

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans
für den Planbereich „Platter Straße - Emser Straße“
im Ortsbezirk Nordost

1	Allgemeines	3
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....	3
3	Übergeordnete Planungen	3
4	Anlass der Planung	4
5	Ziele der Planung	4
6	Änderungen	4
7	Flächenbilanz.....	4
8	Umweltbericht	5
8.1	Anlass, Ziele und Größe der Planung	5
8.2	Fachgesetze und Fachpläne	5
	8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, insbesondere	5
	8.2.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	6
	8.2.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes.....	7
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
	8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	8
	8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
	8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	10
8.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
8.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen.....	13
8.7	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	13
	8.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	13
	8.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse	13
8.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	13
8.9	Zusammenfassung	13
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung).....	17
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	18

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 Einwohnern (31.12.2018) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung gemischt genutzter Quartiere. Leitlinie der Gebietsentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung. Vorrangig sollen daher Flächenpotenziale im Innenbereich genutzt werden. Dabei soll eine kleinteilige Nutzungsmischung erreicht werden, die zu einer Belebung der städtischen Quartiere beiträgt, die Infrastruktur im Stadtviertel, wie zum Beispiel Kindergärten, fördert und die Verkehre insgesamt vermindert.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der Planbereich liegt im Ortsbezirk Nordost und wird im Norden durch die Philippsbergstraße, im Osten durch die Platter Straße und die Schwalbacher Straße, im Süden durch die Emser Straße und im Westen durch die östliche Grenze der Hausgrundstücke Emser Straße Nr. 11 und Philippsbergstraße Nr. 10 begrenzt.

Er umfasst 1,1 Hektar.

Der Planbereich ist mit seiner innerstädtischen Lage sehr gut erschlossen und an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Nach der regionalplanerischen Zielsetzung 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau-land, einzuhalten. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden gilt ein im Großstadtbereich einzuhaltender Dichtewert von mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Eigenart eines Orts-teils dies begründet.

Für den als Gesamtensemble unter Denkmalschutz stehenden Bereich, dessen Gebäude nicht nur Wohnzwecken, sondern auch der Unterbringung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung dienen, ist eine Nachverdichtung nur eingeschränkt umsetzbar. Beabsichtigt ist die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung des bestehenden, funktionierenden, innenstadtnahen und gemischt genutzten Gebiets.

Die Eigenart des Siedlungsbereichs begründet die ausnahmsweise Unterschreitung der im Regionalplan Südhessen (Z 3.4.1-9) vorgegebenen Wohneinheiten pro Hektar.

4 Anlass der Planung

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Wiesbadener Innenstadt und ist geprägt durch eine denkmalgeschützte Villenstruktur. Im Zentrum des Planbereichs befindet sich ein Gebäudekomplex, der seit den 1960er Jahren als Hotel genutzt wird.

Der gesamte Bereich soll restrukturiert und maßvoll weiterentwickelt werden. Insbesondere der im Zentrum des Planbereichs liegende Gebäudebestand des Hotels soll erneuert und erweitert werden. Geplant ist den Hotelanbau aus den 1970er Jahren durch einen Neubau zu ersetzen, die Lobby durch einen Anbau zu erweitern und eine Tiefgarage zu bauen. Die eigentliche Hotelerweiterung soll als Solitär auf dem derzeitigen Hotelparkplatz entstehen.

Die umliegende Villenbebauung soll durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße sowie einer Kindertagesstätte an der Platter Straße ergänzt werden.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung einer gemischten Nutzung geschaffen werden.

6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich folgende Änderung:

Die innerhalb des Planbereichs liegende „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ wird als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand	1,1 Hektar	0,0 Hektar
Gemischte Baufläche, Planung	0,0 Hektar	1,1 Hektar
Gesamtfläche	1,1 Hektar	1,1 Hektar

8 Umweltbericht

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

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002;
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“, Stadt.Quartier 18. Dezember 2019;
3. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“, Entwurf, 18. April 2019;
4. Baugrund - Gutachtliche Stellungnahme - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage Platter Straße 2 65193 Wiesbaden, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH, November 2015;
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirk Nordost, Plan Ö, März 2018 (redaktionell ergänzte Fassung vom 16. November 2018);
6. Verkehrsuntersuchung „Platter Straße - Emser Straße“ Wiesbaden-Nordost, Erläuterungsbericht, LADEMACHER planen und beraten, Dezember 2018;
7. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ in Wiesbaden, GUTACHTEN-NR. 424J9 G, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 12. April 2019.

8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung

siehe Nr. 4, 5 und 7 der Begründung

8.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
 - § 1 (5): Förderung Klimaschutz und Klimaanpassung
 - § 1 (6) Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 1a (2): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
 - § 1a (5): Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
 - § 1 i. V. mit dem **Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**: Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft
 - § 1 (3) Nr. 4: Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima
 - § 2: Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen.
 - § 15: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind

durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

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

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

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

§ 45: Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Umweltschadengesetz (USchadG)**

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

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

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

Grundzüge der Planung (Seite 10) für die Planungsregion Südhessen sind unter anderem:

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

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**
Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung (Erläuterungsbericht Seite 39 ff, Ziffer 3.0):
 Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.
 Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.
 Der Flächenverbrauch beziehungsweise die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können.
 Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.
 Das in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln.
 Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan):**
 Grundlegende Ziele betreffen unter anderem die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die siedlungsnaher freiraumgebundene Erholung.

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

Die bestehenden Nutzungen im Planbereich sollen gesichert und maßvoll weiterentwickelt werden. Die prägenden Grünstrukturen sollen dabei weitgehend erhalten bleiben. Im Flächennutzungsplan wird der bisher als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellte Bereich zukünftig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Bei Gemischten Bauflächen wird im Flächennutzungsplan - im Gegensatz zu Wohnbauflächen - ein hoher Grünanteil nicht dargestellt.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange zeichnerisch nicht dargestellt werden.

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung integriert:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern,
- Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Bodenversiegelungen,
- Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Vorkehrungen zum aktiven und passiven Schallschutz),
- Farbgebung von Fassaden, Form und Gestalt der Einfriedungen sowie Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Fläche

Der Planbereich liegt im Bereich der Wiesbadener Innenstadt und ist bereits bebaut. Er weist einen hohen Versiegelungsgrad von mehr als 60 Prozent auf.

Schutzgut Boden

Bei einer Baugrunduntersuchung wurden im untersuchten Gelände Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 2,9 Metern erbohrt. Diese sind vereinzelt mit Bauschutt durchsetzt.

Der Planbereich liegt im sogenannten „Wiesbadener Arsengebiet“, einer Zone mit erhöhtem Arsengehalt des Bodens. Diese natürlich bedingten Belastungen konnten durch Untersuchungen des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung aus dem Jahr 1995 bestätigt werden.

Im Altflächenkataster des Umweltamtes liegen vier Einträge von (ehemaligen) gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planbereichs vor. Im Zuge durchgeführter Überprüfungen dieser Einträge hat sich ein nutzungsbezogener Kontaminationsverdacht nicht bestätigt.

Grundsätzlich ist bei der Anlage von Neubauten im Planbereich mit dem Anfall von schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen, der abfallrechtlich relevant ist.

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

Schutzgut Wasser

Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B 2. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Es ist allerdings mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann.

Aufgrund der im Planbereich vorliegenden Bodenzusammensetzung ist davon auszugehen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich gegeben ist.

Schutzgut Klima und Luft

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch dargestellt. Der mittlere Versiegelungsanteil von 40 bis 70 Prozent mit mittlerem Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.

Die Klimabewertungskarte weist den Planbereich als „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“ aus. In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd und Baustrukturen belüftungseinschränkend. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten in diesem Bereich gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünung)

erfolgen. Umnutzungen werden unter der Berücksichtigung der klimafunktionalen Belange für möglich erachtet. Die Durchströmbarkeit und Abkühlungswirkung (Durchgrünung) sollte nicht beeinträchtigt werden. Sollten diese Aspekte bei zukünftigen Verdichtungen nicht berücksichtigt werden, ist eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ Richtung Siedlungsrand zu erwarten.

Im Planbereich ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich von lufthygienischen Belastungen auszugehen.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In einer Vorauswahl wurden Vögel und Fledermäuse als potenziell betroffene Artengruppen bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind nicht betroffen.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnten weder nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützte Vogelarten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

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

Schutzgut Pflanzen

Der Planbereich ist geprägt von einem großen Baumbestand sowie gärtnerisch angelegten Flächen.

Durch die starke anthropogene Überformung ist die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation sehr stark eingeschränkt. Reste der ursprünglichen Waldgesellschaft finden sich im Planbereich höchstens durch spontan entstandene Bäume wie Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Birke oder Hainbuche. Der überwiegende Bestand, darunter auch die einheimischen Bäume, sind im Plangebiet angepflanzt worden.

Insgesamt stehen im Planbereich 85 Bäume, davon werden 76 durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden geschützt.

Besonders erhaltenswert sind freistehende, gesunde Solitärbäume mit einer starken Raumwirkung oder alte Bäume mit großem Stammumfang. 12 Bäume im Planbereich wurden als besonders erhaltenswert eingestuft.

Schutzgut biologische Vielfalt

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

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Der Planbereich ist geprägt durch eine denkmalgeschützte Villenstruktur mit großen Gartenflächen und einem bemerkenswerten Baumbestand. Im Zentrum des Planbereichs befindet sich ein Gebäudekomplex, der seit den 1960er Jahren als Hotel genutzt wird. Die Freiflächen des Hotels umfassen einen Parkplatz sowie einen Garten mit einer großen Terrasse.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Der Planbereich liegt inmitten bestehender Siedlungsstrukturen. Maßgebliche Verkehrslärmquellen sind die Emser Straße (K 647) und die Platter Straße (K 651).

Innerhalb des Planbereichs ist eine Vorbelastung mit gewerblichem Lärm durch die Hotelnutzung gegeben.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

siehe: Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Mensch Erholung

Der Planbereich umfasst größtenteils private Flächen. Eine Erholungswirkung für die Anwohner und Hotelgäste ist durch die Hausgärten, den großen Baumbestand sowie die Terrasse und den Garten des Hotels gegeben.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der gesamte Planbereich ist denkmalrechtlich als Gesamtanlage geschützt. Mehrere Gebäude sind als Einzelkulturdenkmäler ausgewiesen.

Veränderungen an Gebäuden und Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen, bedürfen grundsätzlich der Abstimmung und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist der Verlauf einer römischen Fernstraße, ausgehend vom nördlich gelegenen Kastell bekannt. Beiderseits der antiken Straßenführung sind römische Gräber bekannt.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**Schutzgut Fläche**

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

Schutzgut Boden

Der Planbereich liegt im Innenbereich und ist bereits locker bebaut. Auswirkungen von zusätzlichen Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur spielen daher eine Rolle.

Bei der Anlage von Neubauten insbesondere der geplanten Tiefgarage ist im Planbereich grundsätzlich mit dem Anfall von schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen, der abfallrechtlich relevant ist (anthropogene Auffüllungen, arsenhaltiger Boden).

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche und soweit erforderlich Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie durch private Firmen möglich.

Schutzgut Wasser

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

Um einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenabfluss entgegenzuwirken, werden im nachgeordneten Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zu verwerten.

Bei der Realisierung der Tiefgarage sind Auswirkungen auf die Fließrichtung von Schichtenwasser möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan insbesondere zu Gebäudestellungen, Freiflächen und Begrünung müssen die Voraussetzungen für die Sicherstellung günstiger Be- und Durchlüftungsverhältnisse sowie für ein günstiges Eigenklima innerhalb des Planbereichs geschaffen werden. So können bei Umsetzung der vorliegenden Planung signifikante negative klimaökologische Effekte sowie zusätzliche Luftschadstoffakkumulationen im Planbereich und seiner Nachbarschaft weitgehend vermieden werden.

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der bereits in weiten Teilen bestehenden Strukturen und Nutzungen keine erhebliche Zusatzbelastung durch Feinstaub, Stickoxide und Kohlenstoffdioxid (CO₂) zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Während der Bauphase kann es durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen bzw. zur temporären Verdrängung der Fauna kommen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Auch wenn im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Quartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen werden konnten, besteht durch Abbrucharbeiten ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für alle relevanten Arten ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen

Die Durchführung der Planung wird zu einer Reduzierung von Baumstandorten führen. Während der Bauphase wird es in Teilen des Planbereichs zu Beschädigungen beziehungsweise Verlust der vorhandenen Grünstrukturen kommen. Zur Verringerung der Eingriffe in die Vegetation sind Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen. So wird insgesamt ein adäquat durchgrüntes innerstädtisches Quartier geschaffen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Planbereich kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem vorhandenen Niveau gesichert werden.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Eine Verbesserung des Stadtbildes wird durch die zeitgemäße Weiterentwicklung des Hotelkomplexes sowie die Ergänzung der denkmalgeschützten Villenbebauung erreicht. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht eine ansprechende Freiflächengestaltung. Prägende und schützenswerte Bäume werden erhalten oder ersetzt.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Der Planbereich ist von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen. Bei Realisierung der Planung sind Vorkehrungen zum aktiven und passiven Schallschutz zu treffen. Eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

siehe: Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Mensch - Erholung

Die Unterbringung des durch die Hotelnutzung entstehenden ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zu einer Steigerung der Aufenthalts- und Freiraumqualität bei.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

8.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan führt die Umsetzung der Änderung zu keinen negativen Umweltauswirkungen.

Die Umsetzung der Planung führt zu Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter. Insbesondere die Reduzierung von innerstädtischen Baumstandorten zugunsten einer baulichen Nachverdichtung steht klimaökologischen Sanierungsmaßnahmen (Entsiegelung, intensive Begrünung) entgegen. Gleichzeitig werden natürliche Böden im Außenbereich geschont und das Stadtbild durch zeitgemäße Gebäude- und Freiflächengestaltung aufgewertet.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der Änderung tabellarisch zusammengefasst. Die Tabelle steht unter Ziffer 8.9 Zusammenfassung.

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

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht die Notwendigkeit baubegleitende Untersuchungen nach § 18 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) durchzuführen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Tierwelt werden Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten vorgesehen.

Zum Erhalt der Abkühlungswirkung durch Grünstrukturen im Planbereich werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage vorgesehen.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt werden. Außerdem wird im Flächennutzungsplan bei Gemischten Bauflächen - im Gegensatz zu Wohnbauflächen - ein hoher Grünanteil nicht dargestellt.

Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung integriert:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern,
- Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Bodenversiegelungen,
- Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Vorkehrungen zum aktiven und passiven Schallschutz),
- Farbgebung von Fassaden, Form und Gestalt der Einfriedungen sowie Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser.

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

Ziel der Planung ist die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung, insbesondere die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Hotels. Die denkmalgeschützte Villenstruktur soll durch den Bau einer Kindertagesstätte und eines Wohn- und Geschäftshauses ergänzt werden.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit einem vergleichsweise höheren Aufwand kompensiert werden müssten.

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

8.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der zugrunde liegenden Untersuchungen, Gutachten, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

8.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

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

8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

8.9 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung einer gemischten Nutzung an dieser Stelle zu schaffen, wird der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter legt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zugrunde.

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

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

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Fläche	innerstädtische Lage, bereits bebaut, rund 60 Prozent versiegelt	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Weiterentwicklung vorhandener baulicher Strukturen, geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades, keine neue Inanspruchnahme von Flächen und damit Schutz natürlicher Böden
			+/-	+/-
8.3	Boden	rund 60 Prozent versiegelt, Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, Bodenbelastungen, Bombenabwurfgebiet	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	geringfügige Zunahme der Bodenversiegelung, evtl. Sondierung auf Kampfmittel, schadstoffbelasteter Bodenaushub ist abfallrechtlich relevant
			+/-	+/-
8.3	Wasser	Heilquellenschutzgebiet, keine Fließ- oder Stillgewässer, kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, ev. Schichtwasser nach stärkeren Regenfällen, Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich gegeben	keine Veränderungen zu erwarten	weniger Oberflächenwasserversickerung, Kompensation durch Festsetzungen im B-Plan zur Versickerung und Nutzung des Regenwassers
			+/-	+/-

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Klima und Luft	Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch, vorhandener Versiegelungsanteil und Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen, lufthygienischen Belastungen aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ Richtung Siedlungsrand durch den Wegfall von Baumstandorten wird insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie dem Anlegen von Pflanzflächen vermieden, keine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten
			+/-	+/-
8.3	Tiere	artenschutzrechtlich relevante Arten: Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Stieglitz Wacholderdrossel und Zwergfledermaus	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten, durch Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten werden nachteilige Auswirkungen vermieden
			+/-	+/-
8.3	Pflanzen	großer Baumbestand, gärtnerisch angelegte Flächen	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Reduzierung von Baumstandorten, Schaffung eines adäquat durchgrüneten innerstädtischen Quartiers durch Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung
			+/-	-
8.3	Biologische Vielfalt	aufgrund langjähriger Bebauung stark eingeschränkt	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen wird sich die biologische Vielfalt im Gebiet voraussichtlich nicht verändern.
			+/-	+/-

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	denkmalgeschützte Villenbebauung, Hotelkomplex mit Anbau aus den 1970er Jahren, großer Baumbestand	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung des Stadtbildes durch Abriss und Neubau des Hotelanbaus; Ergänzung der Villenbebauung, prägende Bäume werden erhalten oder ersetzt, ansprechende Freiflächengestaltung
			+/-	+
8.3	Mensch/Gesundheit - Lärm	hohe Belastung durch den Verkehr der angrenzenden Haupterschließungsstraßen, Gewerbelärm durch vorhandene Hotelnutzung	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	höheres Verkehrsaufkommen durch Hotelgäste, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, zusätzliche Lärmemissionen können durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden
			+/-	+/-
8.3	Mensch/Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch, vorhandener Versiegelungsanteil und Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen, lufthygienische Belastungen aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ Richtung Siedlungsrand durch den Wegfall von Baumstandorten wird insbesondere durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie dem Anlegen von Pflanzflächen vermieden, keine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten
			+/-	+/-
8.3	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Planbereich für Anwohner und Hotelgäste als Erholungsraum nutzbar (Hausgärten, Terrasse und Garten des Hotels)	keine Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten
			+/-	+/-

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Kultur- und Sachgüter	denkmalgeschützte Gesamtanlage und bauliche Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler (römische Fernstraße und Gräber)	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	baubegleitende Untersuchungen zum Schutz möglicher Bodendenkmäler erforderlich
			+/-	+/-
8.4	Wechselwirkungen		keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Die Umsetzung der Planung führt zu Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter. Insbesondere die Reduzierung von innerstädtischen Baumstandorten zugunsten einer baulichen Nachverdichtung steht klimaökologischen Sanierungsmaßnahmen (Entsiegelung, intensive Begrünung) entgegen. Gleichzeitig werden natürliche Böden im Außenbereich geschont und das Stadtbild durch zeitgemäße Gebäude- und Freiflächengestaltung aufgewertet.
			+/-	+/-
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu keiner signifikanten Veränderung einzelner Schutzgüter führen.

9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

Von der Flächennutzungsplanänderung sind keine über den Planbereich hinausgehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Deshalb umfasst der Umweltbericht nur den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung.

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

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

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke Amöneburg, Kastel, Kostheim) nach dem BauGB.

Wiesbaden, den

Camillo Huber-Braun