

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlass und Ziel 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.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da die bestehenden Nutzungsarten nicht wesentlich geändert werden.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans

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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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 Bebauungsplan 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 durchgrünten 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.
			+/-	+/-
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
			+/-	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
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
			+/-	+/-
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
			+/-	+/-

Kap.		Bewertung	
		Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden keine Äußerungen bzw. Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden Äußerungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Auswirkungen mit Begründungen nachstehend:

Äußerung	Auswirkung	Begründung
<p>Es handelt sich um einen Bereich mit einem hohen Grünbestand, der stadtklimatisch betrachtet besondere Wirkung auf die angrenzenden sehr stark verdichteten Siedlungsbereiche besitzt.</p> <p>Der Erhalt des Bereiches mit hohem Grünanteil ist auch für die Biodiversität von großer Bedeutung.</p> <p>Es wird empfohlen nur einen Teilbereich als gemischte Baufläche auszuweisen.</p>	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Im Innenbereich werden nur Flächen oberhalb einer Größe von 0,5 Hektar dargestellt. Eine Aufteilung des Planbereichs wäre zu kleinteilig.</p> <p>Eine Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ mit hohem Grünanteil ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.</p> <p>Festsetzungen zum Schutz des Grünbestandes, der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Stadtklimas erfolgen auf Ebene des Bauungsplans.</p>
Gemäß der vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen erstellten Denkmaltopographie Wiesbaden II - Die Villengebiete liegt der Bereich innerhalb der beiden denkmalgeschützten Gesamtanlagen VI/ Philippsberg und VII Nordwestliches Villengebiet nach § 2 Abs. 3 HDSchG. Zudem finden sich im Planungsgebiet Einzelkulturdenkmäler. Aufgrund von nahegelegenen archäologischen Fundstellen ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.
Im Planbereich sind der Verlauf einer römischen Fernstraße, ausgehend vom direkt nördlich gelegenen Kastell, sowie beiderseits der antiken Straßenführung römische Gräber bekannt.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.
Die Auswertung der beim Kampfmitteldienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B2 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen "Große u. kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.

Äußerung	Auswirkung	Begründung
<p><u>Bodenschutz:</u> Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind im Gutachten von BIW vom 30.11.2015 dokumentiert.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u> Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits überbaut. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/ -gefüge spielen daher eine untergeordnete Rolle.</p> <p><u>Abfallwirtschaft:</u> Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.</p>	<p>Die Äußerungen wurden berücksichtigt. Sie haben keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Aussagen zum Bodenschutz wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Gegen den Planungsentwurf bestehen Bedenken, da die Nutzung der hoteleigenen oberirdischen Parkplätze einschließlich des Taxi-Stellplatzes zur Nachtzeit aufgrund des geringen Abstandes zu den Nachbargebäuden Phillipsbergstraße 2 und Platter Straße 4 zu deutlichen Richtwertüberschreitungen gemäß TA-Lärm führt.</p> <p>Die TA-Lärm ist mittelbar maßgeblich, da es sich bei dem Hotel um einen Gewerbebetrieb handelt.</p>	<p>Die Äußerung hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Der Planbereich soll im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplan werden keine Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz dargestellt.</p> <p>Die Einhaltung der Emissionsrichtwerte ist auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.</p>

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Auswirkungen mit Begründungen nachstehend:

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u> Das Plangebiet ist bereits locker bebaut. Auswirkungen von zusätzlichen Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/ -gefüge spielen daher ebenfalls eine Rolle. Daher ist der vorsorgende Bodenschutz zu beachten und die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz zu ergänzen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung/ Umweltbericht unter Ziffer 8.3.3 wurden die Aussagen zum Schutzgut Boden entsprechend angepasst.
<p>Gegen den Planungsentwurf bestehen Bedenken, da die Nutzung der hoteleigenen oberirdischen Parkplätze einschließlich des Taxi-Stellplatzes zur Nachtzeit aufgrund des geringen Abstandes zu den Nachbargebäuden Phillipsbergstraße 2 und Platter Straße 4 zu deutlichen Richtwertüberschreitungen gemäß TA-Lärm führt. Die TA-Lärm ist mittelbar maßgeblich, da es sich bei dem Hotel um einen Gewerbebetrieb handelt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.</p> <p>Der Planbereich soll im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz dargestellt.</p> <p>Die Einhaltung der Emissionsrichtwerte ist auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.</p>