu berücksichtigen.

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

### **Boden/Abfall**

Die Konzentration von Schadstoffen im Boden darf sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht erhöhen. Sämtliche kontaminierten Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

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

### **Klima/Luft**

Auch bei austauscharmen und windarmen Wetterlagen muss durch das System der Hangwinde im Laufe einer Nacht sichergestellt sein, dass wie bisher mindestens alle zwei Stunden ein völliger Luftaustausch in der Innenstadt stattfindet. Die Temperaturdifferenz zwischen der aufgeheizten Innenstadt und den Kaltluftentstehungsgebieten außerhalb der Stadt darf im Laufe von Sommernächten 5° C nicht übersteigen. Dazu sind alle Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen von Bebauung, Auffüllungen und geschlossenen Gehölzbeständen freizuhalten.

Bestehende innerstädtische Grünzüge sind zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern.

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 Pflanzen und Tiere Rechnung trägt.

### **Arten- und Biotopschutz**

Das heute 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 entwi-

ckeln. Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bestandsbedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurückzugeben.

Der gesamte Wiesbadener Stadtwald ist in seiner flächenmäßigen Ausdehnung zu erhalten und nach dem ökologischen Programm und den "Waldbaurichtlinien für den Wiesbadener Stadtwald" nach Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu behandeln. 10 % der Waldfläche sind als Schutzkategorien nach Naturschutzrecht, Biotopschutzwälder und Altholzinseln auszuweisen.

Ca. 15 % des Stadtgebiets sind einer extensiven Nutzung zuzuführen.

### Lärm/Menschliche Gesundheit

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden. In vorhandenen Wohngebieten ist eine schrittweise Reduzierung des Lärmmittelungspegels auf max. 60 dB(A) herbeizuführen, in Neubaugebieten dürfen die Werte von 55 dB(A) nach der DIN 18005 nicht überschritten werden.

### Landschaftsplanung:

Die Freiräume in den besiedelten Bereichen für Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion sind ihrem Zustand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

### Berücksichtigung:

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig sichern	B 1.1 - B1.9	B 3.1 - B 3.15	B 4.1 - B 4.7
Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig sichern			
Sicherung der Grundwasserqualität	B 1.2	B 3.2	B 4.2
Schutz des Bodens vor weiteren Belastungen und Sanierung von Altlasten	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Minimierung des Flächenverbrauchs	B 1.1	B 3.1, B 3.15	B 4.1, B 4.7
Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussbahnen von Bebauung, Auffüllungen und geschlossenen Gehölzbeständen	B 1.5	B 3.5	B 4.5
Erhalt innerstädtischer Grünzüge	B 1.3	B 3.3	B 4.3
Verbesserung der Luftqualität	B 1.5	B 3.5	B 4.5
Sicherung und Entwicklung des vorkommenden Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume	B 1.3, B 1.4	B 3.3, B 3.4	B 4.3, B 4.4
Vermeidung einer weiteren Zunahme der Lärmbelastung	B 1.8	B 3.9	B 4.6
Erhalt, Pfleg und Entwicklung von Freiräumen für Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion	B 1.3	B 3.3	B 4.3

#### 4.3.4 Grünordnungsplan (GOP)

Für das Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan erstellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung beschränken sich die Kernaussagen des Grünordnungsplans auf eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Baumstandorte und einen Maßnahmenplan, inklusive landschaftsplanerischen Vorschlägen zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie einer Darlegung der Erforderlichkeit aus Sicht der Grünordnung und Landschaftsplanung.

**Berücksichtigung:**

Grundsätzlich ist es das Ziel die im GOP formulierten Anforderungen weitestgehend in den Bebauungsplan zu übernehmen. An den wenigen Stellen bei denen anderweitige städtebauliche Gründe eine wichtigere Rolle einnehmen, wird auf etwaige Abweichungen im Umweltbericht eingegangen. und die Gründe dafür werden erläutert (vgl. Kapitel B 5).

#### 4.3.5 Baumschutzsatzung

Bestandsbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden in der Fassung vom 8. Februar 2007.

Ziel der Satzung ist der Erhalt des Baumbestandes in Wiesbaden, um das Stadtbild und das Stadtklima nachhaltig zu sichern. Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung.

**Berücksichtigung:**

Die Baumschutzsatzung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Qualitätsanforderungen für Ersatzpflanzungen gehen im Bebauungsplan über die Mindestanforderungen der Baumschutzsatzung hinaus.

#### 4.3.6 Klimaschutz

Zusätzlich zu den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs wird gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

**Berücksichtigung:**

Umweltbelang / Ziel	Bestandsaufnahme	Auswirkungsanalyse	Maßnahmen
Berücksichtigung der klimaökologischen Auswirkungen	B 1.5	B 3.5	B 4.5

## **4.4 Schutzgebiete**

### **4.4.1 Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B2 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

Grundsätzlich ist das Schutzgebiet in mehrere Zonen untergliedert. Beim qualitativen Schutz (Zonen II und III) soll eine chemische und hygienische Verunreinigung verhindert werden. Beim quantitativen Schutz (Zonen A und B) soll gewährleistet werden, dass das Fließsystem, die Ergiebigkeit und die natürlichen Konzentrationen der Heilquellen nicht beeinträchtigt werden.

#### **Berücksichtigung:**

Die Anforderungen der Schutzzone B2 werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **4.4.2 Sonstige Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine weiteren Schutzgebiete und keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe vor. Die Zone II des Landschaftsschutzgebiets (LSG) der Stadt Wiesbaden beginnt etwa 850 m nordöstlich des Plangebiets. Die südlichen Ausläufer des FFH-Gebiets 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ liegen etwa 1,6 km entfernt.

#### **Berücksichtigung:**

Aufgrund der ausreichenden Entfernung sind weder für das LSG noch für das FFH-Gebiet Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

## **B BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **1 Bestandsaufnahme**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und soweit eine Betroffenheit zu erwarten ist auch von seiner Umgebung, liefert die erforderliche Ausgangsbasis für die anschließende Bewertung der Auswirkungen im Planungs- und Nichtplanungsfall.

#### **1.1 Fläche und Boden**

##### **Flächennutzung im Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 1,8 Hektar. Die Fläche des Nettowohnbaulands beläuft sich auf 11.983 m<sup>2</sup>. Die Ausdehnung der öffent-

lichen Verkehrsflächen beträgt 6.033 m<sup>2</sup>. Das innerstädtische Gebiet ist bereits in wien teilen bebaut und vollständig erschlossen. 61,3 % des Nettobaulands und nahezu die gesamte öffentliche Verkehrsfläche versiegelt.

### **Bodenzusammensetzung**

Im November 2015 wurde durch die Westhaus GmbH eine Untersuchung zum Thema Baugrund und Gründung / Umwelttechnik durchgeführt. Als Ergebnis wurde durch das Baugrundinstitut eine gutachtliche Stellungnahme<sup>14</sup> zu Baugrund, Gründung sowie Aushubmaterial vorgelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Flurstücke 15/1 und 15/2 westlich des Hotels betrachtet, das Flurstück 14/11 wurde nicht im Gutachten berücksichtigt.

Hierbei wurden auf den beiden o.g. Flurstücken vier Kleinrammbohrungen mit der Rammkernsonde Durchmesser 50 mm (RKS 1, RKS 3, RKS 4 und RKS 6) und zwei Sondierung mit der schweren Rammsonde nach DIN 4094-3 (DPH 2 und DPH 5) bis jeweils maximal 12 m unter die Geländeoberkante (GOK) abgeteuft.

### **Bodenaufbau im Plangebiet<sup>15</sup>**

Nach der geologischen Karte 5915 von Wiesbaden stehen im Baubereich die tertiären Sande und Kiese (Taunusmaterial) an.

Im untersuchten Gelände wurden unmittelbar ab GOK bei fast allen Proben Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,2 bis zu 2,9 m erbohrt. Diese sind vereinzelt mit Bauschutt durchsetzt, gemischtkörnig geprägt und in die Bodenklasse 2 bis 5 (fließende Bodenarten bis schwer lösbar Bodenarten, nach DIN 18 300) einzuordnen.

Unterhalb der Auffüllungen wurden bei den meisten Proben schwach kiesiger bis kiesiger, stark sandiger Schluff nachgewiesen.

Mit zunehmender Bohrtiefe nimmt die Festigkeit der im Anschluss an die Auffüllungen angetroffenen Schluffe zu und erreicht ausgehend von einer halbfesten Konsistenz ab etwa 8 m eine steife Konsistenz (Bodenklasse 3 bis 5, leicht bis schwer lösbar Bodenarten).

### **Bodenfunktion**

Insbesondere aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte<sup>16</sup> Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteil-

---

<sup>14</sup> Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel.

<sup>15</sup> Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel.

<sup>16</sup> Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (Februar 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, Ober-Mörlen.



funktionen, (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle des Umweltberichts auf die Bodenfunktion eingegangen.

### **Bodenbelastungen**

Aus den Bohrungen wurden jeweils Bodenproben aus der Auffüllung zwischen 0,2 m bis maximal 3,2 m unter GOK entnommen. Es wurde eine Mischprobe aus den Bodenproben zusammengestellt. Die Mischprobe (MP) wurde der Wessling GmbH zur Analyse auf die Parameter des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen - Zuordnungswerte Boden“ übergeben.

Nach der Analyse weist die aus der Auffüllung entnommene Mischprobe eine maximale Überschreitung nach LAGA größer als der Zuordnungswert > Z 2 aufgrund der Gehalte an Kupfer im Feststoff (3.200 mg/kg) auf. Es liegen weitere Belastungen bis Z 2 vor, die maßgebende Überschreitung liegt bei dem Parameter Kupfer vor. Das beprobte Material ist danach als Material > Z 2 nach LAGA einzustufen und muss einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden. Es wird für die Einstufung in eine Deponieklasse noch die Nachanalyse der Zusatzparameter der Deponieverordnung (DepV) erforderlich.

Im Hinblick auf die inhomogene Auffüllung sollte diese Einstufung zunächst für die weitere Bewertung des anfallenden Aushubs zugrunde gelegt werden. Rechtzeitig vor dem Baubeginn sollte eine Beprobung von Chargen zu je etwa 500 m<sup>3</sup> erfolgen, um für die Entsorgung die erforderlichen Analyse zu erhalten und dadurch die belasteten Bereiche ggfs. eingrenzen zu können. Es wird empfohlen, das auszuhebende Material alle ca. 500 m<sup>3</sup> zu beproben, um eine repräsentative Einstufung zu erhalten. Dies sollte unbedingt zu Beginn der Erdarbeiten erfolgen, damit die Entsorgung rechtzeitig geklärt werden kann.

## **1.2 Wasser<sup>17</sup>**

### **Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in seinem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entsprechend liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### **Grundwasser**

Im Rahmen der Baugrunderkundung konnte kein Grund- oder Schichtwasser eingemessen werden. Das Grundwasser wird daher für den Neubau nicht relevant. Es ist allerdings mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann. Darauf deuten auch die Eisenausfällungen hin.

---

<sup>17</sup> Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel.

### **Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Nach dem Arbeitsblatt A 138 ist eine Versickerung in Lockergesteinen mit einem Wasserdurchlässigkeitswert  $k_f$  von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  möglich.<sup>18</sup> Aufgrund der Durchlässigkeit des bis an der Gründungssohle anstehenden Baugrunds von weniger als  $10^{-4}$  m/s ist grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers gegeben.

## **1.3 Pflanzen**

### **Methode zur Erfassung der Biotoptypen**

In dem Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im April 2017 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.<sup>19</sup> Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

### **Baumbestand**

Das direkte Umfeld des Hotels Oranien besteht aus der Außenanlage des Hotels mit seinem Parkplatz, einem gepflasterten Eingangsbereich und der Gartenanlage des Hotels südlich des Gebäudes. Auf dem Parkplatz westlich des Hotelgebäudes stehen mehrere Bäume, von denen zwei Platanen (*Platanus acerifolia*) und eine Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit Stammumfang von jeweils etwa 2,10 m besonders erhaltenswert sind. Der Garten des Hotels besteht aus einer großen Terrasse, einer Rasenfläche und angrenzenden Beeten. Nördlich grenzen an den Garten zahlreiche geschützte bzw. erhaltenswerte Bäume in Reihen und Gruppen.

Südlich und nördlich des Hotelgeländes schließen sich ältere Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit großen Gartenflächen an. Diese Gärten besitzen ebenfalls einen bemerkenswerten Baumbestand. Insgesamt stehen im Bebauungsplangebiet 85 Bäume. Von diesen 85 Bäumen fallen 76 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden.

Besonders erhaltenswert sind freistehende, gesunde Solitärbäume mit einer großen Raumwirkung und / oder alte Bäume mit einem dicken Stammumfang. Insbesondere diese Bäume sollten bei den Planungen berücksichtigt werden. Als besonders erhaltenswert wurden 12 Bäume eingestuft.

Bei den besonders erhaltenswerten Bäumen handelt es sich um (wie bereits oben erwähnt) zwei Platanen (*Platanus acerifolia*) und eine Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) auf dem Parkplatz des Hotels Oranien (Nr. 1-3). Unmittelbar am Gebäude

---

<sup>18</sup> ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. - Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA).

<sup>19</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zur Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV), Wiesbaden 01.09.2005.

des Hotels steht eine mächtige, imposante Winter-Linde (*Tilia cordata*), die stark mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen ist (Nr. 20). Im hinteren Hausgarten des Grundstücks Emser Str. Nr. 7 stockt eine mächtige, ausladende Buche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammumfang von 2,65 m (Nr. 25).

Am südlichen Rand des Gartens des Hotels Oranien stehen in einer größeren Gruppe zahlreiche, nach der Baumschutzsatzung Wiesbaden schützenswerte Bäume (siehe oben). Es handelt sich um größtenteils einheimische Arten: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eibe (*Taxus baccata*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Walnuss (*Juglans regia*) (Nr. 36-51). Von diesen Bäumen sind drei Bäume besonders erhaltenswert. Diese Bäume befinden sich im Bereich der vom Hotel herabführenden Treppe und besitzen Stammumfänge von 2,30 bis 2,70 m. Es handelt sich um eine Eibe (*Taxus baccata*, Nr. 7), einen Walnuss (*Juglans regia*, Nr. 48) und einen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, Nr. 51).

Im Hausgarten an der Emser Straße Nr. 1 steht ein weiterer mächtiger und sehr imposanter Baum (Nr. 52). Es handelt sich um eine Buche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammdurchmesser von 3,40 m, einer Kronenbreite von 16 m und einer Höhe von über 20 m. Ebenfalls im Hausgarten an der Emser Straße Nr. 1 steht ein weiterer besonders wertvoller Einzelbaum. Es handelt sich um einen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit breit ausladender Krone.

Auf einem vor kurzem geräumten Grundstück an der Emser Straße befindet sich der mächtigste und imposanteste Einzelbaum des gesamten Untersuchungsgebiets (Nr. 71). Es ist eine Buche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammdurchmesser von 3,90 m, einer Kronenbreite von 18 m und einer Höhe von über 21 m.

Im Hausgarten an der Philippsbergstraße Nr. 8 stehen zahlreiche Bäume, unter denen ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) aufgrund seines mächtigen Stammumfangs von 2,70 m als besonders erhaltenswert eingestuft worden ist.

Die anderen nach der Baumschutzsatzung Wiesbaden geschützten Bäume besitzen ebenfalls alle eine gewisse ökologische Wertigkeit. Deswegen ist es bei der Neuplanung des Bebauungsplangebiets besonders erforderlich, möglichst viel vom vorhandenen Baumbestand und insbesondere die oben beschriebenen besonders wertvollen Bäume aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung und ihrer prägenden Wirkung für das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erhalten.

### **Ermittlung und Beschreibung der einzelnen Biotoptypen**

#### **Hecken-/ Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) (02.400)**

Teilfläche 12: Der Garten des Hotels Oranien wird im Westen durch eine regelmäßig geschnittene, 2 m breite und 1,9 m hohe Hecke aus Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea* 'Sorte') geschützt.

Teilfläche 16: Angrenzend an einer Treppe im Garten des Hotels Oraniens steht eine regelmäßig geschnittene, nur wenige Meter lange, 1,90 m hohe und 1,0 m breite Hecke aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea* `Sorte`).

Teilfläche 17: Im östlichen Bereich des Gartens des Hotels Oranien befindet sich eine weitere, regelmäßig geschnittene, 1,9 m hohe und 1,0 m breite Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Teilfläche 33: Der hintere Hausgarten des Grundstücks an der Emser Straße Nr. 5 ist fast vollständig verwildert, so dass größtenteils einheimische Gebüsche durch Sukzession entstanden sind. Folgende Gehölze wurden erfasst: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Teilfläche 94: Der Vorgarten an der Philippsbergstraße Nr. 6 wird von einer 0,7 m breiten und 1,5 m hohen Liguster-Hecke (*Ligustrum vulgare*) eingefasst. Die Hecke wird regelmäßig zurückgeschnitten.

### Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze) (02.500)

Teilfläche 10: Am Südrand des Parkplatzes am Hotel Oranien ist ein Gehölzstreifen aus größtenteils nicht heimischen Gehölzen angelegt worden. Folgende Gehölze wurden verwendet: Glanzmispel (*Photinia fraseri* `Red Robin`), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Bauern-Hortensie (*Hydrangea macrophylla* `Sorte`), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus* `Otto Luyken`). Als Bodendecker wurde Efeu (*Hedera helix*) verwendet.

Teilfläche 82: Die Gärten nördlich des Hotels Oranien werden durch Nadelgehölz-Hecken aus Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) und Blaue Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana* `Columnaris Glauca`) begrenzt.

### Einzelbaum, heimisch (04.110), Einzelbaum, nicht heimisch (04.120)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Bäume aufgelistet.

Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt sind und als besonders erhaltenswerte Bäume bewertet werden, sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt.

Tabelle: Baumbestand im Bebauungsplangebiet „Platter Straße - Emser Straße“

Nr.	Baumart		Breite, Höhe	Stammumfang in m	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Besonders erhaltenswerter Solitärbaum
1	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	16,0, 11,9	2,10	vital	✓	✓
2	Platane	Platanus acerifolia	12,0, 18,1	2,10	vital	✓	✓
3	Platane	Platanus acerifolia	11,0, 17,3	2,10	vital	✓	✓
4	Platane	Platanus acerifolia	10,0, 14,6	1,10	vital	✓	-
5	Hybrid-	Populus x hybridus	13,0,	3,00	windbruchgefähr-	✓	-

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

	Pappel		11,8		det, stark mit Efeu bewachsen		
6	Trauben-Eiche	Quercus petraea	7,0, 14,0	0,90	wächst nur in südl. Richtung	✓	-
7	Trauben-Eiche	Quercus petraea	8,0, 14,7	1,30	Seitenäste stark zurückgeschnitten, mit abgestorbenem Efeu, wächst nur in südl. Richtung	✓	-
20	Winter-Linde	Tilia cordata	14,0, 22,6	2,50	vital	✓	✓
21	Kugel-Ahorn	Acer platanoides 'Globosum'	3,0, 2,5	0,30	vital	-	-
22	Birke	Betula pendula	8,0, 16,1	1,10	einseitiger Wuchs nach Westen	✓	-
23	Ginkgo	Ginkgo biloba	3,0, 8,0	0,45	vital	-	-
24	Birke	Betula pendula	6,0, 18,0	1,20	vital	✓	-
25	Buche	Fagus sylvatica	12,0, 20,2	2,65	vital	✓	✓
26	Serbische Fichte	Picea omorika	10,0, 22,6	1,50	nicht vital, stark mit Efeu bewachsen	✓	-
27	Serbische Fichte	Picea omorika	6,0, 20,0	0,40	nicht vital, stark mit Efeu bewachsen	-	-
28	Serbische Fichte	Picea omorika	8,0, 20,8	1,00	nicht vital, mit Efeu bewachsen	✓	-
29	Serbische Fichte	Picea omorika	10,0, 21,5	1,50	nicht vital, stark mit Efeu bewachsen	✓	-
32	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 12,0	0,60	2-stämmig	✓	-
34	Zier-Kirsche	Prunus serrulata	6,0, 10,0	1,10	3-stämmig, stark mit Efeu bewachsen, wächst nur in südl. Richtung	✓	-
35	Trauben-Eiche	Quercus petraea	10,0, 12,0	0,90	vital	✓	-
36	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	8,0, 12,7	0,80	wächst nur in Richtung Straße; mit Efeu bewachsen	✓	-
37	Hainbuche	Carpinus betulus	8,0, 14,6	1,15	wächst nur in Richtung Straße; mit Efeu bewachsen	✓	-
38	Eibe	Taxus baccata	10,0, 10,2	1,10	vital	✓	-
39	Trauben-Eiche	Quercus petraea	12,0, 18,5	1,50	mit Efeu bewachsen	✓	-
40	Eibe	Taxus baccata	10,0, 10,2	1,10	vital	✓	-
41	Eibe	Taxus baccata	8,0, 10,0	0,50; 0,80	2-stämmig	✓	-
42	Eibe	Taxus baccata	10,0, 11,0	1,10	vital	✓	-
43	Trauben-Eiche	Quercus petraea	12,0, 15,9	1,30	mit Efeu bewachsen	✓	-
44	Eibe	Taxus baccata	10,0, 12,4	1,10	vital	✓	-
45	Feld-Ahorn	Acer campestre	14,0, 15,2	1,15	schief gewachsen	✓	-
46	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	16,0, 20,0	1,50	wächst etwas schief in Richtung Wohnhaus; mit Efeu bewachsen	✓	-
47	Eibe	Taxus baccata	10,0, 14,1	2,30	vital	✓	✓
48	Walnuss	Juglans regia	16,0, 21,3	2,70	vital	✓	✓
49	Walnuss	Juglans regia	5,0, 8,0	0,65	reduzierte Vitalität	-	-

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

50	Walnuss	Juglans regia	3,0, 8,0	0,55, 0,70	2-stämmig; reduzierte Vitalität; wächst nur in südl. Richtung	✓	-
51	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	14,0, 21,0	2,30	mit Efeu bewachsen	✓	✓
52	Buche	Fagus sylvatica	16,0, 20,5	3,40	mächtiger Solitärbaum	✓	✓
53	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0, 12,8	1,75	wächst v.a. zur Straße; mit Efeu bewachsen	✓	-
54	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	6,0, 13,5	1,18	wächst v.a. zur Straße; mit Efeu bewachsen	✓	-
55	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	6,0, 15,0	0,70	2-stämmig; wächst nur in südl. Richtung	✓	-
56	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	5,0, 15,0	0,90	wächst nur in südl. Richtung	✓	-
57	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0, 16,3	1,90	mit Efeu bewachsen	✓	✓
58	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	12,0, 12,0	1,00	vital	✓	-
59	Eibe	Taxus baccata	7,0, 12,1	0,75	6-stämmig	✓	-
60	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0, 12,8	1,40	mit Efeu bewachsen	✓	-
61	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	9,0, 16,5	1,00	mit Efeu bewachsen	✓	-
62	Birke	Betula pendula	10,0, 16,3	2,80	wächst nur in südl. Richtung	✓	-
63	Robinie	Robinia pseudo-acacia	10,0, 16,0	1,05	reduzierte Vitalität; wächst nur in südl. Richtung; mit Efeu bewachsen	✓	-
64	Robinie	Robinia pseudo-acacia	10,0, 15,7	1,00	3-stämmig; mit Efeu bewachsen	✓	-
65	Robinie	Robinia pseudo-acacia	10,0, 10,9	1,30	stark nach Südwesten geneigt; stark mit Efeu bewachsen	✓	-
66	Robinie	Robinia pseudo-acacia	10,0, 15,8	1,70	vital	✓	-
71	Buche	Fagus sylvatica	18,0 21,7	3,90	mächtiger Solitärbaum	✓	✓
73	Robinie	Robinia pseudo-acacia	16,0 16,4	2,70	stark mit Efeu bewachsen	✓	-
74	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	6,0 18,3	1,45	in Teilbereichen zurückgeschnitten	✓	-
75	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 16,8	1,30	vital	✓	-
76	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	18,0 21,5	2,70	an den Seiten stark zurückgeschnitten	✓	✓
77	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0 14,0	0,80	vital	✓	-
78	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	7,0 14,0	0,80	wächst in Richtung Straße	✓	-
79	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0 18,0	0,60	vital	-	-
80	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10,0 18,0	0,80	vital	✓	-
81	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	7,0 19,2	1,45	stark zurückgeschnitten	✓	-
83	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	6,0 10,0	0,50	vital	-	-
84	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	6,0 10,0	0,60	vital	-	-
85	Birke	Betula pendula	6,0 14,0	0,60	vital	-	-

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

86	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0 13,9	1,30	vital	✓	-
87	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0 18,0	1,45	vital	✓	-
88	Birke	Betula pendula	8,0 17,7	1,04	nur nach einer Seite wachsend	✓	-
89	Serbische Fichte	Picea omorika	5,0 21,0	1,00	mit reduzierter Vitalität	✓	-
90	Hainbuche	Carpinus betulus	12,0 15,8	1,1	wächst nur in nördl. Richtung	✓	-
91	Hainbuche	Carpinus betulus	10,0 17,0	0,6	2-stämmig	✓	-
92	Robinie	Robinia pseudo-acacia	12,0 19,5	2,45	ist zurückgeschnitten worden	✓	-
93	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	13,0 14,1	1,00	ist zurückgeschnitten worden	✓	-
95	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	14,0 12,7	1,4	mit Efeu bewachsen	✓	-
96	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 15,3	1,15	stark mit Efeu bewachsen	✓	-
97	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0 15,7	1,05	mit Efeu bewachsen	✓	-
98	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 16,4	0,87	vital	✓	-
99	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	9,0 15,2	0,80	mit Efeu bewachsen	✓	-
100	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 15,1	0,80	ist zurückgeschnitten worden	✓	-
101	Linde	Tilia	8,0 16,0	1,56		✓	-
102	Linde	Tilia	11,0 16,0	1,82		✓	-
103	Chinesische Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	1,0 7,0	0,35			-
104	Linde	Tilia	8,0 15,0	1,43		✓	-
105	Linde	Tilia	6,0 15,0	1,57		✓	-
106	Linde	Tilia	4,0 9,0	1,07		✓	-

Bäume im Bestand	85
geschützt nach Baumschutz- satzung	76
besonders erhal- tenswerte Bäume	12

### **Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)**

Teilfläche 18: Im Garten des Hotels Oranien steht ein kleines Gartenhaus.

Teilfläche 19: Eine etwas tiefer gelegene Fläche unmittelbar am Gebäude des Hotels ist mit Beton befestigt worden.

Teilfläche 68: Die Einfahrt zum Grundstück an der Emser Straße 1, die Stellplätze und ein Teil des Fußweges sind asphaltiert.

Teilfläche 101: Das Bebauungsplangebiet wird eingefasst von der Emser Straße im Süden, der Platter Straße im Osten und der Philippsbergstraße im Norden.

### **Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)**

Teilfläche 9: Die Fahrbahnen des Parkplatzes am Hotel Oranien und der Eingangsbe-  
reich des Hotels sind mit Betonsteinen befestigt.

Teilfläche 13: Die Wege und die Terrasse in der Gartenanlage des Hotels Oranien sind mit Betonsteinplatten und / oder Betonsteinpflaster befestigt.

Teilfläche 31: Die Wege und Terrassen der östlich und nördlich am Hotel Oranien an-  
grenzenden Gärten sind ebenfalls mit Betonsteinplatten und / oder Betonsteinpflaster  
befestigt.

### **Schotter-, Kies- und Sandflächen (10.530)**

Teilfläche 8: Unter den 3 Platanen (Teilflächen-Nr. 2, 3, 4) liegen geschotterten Stell-  
platzflächen.

Teilfläche 11: Entlang des Hotelgebäudes liegt ein mit Grobkies bedeckter Streifen mit  
einzelnen Gräsern (*Miscanthus sinensis* `Sorte`).

Teilfläche 69: Vor dem Haus an der Emser Straße Nr. 5 befindet sich eine mit Splitt  
befestigte Fläche, die als Stellplatz genutzt wird.

Teilfläche 72: Dieses Grundstück ist kurz vor der Bestandsaufnahme geräumt worden.  
Auf dem Grundstück ist mittlerweile eine lückige Ruderalvegetation aufgekommen.

### **Arten- und strukturarmer Hausgarten (11.221)**

Teilfläche 15: Die Pflanzbeete im Garten des Hotels Oranien sind mit viele Bauern-  
Hortensien (*Hydrangea macrophylla* `Sorte`) bepflanzt worden. Als Bodendecker hat  
sich Efeu (*Hedera helix*) ausgebreitet. Weitere Gehölze sind: Buchsbaum (*Buxus sem-  
pervirens*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Deutzie (*Deutzia gracilis*).



Teilfläche 67: Ein Grünstreifen an Stellplätzen auf dem Grundstück an der Emser Straße Nr. 1 ist mit Efeu (*Hedera helix*) und Schneebeere (*Symphoricarpos chenaultii*) bepflanzt worden.

Teilfläche 70: An der Emser Straße Nr. 5 und 7 befinden sich kleine, größtenteils mit Koniferen und immergrünen Laubgehölzen bepflanzte Vorgärten. Charakteristische Gehölze sind: Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Serbische Fichte (*Picea omorika*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Aukube (*Aucuba japonica*), Magnolie (*Magnolia soulangiana*), Hecken-Myrte (*Lonicera pileata*), Skimmie (*Skimmia japonica*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*).

### **Intensivrasen (11.224)**

Teilfläche 14: In großen Bereichen des Gartens des Hotels Oranien ist Rasen angelegt worden, der intensiv gepflegt wird und dementsprechend artenarm ausgebildet ist.

### **Extensivrasen (11.225)**

Teilfläche 30: Die Rasenflächen der östlich an das Hotel Oranien gelegenen Gärten werden nur extensiv gepflegt und haben viele Blumenzwiebeln. Charakteristische Arten dieser Rasenflächen sind: Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Hain-Veilchen (*Viola riviniana*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Primeln (*Primula veris* `Sorte`), Narzisse (*Narcissus* `Sorte`), Tulpe (*Tulipa* `Sorte`).

## **1.4 Tiere**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatschG erforderlich. Aus diesem Grund wurde vom Büro „Plan Ö“ aus Biebental-Fellingshausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.<sup>20</sup>

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht als relevant eingestuft werden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel und Fledermäuse als potenziell betroffene Artengruppe bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind nicht betroffen.<sup>21</sup> Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten durch Erfassungen von April bis Mai 2017. Ergänzt werden diese durch die Erkenntnisse einer Gebäudebegehung am 18.05.2017.

---

<sup>20</sup> Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirk Nordost, Biebental, März 2018 (redaktionell ergänzte Fassung vom November 2018).

<sup>21</sup> Vgl. Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirk Nordost, Biebental, März 2018 (redaktionell ergänzte Fassung vom November 2018), S.10 ff.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

### Reviervögel<sup>22</sup>

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im aktuellen Eingriffsbereich sowie im Umfeld lediglich neun Arten mit 19 Revieren festgestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und durch die Beobachtungen als Reviervögel einzustufen sind.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnten weder streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Haussperling (*Passer domesticus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) kommen als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) vor.

Nur das Reviervorkommen des Stieglitzes befindet sich in einem Bereich, der durch die aktuellen Planungen betroffen wird (Neubau der Kindertagesstätte). Die Reviervorkommen von Haussperling und Wacholderdrossel befinden sich in Bereichen, die zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, in denen derzeit jedoch keine Veränderungen geplant sind. Im Rahmen der faunistischen Bewertung und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden sie jedoch vollwertig berücksichtigt und die Risiken von Eingriffen auf Grundlage der Worst-Case-Annahmen bewertet.

Bei den weiteren festgestellten und vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotenzial, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden

Spuren, die auf das Brutvorkommen von Mauersegler, Schwalben oder Schleiereule hinweisen, konnten nicht festgestellt werden.

### Nahrungsgäste<sup>23</sup>

Es wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnten keine streng geschützte Vogelart (BArt-SchVO) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand der vorgefundenen Nahrungsgäste Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet.

---

<sup>22</sup> Vgl.: Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ a.a.O., S. 15.

<sup>23</sup> Vgl.: Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ a.a.O., S. 18.

### **Fledermäuse<sup>24</sup>**

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13 ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Eingriffsbereich wurde eine Erfassung von aktiven Fledermäusen durch akustische Erfassungsmethoden (drei Detektorenbegehungen) durchgeführt. Diese Untersuchung wird durch eine Potenzialabschätzung der als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Frage kommenden Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume) ergänzt.

Im Geltungsbereich konnte durch die akustische Erfassung eine Fledermausart nachgewiesen werden. Bei der nachgewiesenen Art handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Diese typische Siedlungsart wurde regelmäßig, jedoch nie sehr häufig, gesichtet. Dies deutet darauf hin, dass der Planungsraum für diese Art eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt.

Am Gebäudebestand konnten keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung als Alternativquartier im Sommer für anspruchslose Arten, wie beispielsweise die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), kann generell nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Bäume weisen keine für Fledermäuse nutzbaren Baumhöhlen auf.

### **Zusammenfassung**

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Bluthänfling**, **Girlitz**, **Haussperling**, **Stieglitz** und **Wacholderdrossel** sowie die **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

## **1.5 Klima / Lufthygiene**

### **Synthetische Klimafunktions- und Klimabewertungskarte der Stadt Wiesbaden**

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt den Geltungsbereich und sein Umfeld weitgehend als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch dar. In diesen Gebieten liegt ein 40-70%iger Versiegelungsgrad vor, der aufgrund des mittleren Vegetationsbestandes durch mäßige Überwärmung am Tag und zu verzögerter Abkühlung in der Nacht gekennzeichnet wird. Die Öffentlichen Verkehrsflächen sind als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch

---

<sup>24</sup> Vgl.: Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ a.a.O., S. 19.

gekennzeichnet. Der hohe Versiegelungsanteil (ca. 70-90%) mit geringem Vegetationsbestand führt tagsüber zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.

Dementsprechend liegt nach der Klimabewertungskarte eine Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen vor. Als relevantes Umweltziel sollte die Durchströmbarkeit in diesen Gebieten nicht eingeschränkt werden, Entsiegelung sowie Umnutzungen sollten als Maßnahmen bedacht werden. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Klimabewertungskarte als Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Der vorherrschende, extrem hohe Versiegelungsanteil auf diesen Flächen bewirkt insbesondere im Sommer zu geringe nächtliche Abkühlungen und Feuchtezunahmen. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Rechnung zu tragen.

### Entwicklung des Stadtklimas in Wiesbaden

Der Bericht Nr. 249 des DWD<sup>25</sup> untersucht die Folgen des zu erwartenden Temperaturanstieges und damit die Problematik der zunehmenden Hitzebelastung im Sommer in den Städten Mainz und Wiesbaden.

Zentrale Indikatoren für die Bewertung der klimatischen Situation sind:<sup>26</sup>

- **Sommertage** mit einer Tageshöchsttemperatur  $\geq 25$  °C (NT<sub>max</sub> $\geq 25$ ),
- **Heiße Tage** mit einer Tageshöchsttemperatur  $\geq 30$  °C (NT<sub>max</sub> $\geq 30$ ),
- **Tropennächte** mit einer Tagesminimumtemperatur  $\geq 20$  °C (NT<sub>min</sub> $\geq 20$ ).

„Die Sommertage und heißen Tage geben Auskunft über die Wärmebelastung am Nachmittag, der Zeit, in der in der Regel das Tagesmaximum der Lufttemperatur erreicht wird. Tropennächte geben dagegen einen Hinweis auf die Wärmebelastung bzw. fehlende Entlastung bei Nacht.“<sup>27</sup>

Untersucht wurde die zu erwartende Zunahme der zuvor genannten Klimaindizes für den Zeitraum von 2031 bis 2060 gegenüber dem Referenzzeitraum von 1971-2000.

Insgesamt ist im Wiesbadener Stadtgebiet eindeutig mit einer Zunahme der Wärmebelastung zu rechnen. „Diese ist im Rheintal stärker als im Taunus. Geht man vom 75. Perzentil der Zunahme der Sommertage aus, dann wäre am Standort der Klimastation

---

<sup>25</sup> Noppel, Heike (Hrsg.: Deutscher Wetterdienst): Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz. Abschlussbericht zum Arbeitspaket 3 des Projekts KLIMPRAX Wiesbaden/Mainz - Stadtklima in der kommunalen Praxis. - Offenbach am Main: Selbstverlag des Deutschen Wetterdienstes, 2017. (Berichte des Deutschen Wetterdienstes ; 249)

<sup>26</sup> vgl.: ebd. S.85.

<sup>27</sup> ebd.

Wiesbaden-Süd mit einer Erhöhung von ca. 23 Tagen auf im Mittel 71 Sommertage pro Jahr und in Mainz auf 73 Sommertage zu rechnen. Was in der Periode 1971-2000 noch eine absolute Ausnahme war, würde damit in der Periode 2030-2061 zur Regel. Das 25. Perzentil zeigt eine Zunahme um 12 bis 13 Sommertage. Für die heißen Tage ergeben sich an den Standorten der beiden Stationen Zunahmen um ca. 2 (25. Perzentil) bis 15 Tage (75. Perzentil) und die Tropennächte nehmen von nur etwa 1 Tropennacht pro Jahr um ca. 4 (25. Perzentil) bis 16 (75. Perzentil) zu. Eine Analyse des Zusammenhangs zwischen der Landnutzung und der Änderung der Klimaindizes gibt Hinweise, dass die Zunahme der drei Klimaindizes in den ohnehin belasteten städtischen Gebieten stärker ausfallen wird als im Umland der Stadt. Am deutlichsten ist dieser Zusammenhang bei den heißen Tagen.<sup>28</sup> Im Mittel sind Gebiete mit Block- und Citybebauung am wärmsten. Hier ergeben sich z. B. 10 bis 15 Sommertage mehr als in unbebauten Gebieten.<sup>29</sup> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande der Innenstadt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit 85 Bestandsbäume. Sowohl deren schattenspendende Funktion als auch die durch Evapotranspiration (Verdunstungskühlung) hervorgerufenen Kühleffekte tragen gerade in belasteten städtischen Gebieten zu einer signifikanten Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

Diese positiven Effekte werden im Kontext des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Zunahme an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten zukünftig noch sehr viel stärker an Bedeutung gewinnen.

## **1.6 Biologische Vielfalt**

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna hat gezeigt, dass bereits heute im Plangebiet die biologische Vielfalt aufgrund der langjährigen Bebauung und der damit einhergehenden anthropogenen Überprägung stark eingeschränkt ist.

## **1.7 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Beginn der Fußgängerzone. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## **1.8 Mensch und seine Gesundheit**

Aufgrund der engen inhaltlichen Verflechtungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den städtebaulichen Aspekten, wird die Beurteilung der bestehenden Lärmemissionen im Detail in Teil I der Begründung beschrieben und erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das entsprechende Kapitel 9 Teils I A der Begründung verwiesen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der be-

---

<sup>28</sup> ebd. S.51

<sup>29</sup> Vgl.: ebd., S. 5

reits heute in weiten Teilen bestehenden Strukturen und Nutzungen keine erhebliche Zusatzbelastung durch Feinstaub, Stickoxide und CO<sub>2</sub> zu erwarten.

### 1.9 Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das Kapitel C2 und D1 des Teil I der Begründung verwiesen.

## 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle, natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand (Klimaxgesellschaft) zu entwickeln.<sup>30</sup> Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der potenziellen, natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (*Galio-Carpinetum*) im Komplex mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) einstellen.<sup>31</sup> Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normal-durchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanooides*) hinzu. Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

### Bewertung

Durch die starke anthropogene Überformung des gesamten Untersuchungsbereichs ist die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation sehr stark eingeschränkt. Anklänge der ursprünglichen Waldgesellschaft fin-

---

<sup>30</sup> Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.

<sup>31</sup> Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

den sich im Plangebiet allenfalls durch spontan entstandene Bäume wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) wieder. Aber auch diese einheimischen Bäume im Plangebiet sind größtenteils angepflanzt worden.

## **2.2 Wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich aller im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter keine bzw. geringfügige Veränderungen.

Es ist anzunehmen, dass die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „1969/03 Am Michelsberg“ weiterhin bestehen bleiben. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung nur eingeschränkt möglich.

## **3 Prognose bei Durchführung der Planung**

Methodischer Hinweis: Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands erfolgt anhand einer schutzgutbezogenen Betrachtung der Umweltauswirkungen analog zur Bestandsaufnahme. In den Unterkapiteln wird das jeweilige Schutzgut / der jeweilige Umweltbelang nach Nr. 2b der Anlage 1 zum BauGB abgearbeitet.

### **3.1 Fläche und Boden**

#### **3.1.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

##### **Flächeninanspruchnahme und Bodenfunktionen**

Während der Bauphase werden durch die Umsetzung der Planung in geringem Umfang gegenüber der bisherigen Bestandsituation zusätzliche Flächen versiegelt. Dieser Versiegelungsgrad bleibt während der Betriebsphase erhalten.

Da der Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ lediglich die Grundfläche der Hauptgebäude beschränkt jedoch keine Regelungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen trifft und darüber hinaus nahezu umlaufende Baugrenzen festsetzt, entsteht aus planungsrechtlicher Sicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Auf die tatsächliche Bestandsituation bezogen wird der Versiegelungsgrad durch die geplanten Gebäude moderat im einstelligen Prozentbereich ansteigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mitten im Kernsiedlungsbereich der Stadt Wiesbaden und ist bereits seit langem anthropogen überprägt und bebaut.

Die geplante, maßvolle Nachverdichtung führt während der Bau- und der Betriebsphase zu zusätzlichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen. Diese sind jedoch in der Bauphase lediglich temporärer Natur. Zu den ausgeprägtesten negativen,

direkten Auswirkungen zählt die bereits eingangs erwähnte Zunahme der Versiegelung.

Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung der baulichen Entwicklungsoptionen innerhalb des Gebäudebestands der LH Wiesbaden einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und eines damit einhergehenden Verlustes natürlicher Bodenfunktionen in bisher unbebauten Bereichen im Stadtgebiet effektiv entgegengewirkt. Um die Auswirkungen im Plangebiet durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu gestalten, werden im Maßnahmenteil eine Reihe von grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Festsetzungen definiert, die dazu beitragen die negativen Effekte der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugleichen.

### **3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **3.1.2.1 Wasser**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für Schutzgut Wasser können sich bei Durchführung der Planung während der Bauphase erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden ergeben.

Zwar konnte im Rahmen der Baugrunderkundung kein Grund- oder Schichtwasser eingemessen werden. Es ist allerdings mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann.<sup>32</sup>

Die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen kann, da sich der bisherige Verlauf des Schichtwassers aufgrund der mehrgeschossigen unterirdischen Tiefgarage verändert, potenziell negative Auswirkungen auf die Wasserversorgung von bestehenden Baumstandorten in der Umgebung nach sich ziehen. Möglicherweise betroffen ist der Bereich südlich der geplanten Tiefgarage, in dem sich auch ein besonders erhaltenswerter Bestandsbaum befindet.

Darüber hinaus sind durch das Schutzgutwasser bei der Durchführung der Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase weitere erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden zu erwarten.

#### **3.1.2.2 Pflanzen**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich bei Durchführung der Planung weder während der Bau- noch während der Betriebsphase erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden.

Da ein Teil der zukünftigen Grünstrukturen durch Tiefgaragen unterbaut sein wird, fehlt Ihnen der Bodenanschluss, wodurch ihre positive Wirkung für die Bodenfunktion nur noch eingeschränkt vorhanden ist. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades

---

<sup>32</sup> vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel



im Bestand, der sich bei der Realisierung der Planung durch die Flächen von Tiefgaragen nur unwesentlich vergrößert (8,7 Prozent, bzw. rund 375 m<sup>2</sup> bezogen auf das MI 1 Gebiet) kann die Beeinträchtigung der Bodenfunktion im konkreten Fall als gering eingestuft werden.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) aufgeführten Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **3.1.3 Art und Menge an Emissionen**

Während der Bauphase wird vor allem durch die Herstellung der geplanten Tiefgarage im Zentrum des Plangebiets ein erheblicher Bodenaushub stattfinden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen (>Z2) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Wiesbadener Arsenbelastungsgebiets sind Maßnahmen erforderlich, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

Während der Betriebsphase sind innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichs bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist bereits im Bestand vollständig entwickelt. Maßgebliche Veränderungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrads ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **3.1.4 Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung sind im Rahmen der Durchführung der Planung, bei sachgemäßer Vorgehensweise keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden zu erwarten.

## **3.2 Wasser**

### **3.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung durch die Bau- und Betriebsphase auf das Schutzgut Wasser werden in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben.

### **3.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **3.2.2.1 Fläche und Boden**

Aufgrund der insgesamt leicht zunehmenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets und des potenziellen Eingriffs in die Fließrichtung von Schichtenwasser, die bei

der Realisierung der geplanten Tiefgarage auftreten können, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die zu erwartenden Veränderungen des Schutzguts Boden bei Durchführung der Planung als möglich einzustufen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) aufgeführten Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **3.2.3 Art und Menge an Emissionen**

Während der Bauphase wird vor allem durch die Herstellung der geplanten Tiefgarage im Zentrum des Plangebiets ein erheblicher Bodenaushub stattfinden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen (>Z2) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Wiesbadener Arsenbelastungsgebiets sind Maßnahmen erforderlich um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

Während der Betriebsphase sind innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichs bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist bereits im Bestand vollständig entwickelt. Maßgebliche Veränderungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrads ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **3.2.4 Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung sind im Rahmen der Durchführung der Planung, bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, weder während der Bau- noch während der Betriebsphase erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **3.3 Pflanzen**

### **3.3.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

Durch die Realisierung der Planung ist ohne die Festsetzung geeigneter Maßnahmen während der Bau- und während der Betriebsphase von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen auszugehen.

Während der Bauphase kann es potenziell zu einer Beschädigung und Zerstörung von erhaltenswerten Bestandsbäumen und gewachsenen Grünstrukturen kommen.

Auch während der Betriebsphase besteht die Gefahr, dass besonders erhaltenswerte Bestandsbäume und sonstige bereits bestehende Grünstrukturen ersatzlos entnommen oder durch nicht heimische oder standortgerechte Pflanzen ersetzt werden,

wodurch sich der Durchgrünungsanteil des ohnehin bereits stark versiegelten Gebiets weiter verringert und die Artenvielfalt abnehmen kann.

### **3.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **3.3.2.1 Fläche und Boden**

Aufgrund der, wenn auch geringfügigen, Zunahme versiegelter Flächen und der geplanten neuen Gebäude werden lediglich 5 von 11 als besonders erhaltenswert eingestuft Bestandsbäume erhalten.

Im bisher bestehenden Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ wurden auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der Emser Straße 1 acht Bäume zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind im nördlichen Teil der Philippsbergstraße sieben Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Die restlichen der im neuen Geltungsbereich liegenden Flächen liegen nahezu vollständig innerhalb von Baugrenzen und weisen keinerlei erkennbare Festsetzungen zum Anpflanzen oder Erhalt von Grünstrukturen auf.

Ziel sollte es sein, im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens einen wesentlich höheren Anteil der bestehenden Grünstrukturen, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern und diese durch gezielte, ergänzende Festsetzungen so zu unterstützen, dass auch weiterhin ein hoher Durchgrünungsanteil innerhalb des Plangebiets gewährleistet wird.

#### **3.3.2.2 Wasser**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für Schutzgut Wasser können sich bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Ressource Pflanzen ergeben.

Durch den Neubau der geplanten Tiefgarage kann es zu einer Veränderung der bei Regenereignissen wasserführenden Bodenschichten kommen (vgl. Kapitel B 3.1.2 Boden), die dazu führen können, dass der besonders erhaltenswerte Bestandsbaum (Nr.71 Buche) an der Emser Straße nicht mehr ausreichend mit Wasser versorgt wird.

#### **3.3.2.3 Tiere**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für Schutzgut Tiere ergeben sich bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche Ressource Pflanzen.

Ohne die Festsetzung geeigneter Maßnahmen würden Lebensräume und potenzielle Brutstätten sowohl für geschützte als auch für ubiquitäre Tierarten entfallen, durch die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind. Aufgrund des bereits in weiten Teilen bebauten Plangebiets werden bauliche Veränderung sukzessive und begrenzt auf Teilbereiche stattfinden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schreiben eher den Bestand fest und legalisieren ihn durch die Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Großmaßstäbliche Veränderungen sind mit

Ausnahme der Hotelenerweiterung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Insbesondere der im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan restriktivere Umgang mit der Festsetzung der Baugrenzen trägt zur Sicherung und zum Erhalt eines wesentlichen Teils der vorhandenen Hausgärten und Grünflächen bei.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

### **3.3.3 Art und Menge an Emissionen**

Die in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten und durch die Umsetzung der Planung entstehenden Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

### **3.3.4 Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bauphase können bestehenden Grünstrukturen, insbesondere die zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume, durch eine temporäre Lagerung von entstehenden Abfällen erheblich beeinträchtigt werden. Dazu zählt Bodenaushub aber auch die Lagerung von sonstigen Materialien unter den Kronenbereichen der bestehenden Bäume. Die damit einhergehende Verdichtung und/oder Überdeckung des Erdreichs über dem Wurzelbereich der Bäume kann zu einer nachhaltigen Schädigung bis hin zum Absterben der betroffenen Bäume führen.

Während der Betriebsphase ist bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze zu erwarten.

## **3.4 Tiere**

### **3.4.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben <sup>33</sup>**

Insgesamt kann es im Planungsgebiet während der Bauphase durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Avifauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten, jedoch sind die Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben der im Plangebiet anzutreffenden Zwergfledermaus während der Bauphase gesondert zu berücksichtigen.

Auch wenn trotz der intensiven Bestandsaufnahme keine Quartiere nachgewiesen werden konnten, besteht durch die geplanten Eingriffe (Abbrucharbeiten) während der Bauphase ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

---

<sup>33</sup> Vgl.: Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ a.a.O., S. 18 f, 22 f, 24 ff.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen während der Betriebsphase erscheint es zielführend die betroffenen Klassen (Vögel und Säugetiere) nach Erhaltungszustand und nach der Art wie das Untersuchungsgebiet von den Tieren genutzt wird (z.B. Reviervogel, Nahrungsgäste, ...) zu gliedern.

### **Vögel mit günstigem Erhaltungszustand**

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon aus gegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG).

### **Reviervogel mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand**

Von den potenziell vorkommenden Reviervogelarten werden als artenschutzrechtlich relevante Arten Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren wird aufgrund des aktuellen Schutzstatus und des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Für alle Arten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Stieglitz** und **Wacholderdrossel** und **Haussperling** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### **Nahrungsgäste mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützte Arten (BArtSchV)**

Durch die Nutzung des Plangebiets wird während der Betriebsphase ein Teilaspekt des Nahrungshabitats von Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Arten können aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind für die nachgewiesenen Nahrungsgäste kaum zu erwarten.

### **Jagdgebiete und Transferraum von Fledermäusen**

Für die sehr häufige Zwergfledermaus könnte das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum haben. Durch den großen Anteil versiegelter Flächen im Geltungsbereich und durch die im Verhältnis zum Gesamtjagdgebiet äußerst geringe Größe ist diese jedoch als vernachlässigbar einzustufen. Der ggf. eintretende Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden zudem von der Zwergfledermaus schnell kompensiert. Entsprechendes ist auch auf andere siedlungsbewohnende Fledermausarten übertragbar. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

### **Zusammenfassung**

Unter Berücksichtigung aller im Maßnahmenteil des Umweltberichts aufgeführten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

#### **3.4.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Die Betroffenheit der übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

#### **3.4.3 Art und Menge an Emissionen**

Wie bereits im einleitenden Abschnitt erläutert, kann es im Rahmen der Baumaßnahmen und während des Betriebes der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lärm kommen. Aufgrund des temporären Charakters der Lärmemissionen und der Resilienz der betroffenen, bereits im Bestand stark an Lärm angepassten Arten ist weder in der Bau- noch in der Betriebsphase von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

#### **3.4.4 Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bau- und der Betriebsphase ist bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

### **3.5 Klima / Lufthygiene**

Aus der Analyse geht hervor, dass das Gebiet innerhalb einer thermischen Belastungszone liegt. Gleichzeitig ist langfristig mit einer kontinuierlichen Zunahme der Hitzebelastung in der Innenstadt zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung entfallen während der Bauphase voraussichtlich insgesamt 21 (8 im Bereich der Hotelerweiterung und 13 im Bereich der neu entstehenden Kindertagesstädte) der 76 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume. Von den bisher im Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ festgesetzten Bäumen entfallen keine Standorte.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Maßnahmen erforderlich, die dazu beitragen erhebliche negative Wirkungen zu vermeiden.

### **3.6 Biologische Vielfalt**

Ehebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna gezeigt hat, dass die biologische Vielfalt aufgrund der langjährigen Bebauung und der damit einhergehenden anthropogenen Überprägung bereits stark eingeschränkt ist. Um zumindest den Status quo zu erhalten, erscheint es erforderlich insbesondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen im Bebauungsplan festzusetzen.

### **3.7 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Beginn der Fußgängerzone. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete**

Da aufgrund der Entfernung des Plangebiets keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind, werden durch die Umsetzung der Planung weder die Erhaltungsziele noch der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete berührt.

### **3.9 Mensch und seine Gesundheit**

Aufgrund der engen inhaltlichen Verflechtungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den städtebaulichen Aspekten, wird die Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen im Detail in Teil I der Begründung beschrieben und erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das entsprechende Kapitel 9 Teils I A der Begründung verwiesen.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich innerhalb des sogenannten „Arsenbelastungsgebiets“ der LH Wiesbaden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Untergrund einen hohen Arsenanteil natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist während der

Bauphase bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen.

Es ergeben sich weiterhin durch die Umsetzung der Planung während der Betriebsphase aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und des Wegfalls von raumgreifenden Großgrün, negative Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation, die ohne Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als erheblich einzustufen sind.

### **3.10 Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das Kapitel C2 und D1 des Teil I der Begründung verwiesen.

### **3.11 Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen, die sich aufgrund der Umsetzung der Planung während der Bau- und der Betriebsphase ergeben, werden in den entsprechenden vorangegangenen Unterkapiteln bereits im Detail behandelt, sodass an dieser Stelle auf eine zusammenfassende Betrachtung verzichtet werden kann.

### **3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Besondere Risiken sind durch die Planung weder während der Bau- noch während der Betriebsphase zu erwarten.

### **3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

#### **3.13.1 Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz**

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet sind weder während der Bau- noch Betriebsphase erhebliche negative Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten.

#### **3.13.2 Nutzung der natürlichen Ressourcen**

Auch wenn sich im unmittelbaren Umfeld keine benachbarten Plangebiete befinden, ergeben sich aufgrund der innerstädtischen Lage bei der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Wasser, Fläche und Boden negative kumulative Effekte. Der lagebedingt häufig hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Insbesondere entsteht bei Starkregenereignissen die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation. Zusätzlich trägt der in städtischer Umgebung häufig anzutreffende erhöhte Versiegelungsgrad zu einer Überwärmung und zu der Entstehung urbaner Hitzeinseln bei, denen durch gegensteuernde Maßnahmen begegnet werden muss.



### 3.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung

#### 3.14.1 Auswirkungen auf das Klima

Aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung und Nutzung sind zusätzliche CO<sub>2</sub>eq-Emissionen<sup>34</sup>, insbesondere durch die geplante Hotelerweiterung, den Bau des 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 und durch den Bau der Kindertagesstätte zu erwarten.

Eine vollständige, lebenszyklusbezogene Ermittlung der zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere der Emissionen, die bei dem Bau der einzelnen Gebäude entstehen, ist an dieser Stelle aufgrund des frühen Planungsstandes der Objektplanung weder ausreichend belastbar noch mit vertretbarem Aufwand hinreichend genau darstellbar, weshalb auf eine Bilanzierung der Bauphase verzichtet wird.

Da die verkehrsbedingten zusätzlichen Emissionen durch die Kindertagesstätte vergleichsweise nur einen kleinen Anteil an den zu erwartenden Gesamtemissionen ausmachen und nur schwer seriös zu bestimmen sind, bleibt die Bilanzierung dieses Teilaspekts in der Gesamtbetrachtung unberücksichtigt.

Es können jedoch zumindest überschlägig die zu erwartenden betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen der Hotelerneuerung und -erweiterung sowie die des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 sowie der geplanten Kindertagesstätte ermittelt werden.

In der Bilanz werden verkehrs-, strom- und wärmebedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen betrachtet.

#### Verkehr

Im Bestand werden durch das Hotel an einem durchschnittlichen Werktag etwa 280 Kfz-Fahrten ausgelöst. Durch die geplante Erweiterung des Hotel sowie die vorgesehene Bebauung an der Emser Straße 9 (3-geschossiges Wohn und Geschäftshaus) werden demnach etwa 165 zusätzlich Fahrten pro Tag generiert, wobei im Rahmen des Verkehrsgutachtens bewusst konservative Annahmen getroffen wurden und ein ungünstiger Betriebszustand dargestellt wurde.<sup>35</sup>

Hochgerechnet ergeben sich somit jährlich rund 60.000 Fahrten.

Unterstellt man eine durchschnittliche Wegelänge von 14,7 km (Mobilität in Deutschland 2010) sowie eine durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission von 130 g je km, ergeben sich jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund **115 Tonnen**, die durch den zusätzlichen Verkehr verursacht werden.

---

<sup>34</sup> Hierbei handelt es sich um sogenannte CO<sub>2</sub>-Äquivalente. Dieser Wert berücksichtigt neben Kohlendioxid weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan (CH<sub>4</sub>) oder Lachgas (N<sub>2</sub>O) und integriert deren Klimawirksamkeit über einen Faktor. Um die Lesbarkeit zu vereinfachen wird nachfolgend im Text die Formulierung CO<sub>2</sub>-Emissionen verwendet.

<sup>35</sup> Vgl.: LADEMACHER planen und beraten (November 2018), Verkehrsuntersuchung „Platter Straße - Emser Straße“ Wiesbaden-Nordost, Erläuterungsbericht, Bochum.

## VERKEHR

betrachtete Gebäude	zusätzliche PKW-Fahrten		Wegelänge in km		CO <sub>2</sub> -Emissionen		
	Tag	Jahr	je Fahrt	gesamt / Jahr	je km	Abnahme /Jahr	Zunahme /Jahr
Hotelerneuerung und Bebauung an der Emser Straße 9	165	60.225	15 km	885.308 km	0,13 kg		115,1 t

Wärme und Strom<sup>36</sup>

Um die weiteren durch die Hotelnutzung entstehenden Emission von Treibhausgasen größenordnungssicher abschätzen zu können wird ein Top-Down Ansatz gewählt und die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden anhand der Nutzflächen überschlägig ermittelt.

Für die neu entstehenden Gebäude ist die Einhaltung des KfW-55 Standards vorgesehen. Der energetisch ungünstige Hotelanabau aus den 60er/ 70er Jahren wird zurückgebaut, wodurch im Bereich des Wärmebedarfs insgesamt betrachtet eine deutliche Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von etwa **22 Tonnen** pro Jahr erwartet werden kann.

## WÄRME

betrachtete Gebäude	Flächen in m <sup>2</sup>		Wärmebedarf (inkl. Warmwasser) / Jahr		CO <sub>2</sub> -Emissionen		
	BGF	Nutzfläche	je qm Nutzfläche	gesamt / Jahr	je kwh Wärme	Abnahme /Jahr	Zunahme /Jahr
Rückbau Hotelanbau	1.745 m <sup>2</sup>	1.483 m <sup>2</sup>	200 kWh <sup>2</sup>	349.000 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg	69,8 t	
Hotel Ersatzneubau	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	77.500 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		15,5 t
Hotel Tochter	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	77.500 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		15,5 t
Emserstraße 9	850 m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	55 kWh <sup>2</sup>	46.750 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		9,4 t
Kita	715 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	35.750 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		7,2 t

Der Strombedarf wird aufgrund des Flächen- und Nutzungszuwachses (beim Hotel steigt die Anzahl der Betten von derzeit 120 auf schätzungsweise 176 Betten an) vergrößern. Entsprechend ist auch von einer Zunahme der strombedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen. Überschlägig ermittelt belaufen sich dies für alle geplanten Nutzungen auf jährlich knapp **90 Tonnen**.

<sup>36</sup> Zur Abschätzung der wärme- und strombedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden insbesondere folgende Quellen als Datenbasis herangezogen:

Energieinstitut der Wirtschaft GmbH : Energiekennzahlen in Dienstleistungsgebäuden Kennzahlen zum Energieverbrauch, die relevantesten Einsparpotenziale und Hauptverbraucher in ausgewählten Branchen - Bürobetriebe • Einzelhandel Non Food • Lebensmitteleinzelhandel • Gastronomie • Hotellerie (3- und 4-Stern) - im Rahmen des Projektes EV-DLB - Energieverbrauch im Dienstleistungssektor, Wien, Mai 2012.

Bernard Soara, Voss Karsten, Bergische Universität Wuppertal: Energieverbrauch in der Hotellerie Zunehmende Bedeutung für Ressourcen- und Klimaschutz, in: Deutsche Bauzeitschrift, DBZ SPEZIAL Ausgabe 10 | 2012, Bertelsmannverlag, Gütersloh 2012, S.38 -41.

Fraunhofer ISI, IfE/TUM, GfK, Irees, Base-Ing. GmbH, Projektnummer 53/09 Energieverbrauch des Sektors Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (GHD) in Deutschland für die Jahre 2007 bis 2010 Endbericht an das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) Karlsruhe, München, Nürnberg, März 2013.

Gebäudemanagement der Stadt Aachen: Energiemanagement Energiekennzahlenbericht Kindertagesstätten 2007, Aachen 200, im Netz unter: [http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/umwelt/pdf/Energiekennzahlen\\_Kitas.pdf](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/pdf/Energiekennzahlen_Kitas.pdf), Aufgerufen am 06.12.2018.

Umweltbundesamt (UBA): CLIMATE CHANGE 11/2018 Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid - Emissionen des deutschen Strommix in den Jahren 1990 - 2017, Dessau-Roßlau, Mai 2018.

**STROM**

betrachtete Gebäude	Flächen in m <sup>2</sup>		Strombedarf		CO <sub>2</sub> -Emissionen		
	BGF	Nutzfläche	je qm Nutzfläche	gesamt / Jahr	je kwh Strom	Abnahme /Jahr	Zunahme /Jahr
Hotelanbau Bestand	1.745 m <sup>2</sup>	1.483 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	87.250 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg	46,1 t	
Hotel Ersatzneubau	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	40 kWh <sup>2</sup>	62.000 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		32,7 t
Hotel Tochter	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	40 kWh <sup>2</sup>	62.000 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		32,7 t
Emser Straße 9	850 m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	35 kWh <sup>2</sup>	29.750 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		15,7 t
Kita	715 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>	20 kWh <sup>2</sup>	14.300 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		7,6 t

**Zusammenfassung**

Insgesamt werden durch die Nutzung und den Betrieb der Hotelerweiterung, des Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 und der Kindertagesstätte jährlich durch Verkehr, Wärme und Strombedarf etwa **135 Tonnen** an Treibhausgasen zusätzlich emittiert.

**ZUSAMMENFASSUNG DER ZUSÄTZLICHEN JÄHRLICHEN CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN**

Emissionsart	Abnahme	Zunahme	Differenz
Verkehr	0,0 t	115,1 t	115,1 t
Wärme	69,8 t	47,5 t	-22,3 t
Strom	46,1 t	88,7 t	42,7 t
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>115,9 t</b>	<b>251,3 t</b>	<b>135,5 t</b>

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Treibhausgasemissionen ist zu beachten, dass insbesondere in den Bereichen Strom und Mobilität zukünftig aufgrund der Zunahme des Anteils erneuerbarer Energien von einem signifikanten Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen ist.

**3.14.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Für den Geltungsbereich zählt die Gefahr einer Überwärmung des Gebiets im Sommer zu den gravierendsten Folgen des Klimawandels.

Die Durchlüftung des Quartiers wird sich durch einen zusätzlichen Baukörper nur geringfügig verschlechtern, sofern ausreichend Abstände zur Nachbarbebauung erhalten bleiben. Als von größerer Bedeutung ist die Zunahme versiegelter Flächen im ohnehin schon stark versiegelten Plangebiet einzustufen. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, sollten Maßnahmen ergriffen werden, die einer übermäßigen Versiegelung des bereits im Bestand durch Hitzestress belasteten Gebiets entgegenwirken.

Starkregenereignisse können zu vorübergehenden und lokal begrenzten Überschwemmungen führen. Aufgrund der topographischen Lage und Ausprägung sind erhebliche Auswirkungen im Plangebiet selbst mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Nichts destotrotz, trägt der bereits im Bestand vorhandene, hohe Versiegelungsanteil dazu bei, dass im Falle eines Starkregenereignisses die Kanalisation früher überlastet wird und dadurch an anderer Stelle Überschwemmungen häufiger auftreten können.

Dürreperioden im Sommer können sich negativ auf nicht angepasste oder nicht regelmäßig bewässerte Pflanzen auswirken.

### **3.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen nach den gültigen Bauvorschriften (u.a. Hessische Bauordnung) sowie den technischen Regelwerken und Normen nach aktuellem Stand der Technik durchgeführt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen (>Z2) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Wiesbadener Arsenbelastungsgebiets sind Maßnahmen erforderlich, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Fläche und Boden**

Zur Vermeidung von Eingriffswirkungen in den Bodenhaushalt werden ausschließlich anthropogen überprägte bzw. vorbelastete Flächen im Innenbereich mit bereits vorhandener Voll- und Teilversiegelung überplant.

Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden und weitgehend unbeeinträchtigten Bodenfunktionen werden geschont bzw. nicht beansprucht.

Zu den Festsetzungen Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen durch die gegenüber der Bestandsituation zusätzlich In Anspruch genommene Fläche zählen insbesondere:

- Maßnahmen und Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Versickerungsfähigkeit befestigter Freiflächen sowie von Wegen und Stellplätzen führen dazu, dass die Zunahme des Anteils vollversiegelter Flächen, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, abzüglich der bereits bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen auf einen einstelligen Prozentbereich begrenzt werden kann.<sup>37</sup> Im Einzelnen tragen die Festsetzungen zu folgenden Anteilen zur Reduktion der vollversiegelten Flächen bei:
- Reduktion durch intensive Dachbegrünung über Tiefgaragen (11 %),
- Reduktion durch versickerungsfähige befestigte Flächen, Wege und Stellplätze (etwa 3 %),
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

---

<sup>37</sup> Bebauungspläne der LH Wiesbaden beziehen angrenzende Verkehrsflächen immer vollständig mit in den Geltungsbereich ein. Eine jeweilig vollständige Miteinbeziehung bei der Betrachtung des Gesamtversiegelungsgrads würde zu verfälschten Ergebnissen führen.

- Festsetzungen zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen wirken einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss entgegen.
- Die nachrichtlichen Übernahmen sowie die Hinweise zum Umgang mit tatsächlichen und potentiellen Bodenbelastungen stellen einen Fachgerechten Umgang mit Aushubmaterial während der Bauphase sicher.
- Ergänzend werden unter den Hinweisen der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB<sup>38</sup> und § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) und auch Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens während der Bauphase gesondert thematisiert.

Die Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gewährleisten insgesamt, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf bodenschutzrelevante Funktionen verbleiben. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine der Bauleitplanung entgegenstehenden Rechtstatbestände erkennbar sind und der planungsfachlichen Abwägungsanforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 und 3 BauGB hinsichtlich des Bodenschutzes ausreichend Rechnung getragen wurde.

#### **4.2 Wasser**

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Festsetzungen getroffen, um den Versiegelungsanteil innerhalb des Gebiets auf ein Mindestmaß zu beschränken und den Wasserhaushalt insbesondere durch die Vorgaben zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

- Festsetzungen zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen
- Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit der Stellplätze und deren Zufahrten
- Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von nicht mit Fahrzeugen befahrbaren Wegen
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzungen zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen wirken einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss entgegen

#### **4.3 Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Grünflächen getroffen:

---

<sup>38</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzungen tragen insbesondere dazu bei, die Zielvorstellung eines qualitativ hochwertigen und adäquat durchgrüntes innerstädtischen Mischgebiets umzusetzen. Weiterhin sind sie aus stadtklimatischen, stadtgestalterischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten von besonderer Bedeutung, da die Festsetzungen die Etablierung eines günstigen Eigenklimas innerhalb des Plangebiets unterstützen, die Wohn- und Lebensqualität erhöhen und zur Biotopvernetzung beitragen.

#### 4.4 Tiere

Die textlichen Festsetzungen regeln zusammenfassend die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und verweisen unter den Hinweisen nochmals auf die Verbindlichkeit der im Artenschutzgutachten dezidiert aufgelisteten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Diese betreffen sowohl Vögel als auch Fledermäuse.

##### **Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna und der Fledermäuse zu beachten:

- Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar. Bei Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen.
- Bei Umbau- und Abrissarbeiten in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (Avifauna) und bis zum 30. Oktober (Fledermäuse) sind potenzielle Einflugmöglichkeiten vor Beginn der Brutphase (ab 1. März) zu verschließen. Zusätzlich sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

##### **Allgemeine Kompensationsmaßnahmen**

Um den Verlust an Lebensraum zu kompensieren sind mindestens vier einheimische standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen.

**Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für den Hausperling**

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

**Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für die Zwergfledermaus**

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI oder Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer nicht direkt beleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

**4.5 Klima / Luft**

Um signifikante negative Effekte zu vermeiden und die Sicherstellung guter Be- und Entlüftungsverhältnisse im Plangebiet und seiner Nachbarschaft zu gewährleisten sowie ein günstiges Eigenklima im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu etablieren, werden im Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen stellen ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sicher. Sie gewährleisten außerdem, dass zu lange und zu hohe Gebäuderiegel entstehen und tragen dadurch zu einer Vermeidung von Strömungsbarrieren bei. Gleichzeitig gewährleistet die Beschränkung der städtebaulichen Dichte einen ausreichenden Grünflächenanteil, der sich positiv auf die Be- und Entlüftungssituation auswirkt und einer Überwärmung des Gebiets entgegenwirkt.

Folgende ergänzende Festsetzungen tragen weiter zur Verwirklichung eines günstigen Eigenklimas im Plangebiet bei:

- Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen
- Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auswahl von klimawandelresistenten Baumarten in der Pflanzliste
- Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit der Stellplätze und deren Zufahrten.
- Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von nicht mit Fahrzeugen befahrbaren Wegen
- Festsetzung von hellen Fassadenfarben

Die vorgesehenen Baumpflanzungen bzw. Baumsicherungen wirken sich vorteilhaft auf die thermischen Umgebungsbedingungen aus, die im Rahmen der Umsetzung des

Planungskonzeptes zu erwarten sind. Die größtenteils in lockerer Anordnung vorgesehenen Baumstellungen sichern gleichzeitig die notwendigen Belüftungseffekte. Bei linearer Anordnung von Laubbäumen sollte der Pflanzabstand derart bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsenen Baumkronen der Abstand von einer Baumkrone Platz findet.

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen werden in den Hinweisen helle Oberflächenbeläge empfohlen. Durch eine Reihe von Festsetzungen werden bereits die Voraussetzungen für die Erhaltung eines günstigen Eigenklimas innerhalb des Plangebiets geschaffen die dazu beitragen, eine Verschlechterung des thermischen Komforts im Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand zu erhalten. Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ sichern die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein deutlich höheres Maß an begünstigenden Rahmenbedingungen.

Insgesamt ist es dadurch nicht mehr erforderlich helle Oberflächen, zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen, zwingend vorzuschreiben. Um dennoch auch dem temperaturdämpfenden Effekt der Rückstrahlung von Sonnenlicht Rechnung zu tragen, ohne die Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken, werden entsprechende Empfehlungen in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **4.6 Mensch und seine Gesundheit**

Eine Vielzahl von Festsetzungen, die unmittelbar das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit betreffen, werden bereits bei den Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima beschrieben. Von besonderer Bedeutung zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind die Festsetzungen, die sich zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen ergeben. Aufgrund der engen inhaltlichen Verflechtungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den städtebaulichen Aspekten, werden die Maßnahmen im Detail in Teil I der Begründung beschrieben und erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das entsprechende Kapitel 9 des Teils I A der Begründung verwiesen.

Darüber hinaus tragen die im vorherigen Abschnitt 4.5 Klima bereits dargelegten Maßnahmen und dazu bei, die Aspekte des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Im Kern werden die bestehenden Einzeldenkmäler und der Ensembleschutz in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, und der Schutz von potenziellen Bodendenkmälern über die Hinweise gesichert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf den Teil C2 und D1 der textlichen Festsetzungen und der Begründung verwiesen.



## 5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan „1969 /03 Am Michelsberg“ mit denjenigen des Bebauungsplans „Hotel Oranien“. Dabei werden in einer verbalargumentativen Beurteilung solche Bewertungskriterien herangezogen, die am prägnantesten und für eine sachgerechte Beurteilung als grundlegend zu betrachten sind.

Ein zusätzlicher Eingriff kann einerseits durch eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Bodeninanspruchnahme ausgelöst werden. Gleichzeitig können auch weitere Schutzgüter, wie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts betroffen sein, sofern sie in einer Intensität betroffen sind, die das bislang genehmigte Maß überschreitet. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB jeweils die planungsrechtlich zulässige Situation für die Beurteilung eines Ausgleichserfordernis heranzuziehen ist.

Im vorliegenden Fall sind also die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „1969 /03 Am Michelsberg heranzuziehen.

Er legt eine GRZ von 0,25 bis 0,40 fest, die nach der damals gültigen BauNVO von 1962 zu beurteilen ist. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen. Diese quasi zulässige Vollversiegelung wird auf mehreren Grundstücken bereits heute im Bestand annähernd ausgenutzt. Neben dem Hotelgrundstück sind in diesem Kontext auch mehrere Wohngebäude im Bereich der Philippsbergstraße zu nennen, die eine aktuell eine GRZ II von 0,75 bis 0,8 aufweisen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine nahezu umlaufende Baugrenze fest. Nahezu alle Bestandsbäume befinden sich heut innerhalb dieser Baugrenze.

An bestehenden Bäumen werden lediglich 7 Stück in der Philippsbergstraße zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen für 11 Baumstandorte. Weitere grünordnerische Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Wie bereits im Titel zur Planzeichnung namentlich aufgeführt, wurde der Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ primär zur Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße aufgestellt. Der damalige Fokus bei der Planaufstellung lag im Wesentlichen auf verkehrlichen Aspekten. Die notwendige Sensibilität für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts waren zur damaligen Zeit noch nicht ausreichend ausgeprägt und in Gesetzen oder der Bauleitplanung verankert.

Im Sinne einer guten Planungspraxis gehen die im Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ getroffenen Festsetzungen weit über die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, um erhebliche negative Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen können, im Vorfeld sicher auszuschließen.

Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

## 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und während des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten einer zukünftig möglichen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets erstellt. Die im Bebauungsplan dargestellte Variante stellt die unter städtebaulichen, naturschutzfachlichen, landschaftsplanerischen und klimaökologischen Gesichtspunkten optimierte Essenz dieser Alternativenprüfung dar.

Eine weitere Planungsmöglichkeit bildet der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Grünordnungsplan dar. Während der Bebauungsplan versucht alle Belange (städtebaulich, ökologisch, sozial, wirtschaftlich) sachgerecht gegeneinander abzuwägen, besteht beim Grünordnungsplan die Möglichkeit sich stärker auf die ökologischen Komponenten zu fokussieren. Hieraus resultieren zwischen Grünordnungs- und Bebauungsplan vereinzelte Abweichungen.

Die jeweiligen Abweichungen, sowie die Begründung warum den Ansprüchen des Grünordnungsplans im Bebauungsplan nicht gefolgt werden konnte, werden in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Tabelle: Abweichende Darstellungen und Regelungsvorschläge des Grünordnungsplans zu den Festsetzungen des Bebauungsplans

	Darstellung im Grünordnungsplan	Regelung im Bebauungsplan Begründung zur Abweichung
1.	Der Aufbau der Überdeckung der Tiefgaragen beträgt mind. 80 cm. Dort wo Gehölzpflanzungen vorgesehen sind mind. 100 cm.	Die Festsetzung einer durchschnittlichen Substratstärke von 55 cm ist ausreichend um grundsätzlich eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Für Flächen mit Rasen, Stauden oder Bodendeckern eignet sich eine Überdeckung von 30 bis 40 cm auch aus bewässerungstechnischer Sicht besonders. Um sicherzustellen, dass im Bereich der Tiefgaragen auch für Bäume ausreichende Wachstumsbedingungen vorherrschen, kann die Substratstärke bei Baumstandorten auf mindestens 1,0 m erhöht werden. Alle Optionen werden durch die bestehende Festsetzung abgedeckt.
2.	Im Bereich des intensiv Begrüntes Tiefgargendaches sind ausschließlich Bäume	Der Forderung die Möglichkeit statt eines Baumes mindestens 2 Sträucher zu pflanzen wird nicht nachgekommen um der zukünftigen Freian-

	als Mindestbepflanzung festzusetzen.	lagengestaltung einen ausreichenden Spielraum bei der intensiven Begrünung des Tiefgaragendaches zu ermöglichen, ohne dabei qualitative und quantitative Mindeststandards außen vor zu lassen. Um dem Anliegen des Umweltamtes dennoch besser Rechnung tragen zu können, werden die Anzahl sowie die Qualitätsanforderungen der anzupflanzenden Solitärsträucher in den Textfestsetzungen gegenüber dem Vorentwurf erhöht.
3.	Innerhalb des MI1 Gebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Demgegenüber ist im Grünordnungsplan in diesem Bereich eine maximal GRZ II von 0,8 dargestellt.	<p>Die Überschreitung beschränkt sich ausschließlich auf Tiefgaragen und ihre Zufahrten.</p> <p>Das Überschreiten der Grundflächenzahl wird zugelassen, weil einerseits die Dachflächen der Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen werden, die eine intensive Begrünung zulassen, und andererseits die Unterbringung eines wesentlichen Anteils der zahlreichen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche aus städtebaulicher Sicht, insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage, wesentliche Vorteile hat. Insgesamt wächst durch die räumlich gebündelte und kompakte Unterbringung im Vergleich zu ebenerdigen Parkplätzen der Umfang nutzbarer Freianlagen an; zugleich werden Störungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Rangieren und Türenschnagen auf ein Minimum gesenkt. In Kombination mit der festgesetzten intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen und des damit verbundenen höheren Grünflächenanteils, können negative stadtklimatische Aspekte effektiv verhindert werden.</p> <p>Gleichzeitig wird die oberirdische GRZ (der Anteil der versiegelten Flächen) im Bereich des Hotels gegenüber dem Bestand von derzeit 0,8 effektiv auf 0,7 reduziert.</p>

## 7 Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht

zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Umweltschutzbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d und i sind nicht erkennbar.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **1 Methodik und Kenntnislücken**

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in den Umweltbericht eingestellt.

Eine im Bebauungsplanverfahren nicht auszuschließende Restunsicherheit besteht im Zuge der Umsetzung der Planung, bei den sich möglicherweise ergebenden Veränderungen im Verlauf von Schichtenwasser

Auch die tatsächliche Belastung durch eine natürlich vorkommende Arsenkonzentration kann trotz vorlaufender, erkundender Bodenuntersuchungen, im Zuge der erforderlichen Beprobung des Aushubmaterials abschließend erst während der Bauphase beurteilt werden.

### **2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Bezüglich geplanter Maßnahmen zur Überwachung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima (Lokalklima) und die Lufthygiene ist anzuführen, dass innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden diverse Messstationen des Landes Hessen zur Überwachung der Luftgüte vorhanden sind. Darüber hinaus führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßig Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist der Vorhabenträger bzw. die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

### **3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Wiesbaden beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“, da sich der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg im Ortsbezirk Mitte“ in diesem Bereich als nicht mehr zeitgemäß erweist. Die momentan geltenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans verhindern eine nachhal-

tige Entwicklung des Quartiers und spiegeln nicht die bereits bestehende, tatsächliche Bebauung des Gebiets wider.

Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ soll die vorherrschenden Verhältnisse im betroffenen sichern Gebiet und zukünftige Entwicklungen bauplanungsrechtlich ermöglichen und steuern.

Einen Zentralen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans stellen die Planungen um das Hotel Oranien dar. Konkret ist die Erweiterung des Hotels durch einen Solitärbau auf dem heutigen Parkplatz und die Ergänzung der Lobby, die Schaffung eines Ersatzbaus für den veralteten Hotelanbau, die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Hotelkomplexes, vorgesehen.

Weiterhin ist die Realisierung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Platter Straße 1 geplant.

Im Hinblick auf den bestehenden Wohn- und Nutzflächenbedarfs und auf die gewünschte ressourcenschonende Innenentwicklung, ist das Planungsareal rund um das Hotel Oranien unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturen einer verträglichen Nachverdichtung und Restrukturierung zuzuführen.

Der Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ soll städtebaulich gesehen ein entsprechend übersichtlich strukturiertes und maßvoll verdichtetes Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungsformen ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nach §§ 2 ff. BauGB im Vollverfahren durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan für den westlichen Planbereich geändert.

### **Boden**

Nach der geologischen Karte 5915 von Wiesbaden stehen im Baubereich die tertiären Sande und Kiese (Taunusmaterial) an.

Im November 2015 wurde durch eine Untersuchung zum Thema Baugrund und Gründung / Umwelttechnik durchgeführt, in deren Rahmen auf dem nördlichen Flurstück 15/1 und dem westlichen Flurstück 15/2 vier Kleinrammbohrungen und zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde durchgeführt wurden. Die entnommenen Bodenproben aus der Auffüllung wurden in einem Prüfbericht ausgewertet.

Bei fast allen Proben wurden in Oberflächennähe bei fast allen Proben Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,2 bis zu 2,9 m erbohrt, die vereinzelt mit Bauschutt durchsetzt, gemischtkörnig geprägt waren sind. Unterhalb der Auffüllungen wurden bei den meisten Proben schwach kiesiger bis kiesiger, stark sandiger Schluff nachgewiesen. Mit zunehmender Bohrtiefe nimmt die Festigkeit des Bodens zu.

Nach der Analyse weist die aus der Auffüllung entnommene Mischprobe eine maximale Überschreitung nach LAGA größer als der Zuordnungswert > Z 2 aufgrund der Gehalte an Kupfer im Feststoff (3.200 mg/kg) auf. Es liegen weitere Belastungen bis Z 2 vor, die maßgebende Überschreitung liegt bei dem Parameter Kupfer vor. Das beprobte Mate-

rial ist danach als Material > Z 2 nach LAGA einzustufen und muss einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden. Es wird für die Einstufung in eine Deponieklasse noch die Nachanalyse der Zusatzparameter der Deponieverordnung (DepV) erforderlich.

### **Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Baugrunderkundung konnte kein Grund- oder Schichtwasser eingemessen werden, demnach ist das Grundwasser für den Neubau nicht relevant. Schichtwasser kann in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten, was auch die Eisenausfällungen vermuten lassen. Grundsätzlich ist eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers im Gebiet gegeben.

Das Entwässerungskonzept, welches später im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird, setzt für die Neubauten vorrangig auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Sollte entgegen der orientierenden Bodenuntersuchung während der Konkretisierung der Planung eine Einleitung des Niederschlagswassers zwingend erforderlich werden, wird eine Einleitbeschränkung von 10 l/s ha berücksichtigt. In diesem Fall ist die Rückhaltung des Regenwassers für den Bemessungsregen vorrangig in unterirdischen Stauraumvolumina mit entsprechenden Drosselbauwerken vorzunehmen.

### **Biotoptypen und Bäume**

Im Bestand wird das Plangebiet wird geprägt von der Außenanlage des Hotels mit seinem Parkplatz, einem gepflasterten Eingangsbereich und der Gartenanlage des Hotels südlich des Gebäudes.

Südlich und nördlich des Hotels sind Ein- und Mehrfamilienhäuser angesiedelt, die jeweils eine große Gartenflächen und einen üppigen Baumbestand vorweisen.

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna hat insgesamt gezeigt, dass durch die langjährige Bebauung die biologische Vielfalt und die dadurch einhergehenden anthropogene Überprägung insgesamt stark eingeschränkt ist.

Von den insgesamt 85 Bäumen im Plangebiet fallen 76 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden. Von diesen wurden wiederum 12 Bäume als besonders erhaltenswert eingestuft. Durch die Umsetzung der Planung entfallen während der Bauphase voraussichtlich 21 dieser geschützten Bäume. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insgesamt 35 bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt.

### **Tierwelt**

Im Rahmen der Überprüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben berührt werden können, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die faunistischen Untersuchungen fanden von April bis Mai 2017 statt.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld wurden artenschutzrechtlich relevante Vogel- sowie Fledermausarten festgestellt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (Ersatz von potenziell entfallenden Nistmöglichkeiten, Beschränkung der Zeiträume für Baumfällungen, strukturverbessernde Maßnahmen, ...) kann eine nachhaltige Beeinträchtigung der vorhandenen Arten ausgeschlossen werden. Externe Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **Klima / Lufthygiene**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer thermischen Belastungszone. Gleichzeitig ist langfristig mit einer kontinuierlichen Zunahme der Hitzebelastung in der Innenstadt zu rechnen. Um gute Be- und Entlüftungsverhältnisse im Plangebiet und seiner Nachbarschaft sicherzustellen und eine Überwärmung zu vermeiden, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen erhebliche negative Wirkungen zu vermeiden. Dazu zählen unter anderem Erhalt von Bestandsbäumen, der Ersatz für abgängige Bäume, Fassaden- und Dachbegrünungen und die Wahl heller Oberflächenbeläge.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich ist bereits stark eingeschränkt. Um den heutigen Zustand mindestens im Status quo zu erhalten, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, womit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

### **Mensch und Gesundheit**

Eine Vielzahl von Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind bereits unmittelbar für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit von Bedeutung.

Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen hohen Lärmbelastung sind eine Reihe von Schallschutzmaßnahmen (Verringerung der Zahl oberirdischer Stellplätze, Festlegung des Materials der Fahrbahnoberflächen im Bereich der Fahrwege, etc.) um sicherzustellen, dass die Belastung durch Gewerbelärm gegenüber der bestehenden Situation abnimmt.

Es sind keine erheblichen Zusatzbelastungen durch Feinstaub, Stickoxide und CO<sub>2</sub> zu erwarten.

Da sich der Planungsraum innerhalb des „Arsenbelastungsgebietes“ der LH Wiesbaden befindet, muss bei Erdarbeiten während der Bauphase und bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen auf entsprechende Sicherheitsvorkehrungen geachtet werden.

**Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Die bestehenden Einzeldenkmäler und der Ensembleschutz werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wird über die Hinweise der Schutz von potenziellen Bodendenkmälern gesichert.

**Eingriffsbilanzierung**

Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan „1969 /03 Am Michelsberg“ mit denjenigen des Bebauungsplans „Hotel Oranien“.

Formal ergibt sich kein Ausgleichserfordernis, da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan einerseits eine Vollversiegelung zulässt, da er nach der damals gültigen BauNVO zu beurteilen ist. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen. Darüber hinaus wurden Pflanzfestsetzungen lediglich vereinzelt getroffen.

Im Sinne einer guten Planungspraxis gehen die im Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ getroffenen Festsetzungen weit über die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, um erhebliche negative Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen können, im Vorfeld sicher auszuschließen und dem tatsächlich vorhandenen Baumbestand besser Rechnung zu tragen.

Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und während des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten einer zukünftig möglichen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets erstellt. Die im Bebauungsplan dargestellte Variante stellt die unter städtebaulichen, naturschutzfachlichen, landschaftsplanerischen und klimaökologischen Gesichtspunkten optimierte Essenz dieser Alternativenprüfung dar.

**Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen**

Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Umweltschutzbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d und i sind nicht erkennbar.

**Methodik und Kenntnislücken**

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in den Umweltbericht eingestellt.



Nicht im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens vollständig auszuschließende Restunsicherheiten bestehen bei der natürlich vorkommende Arsenkonzentration, sowie bei den sich möglicherweise ergebenden Veränderungen im Verlauf von Schichtenwasser.

Zusammenfassend betrachtet sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans bei seiner Umsetzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar.

## 8 Quellenverzeichnis

### 8.1 Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen

#### Städtebau / Landschaftsplanung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
PlanZV	Planzeichenverordnung: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 13.05.2017.
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, 270), zuletzt geändert 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 (GVBl. S. 366, 388).
KrWG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2833).
Heilquellenschutzgebietsverordnung Wiesbaden	Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (nach § 53 Abs. 4 und 5 WHG und § 35 Abs. 3 HWG).
Stellplatzsatzung Wiesbaden	Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in der Beschlussfassung vom 14. Februar 2008 (nach §§ 5 und 51 HGO; §§ 44, 76 und 81 HBO).
Baumschutzsatzung Wiesbaden	Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung in der Fassung vom 8. Februar 2007 (§§ 5 und 51 Nr. 6 HGO; § 30 HENatG).

## 8.2 Fachgutachten und Planungen

1. Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH (November 2015): Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, 11 Seiten + Anlagen, Mainz-Kastel.
2. Plan Ö (März 2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirk Nordost, Biebertal, März 2018 (redaktionell ergänzte Fassung vom November 2018).
3. LADEMACHER planen und beraten (November 2018): Verkehrsuntersuchung „Platter Straße - Emser Straße“ Wiesbaden-Nordost, Erläuterungsbericht, Bochum.
4. Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (April 2019): GUTACHTEN-NR. 424J9 G Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, Ludwigshafen.
5. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Dezember 2000): Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP 2000)  
Webseite des Landesplanungsportals Hessen, aufgerufen am 25.03.2019, URL: [https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/content-downloads/Der\\_Landesentwicklungsplan\\_2000.pdf](https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/content-downloads/Der_Landesentwicklungsplan_2000.pdf)
6. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Juni 2018): Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000)  
Webseite des Landesplanungsportals Hessen, aufgerufen am 25.03.2019, URL: [https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/GVBI%20Nr\\_19%20S.%20398%20%26%20551.pdf](https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/GVBI%20Nr_19%20S.%20398%20%26%20551.pdf)
7. Regionalversammlung Südhessen - Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, veröffentlicht und in Kraft getreten am 17.10.2011, Darmstadt.  
Webseite des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Text- und Kartenteile, aufgerufen am 25.03.2019, URL: <https://www.region-frankfurt.de/Planung/Regionaler-FI%c3%a4chennutzungsplan>  
Webseite des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Planwerk online (Stand 31.12.2017), aufgerufen am 25.03.2019, URL: <http://mapview.region-frankfurt.de/maps/?lang=de&app=RegioMap>
8. Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt (November 2003): Flächennutzungsplan 2010, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010, Wiesbaden.  
Webseite der LH Wiesbaden, Erläuterungsbericht zum FNP 2010, aufgerufen am 25.03.2019, URL: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan.php>  
Webseite der LH Wiesbaden, Geoportal Wiesbaden, Planwerk FNP 2010 online, aufgerufen am 25.03.2019, URL: <http://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>
9. Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt (2002): Landschaftsplan, Wiesbaden.  
Webseite der LH Wiesbaden, Landschaftsplan (2002), aufgerufen am 25.03.2019, URL: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/natur-landschaft/landschaftsplan.php>  
Webseite der LH Wiesbaden, Geoportal Wiesbaden, Planwerke online: Leitbild (2000), Landschaftsplan (2002), Realnutzung (2012), aufgerufen am 25.03.2019, URL: <http://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/landschaftsplan>
10. Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt (2012): Stadtklima Wiesbaden (Umweltbericht Nr. 22)  
Webseite der LH Wiesbaden, Geoportal Wiesbaden, Planwerke online: Synthetische Klimafunktionskarte (2009), Klimabewertungskarte (2009), Vorrangflächenkarte (2010), aufgerufen am 25.03.2019, URL: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/klima>

11. Büro Stadt.Quartier: Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB zum Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“, im Ortsbezirk Nordost der Landeshauptstadt Wiesbaden, inkl. Anlagen 16.04.2019, Wiesbaden.

### 8.3 Fachliteratur

1. Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (Februar 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, Ober-Mörlen.
2. Hessisches Ministerium für Umwelt und Geologie (Hrsg.) (2002): Handbuch Altlasten. Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser. Sickerprognose. 2. überarbeitete Auflage, 77 Seiten, Wiesbaden.
3. ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. - Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA).
4. Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), GVBl. 2018 S. 652 vom 09.11.2018.
5. Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (Dezember 2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren, 3. Fassung.
6. Noppel, Heike, Hrsg.: Deutscher Wetterdienst (2017): Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz. Abschlussbericht zum Arbeitspaket 3 des Projekts KLIMPRAX Wiesbaden/Mainz - Stadtklima in der kommunalen Praxis (Berichte des Deutschen Wetterdienstes, 249), Offenbach am Main.
7. Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.
8. Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.