

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“  
im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

1	Allgemeines .....	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	2
4	Anlass der Planung .....	3
5	Ziele der Planung .....	4
6	Änderungen .....	4
7	Flächenbilanz .....	5
8	Umweltbericht .....	5
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) .....	22
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	22

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 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, u. a. 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.

Damit einhergehend steigt der Bedarf an Grund- und Nahversorgung außerhalb der Einkaufsinnenstadt.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der rund 4 Hektar große Planbereich liegt im Westen des Ortsbezirks Mainz-Kostheim und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schienentrasse der Taunus-Eisenbahn,
- im Osten durch eine Gewerbeeinheit sowie kleinteilig gemischt genutzte Strukturen (Gemarkung Kostheim, Flur 3, Flurstücke 160/9, 92/5 und 157/1),
- im Süden durch die Bundesstraße B 43 (Kostheimer Landstraße),
- und im Westen durch die Schienentrasse der Taunus-Eisenbahn.

Der Planbereich ist mit den Bushaltestellen „Rampe“ und „Luisenstraße“ an der Kostheimer Landstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## 3 Übergeordnete Planungen

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

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit der zugewiesenen Funktion als Oberzentrum ein wichtiger Wohn- und Arbeitsstandort für die Rhein-Main-Region. Oberzentren sind gemäß Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg-FNP 2010) vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe, Bestand. Für den Ortsbezirk Mainz-Kostheim ist in Abbildung 5-2 im Textteil des RPS/RegFNP 2010 kein Standort für großflächigen Einzelhandel festgelegt.

Die Planung weicht von folgenden Ziele des RPS/RegFNP 2010 ab:

- Z3.4.3-2 Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.
- Z3.4.3-3 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

- Z3.4.3-4 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung des RPS/Reg-FNP 2010) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 (des RPS/RegFNP 2010) gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.
- Z3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]
- Z3.4.2-5 In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Zur Umsetzung der Planung ist es daher notwendig, dass nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen RPS/RegFNP 2010 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gestellt wird. Zusätzlich ist es notwendig, dass von der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) als Geschäftsstelle der Regionalversammlung gemeinsam mit der Entscheidung der obersten Landesplanungsbehörde (dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) die Abweichung von den Zielen der Raumordnung positiv beschieden wird.

Das Zielabweichungsverfahren wurde parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Abweichungsentscheidung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 18.02.2020 der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Kenntnis gegeben. In der Sitzung am 13.12.2019 hat die Regionalversammlung einen Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden von den Zielen der Raumordnung des RPS/RegFNP 2010 behandelt und zugelassen.

Die oberste Landesplanungsbehörde hat (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) die Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit dem am 26.02.2020 ergangenen Bescheid zugelassen.

#### **4 Anlass der Planung**

Aktuell befindet sich der Ortsbezirk Mainz-Kostheim in einem Transformationsprozess von einem stark gewerblich geprägten Stadtbereich hin zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbeort u. a. durch die Weiterentwicklung des LindeQuartiers mit ca. 800 Wohneinheiten sowie der Zusammenlegung der Bürgerhäuser der Ortsbezirke Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Landeshauptstadt Wiesbaden ist die Versorgungssituation der Ortsbezirke Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim untersucht worden. Ergebnis der Untersuchungen war, dass der Ortsbezirk Mainz-Kostheim unterversorgt ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs. Zur Verbesserung der Versorgung des Ortskerns von Mainz-Kostheim und zur Sicherung der Versorgung des Linde-Quartiers soll der Nahversorgungsstandort aus dem Bereich „Müfflingstraße“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten neuen Bürgerhaus nach Mainz-Kostheim in den Entwicklungsbereich „Am Gückelsberg“ verlagert werden.

Im Rahmen der Verlagerung eines Vollversorgers und eines Discounters soll auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglicht werden. Zusätzlich zur Verlagerung sind weitere, den neu entstehenden Nahversorgungsstandort ergänzende Einzelhandelsflächen vorgesehen.

## 5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungsstandorts geschaffen sowie die bestehende Nutzungsmischung westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts planerisch gesichert.

Das Plankonzept des Nahversorgungsstandorts sieht eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 5.000 qm vor und umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter inkl. eines Getränkemarkts (2.400 qm VKF) sowie einen Lebensmitteldiscounter (1.400 qm VKF) und ergänzende Einzelhandelsflächen, wie einen Drogeriemarkt (800 qm VKF) und weitere untergeordnete Nutzungen (Apotheke, Café, Fachmarkt).

Das Spektrum des geplanten Nahversorgungsstandorts „Am Gückelsberg“ fördert die Nahversorgung des bisher unterversorgten Kernbereichs des Ortsbezirks Mainz-Kostheim und der ca. 800 neuen Wohneinheiten im gegenüberliegenden LindeQuartier. Die städtebaulich integrierte Lage wirkt sich positiv auf die Weiterentwicklung des Stadtbezirks aus und entspricht in dem geplanten Umfang auch den aktuellen Flächenanforderungen für Einzelhandelsnutzungen.

Die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Wiesbaden Mz-Kostheim, Am Gückelsberg“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 11.10.2018 mit Änderungen am 29.08.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen und Beeinträchtigungen mit der Planung einhergehen.

Auf den Flächen westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts hat sich auf den ehemals rein gewerblich genutzten Flächen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Da in Wiesbaden grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum besteht, soll diese Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden. Die Bauleitplanung berücksichtigt damit auf den westlich angrenzenden Bauflächen eine verträgliche Entwicklung und Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen.

## 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ wird als „Sondergebiet Handel, Planung“ und „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt.

Es bestehen folgende Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

### Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim.

### Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Der Planbereich liegt im Hochwasserrisikogebiet nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dies wird in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt und steht der Umwandlung von einer langjährig gewerblich genutzten Fläche zu einer gemischten Baufläche und einem Sondergebiet Handel nicht entgegen.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Gewerbliche Bauflächen, Bestand	3,6 Hektar	0 Hektar
Sondergebiet Handel, Planung	0 Hektar	1,3 Hektar
Gemischte Baufläche, Planung	0 Hektar	2,3 Hektar
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand	0,6 Hektar	0,6 Hektar
Gesamtfläche	4,2 Hektar	4,2 Hektar

## 8 Umweltbericht

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

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg“ in Mainz-Kostheim, 18. Oktober 2019
2. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002
3. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB, Stadt.Quartier, Oktober 2019
4. Verkehrsuntersuchung, LADEMACHER planen und beraten, November 2018
5. Klimaökologische Stellungnahme, Ökoplane, 24.10.2018
6. Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 01.02.2019
7. Verkehrslärmuntersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 10.04.2019
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PLANÖ, April 2019
9. Altlasten- und abfalltechnische Gutachten, Bodenmechanisches Labor Gumm, 13.10.2017 und 03.04.2018
10. Geotechnischer und versickerungstechnischer Untersuchungsbericht, Bodenmechanisches Labor Gumm, 10.07.2019
11. Orientierende umwelttechnische Untersuchung im Bereich des B-Plangebietes „Am Gückelsberg“ in Wiesbaden, Stadtteil Mainz-Kostheim, Untersuchungsbericht, Ing.-Büro BWU, Boden-Wasser-Umwelt, Heinz & Partner Geologen, 22.08.2019

### 8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung

Siehe Kapitel 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)**
  - § 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG): Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
  - § 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG): 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 Eingriffes 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
  - § 47a: Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.
  - § 50: Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**
  - § 47 (1): Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten
  - § 50 (3): Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen sorgsamen Umgang mit Wasser hin.
  - § 55 (1): Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

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

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

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

**§ 68:** Planfeststellung, Plangenehmigung

**§ 76:** Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern

**§ 78:** Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

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

- **Umweltschadengesetz (USchadG)**

**§ 1ff:** Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden bzw. 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 für die Planungsregion Südhessen sind u. a.:**

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

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**

**Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung** (Erläuterungsbericht S. 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 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.

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.

Das in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan):**  
Grundlegende Ziele betreffen u. a. die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die siedlungsnaher freiraumgebundene Erholung.
- **Umweltbericht Nr. 22 Stadtklima Wiesbaden**  
Der Umweltbericht Nr. 22 formuliert konkrete Ziele zur Verbesserung des Stadtklimas der Landeshauptstadt Wiesbaden.
- **Hochwasserrisikomanagementplan für den hessischen Ober-/Mittelrhein Los 2 Rheingau vom 12.06.2015 (Regierungspräsidium Darmstadt):**  
Ziel des Hochwasserrisikomanagementplans ist es durch Bündelung bestehender Aktivitäten und disziplinübergreifender Zusammenarbeit das Risiko hochwasserbedingter nachteiliger Folgen zu verringern.  
In einer Hochwassergefahrenkarte werden die Gebiete erfasst, die bei Hochwasserereignissen überflutet werden. Für die Bauleitplanung sind folgende Hochwasserereignisse zu berücksichtigen, dabei handelt es sich um theoretische Rechenwerte: Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100, voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre) und Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem, voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre). Sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.  
In einer Hochwasserrisikokarte werden die potentiell nachteiligen Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter dargestellt. Die Karte gibt Auskunft zur Anzahl der betroffenen Einwohner, der Art der wirtschaftlichen Tätigkeit und zu Anlagen mit Umweltgefahr bei Überflutung o. ä.  
Die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte sind geeigneter Ausgangspunkt konkrete Maßnahmen abzuleiten bzw. die Eigeninitiative potentiell betroffener privater Anlieger oder kommunaler Planungsträger in Gang zu setzen.

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

Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist der größte Teil des Planbereichs versiegelt und mit gewerblichen Gebäuden wie Produktionsgebäuden oder Lagerhallen bebaut. Der bisher als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" dargestellte Bereich wird im Flächennutzungsplan zukünftig als „Sondergebiet Handel, Planung“ und „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt.

Die verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange werden in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den nachgeordneten Bebauungsplan integriert:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zum Artenschutz,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche,
- Sicherung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse.

## **8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Schutzgut Fläche**

Ein Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30

Hektar pro Tag. Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Der Planbereich weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

### **Schutzgut Boden**

Es wurden unter den zumeist befestigten Flächen größtenteils aufgefüllte Sande und Kiese mit wechselnden Anteilen an Bauschutt, Brandresten oder Schlacke und Keramikbruch festgestellt. Unter diesen Aufschüttungen schließen sich die natürlich gewachsenen Böden aus sortierten Kiesen und Sanden an. Bei einigen Bohrungen wurde auch ein schwach kiesiger bis schwach sandiger Ton oder auch ein sandiger bzw. kiesiger Schluff verzeichnet.

Im Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist der Planbereich als „Fläche mit starker anthropogener Überprägung“ dargestellt. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung erscheint eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen, (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität etc.) unverhältnismäßig.

Das Grundstück Am Gückelsberg 42-48 (ehemaliges Sägewerk) ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden als Verdachtsfläche eingetragen. Nach einer Analyse der Bodenproben wurden erhöhte PAK-Gehalte (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt, die eine abfalltechnische Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 2 nach der Bewertungsmatrix der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) fallen und eine deponietechnische Verwertung notwendig machen. Das Grundstück Am Gückelsberg 40 und das nahegelegene Grundstück Am Mainzer Weg 7 sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Die Verdachtsfläche wurde Mitte der 1990er Jahre saniert. Es wurden in keiner untersuchten Bodenluftprobe Überschreitungen der Beurteilungs- und Prüfwerte festgestellt.

Hinweise auf einen Altlastenverdacht mit möglichen grundwassergefährdeten Bodenverunreinigungen ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht.

Es wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten bei den gewachsenen Böden festgestellt.

Hingegen wurde durch das Ing.-Büro BWU Boden-Wasser-Umwelt im Bereich der westlich gelegenen „Gemischten Bauflächen- Planung“ eine zusätzliche Bodenuntersuchung auf den in der Altflächendatei verzeichneten Liegenschaften durchgeführt.

Auf dem Altstandort einer ehemaligen Kettenfabrik Am Gückelsberg 50-52 wurden in organoleptischer Hinsicht auffällige Bohrbefunde verzeichnet. Bei zwei Materialproben aus der vorgefundenen Schlackenschicht liegen drei Prüfwert-Überschreitungen vor (Zuordnungsklasse > Z 2). Bei der bestehenden Bebauung und dadurch bedingten Versiegelung des Untergrundes ist keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder sonstiger Schutzgüter durch schadstoffhaltige Schlackenschicht gegeben. Eine Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und das Grundwasser werden durch die Flächenversiegelung verhindert. Im Falle eines teilweisen oder vollständigen Rückbaues der Gebäude und Freilegung des Untergrundes über einen längeren Zeitraum werden allerdings Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung erforderlich.

Nach dem heutigen Sach- und Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB werden die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Flächen mit Bodenbelastungen werden entsprechend der Darstellungssystematik des FNP gekennzeichnet (siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010 Kapitel V 6.03. Flächen mit Bodenbelastungen, Seite 115 i.V.m. Kapitel 4.02 Detaillierungs-

grad, Seite 4 bis 5). Zweck der Kennzeichnung ist, die nachfolgenden Planungsebenen auf mögliche Gefahren bzw. notwendige Maßnahmen aufgrund von Bodenverunreinigungen hinzuweisen („Warnfunktion“).

Um eine Überfrachtung des Plans mit Detailinformationen im Sinne des Gebotes der Darstellung „in den Grundzügen“ zu vermeiden wird die benannte kleinflächige Bodenbelastung nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Rund 150 m südlich des Planbereichs liegt der Floßhafen und rund 750 m südwestlich verläuft der Rhein. Rund 500 m südöstlich des Planbereichs mündet der Main in den Rhein.

Der östliche Teil des Planbereichs ist in der Karte Nr. RH 073 zur Überschwemmungsverordnung des RP Darmstadt vom 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79i04.01 als amtliches Überschwemmungsgebiet des Rheins festgesetzt. Diese Überschwemmungsgebietsgrenze hat sich nach den Berechnungen für den Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2 Rheingau (Stand: 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2) etwas verschoben, so dass die Kostheimer Landstraße und der Planbereich nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegen.

Seit 05.01.2018 sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b WHG im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Für das Hochwasserrisikogebiet nach § 78 b WHG wird die Grenze für das HQ extrem (Hochwasser mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahren) aus dem Hochwasserrisikomanagementplan herangezogen. Demnach liegt der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 WHG.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde Grundwasser in einzelnen Proben bei ca. 3 m unter Geländeoberkante festgestellt. Es ist außerdem mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann. Hochanstehendes Grundwasser ist nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Bodenzusammensetzung innerhalb des Planbereichs eine Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich gegeben ist.

### **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse und Reptilien als potenziell betroffene Artengruppen bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind nicht betroffen.

#### Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im aktuellen Eingriffsbereich sowie im Umfeld lediglich 7 Arten mit 15 Revieren festgestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und durch die Beobachtungen als Reviervögel einzustufen sind. Es konnten weder streng geschützte Arten noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Es wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Als streng geschützte Vogelart ist der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) nachgewiesen. Als besonders geschützte Art, die einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand aufweist, wurde der Mauersegler festgestellt. Alle weiteren erfassten Arten sind in Hessen ungefährdet.

### Fledermäuse

Alle Fledermausarten zählen zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Planbereich konnte durch die akustische Erfassung eine Fledermausart nachgewiesen werden. Die Untersuchung gibt Aufschluss darauf, dass der Planungsraum für diese Art eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung als Alternativquartier im Sommer für anspruchslose Arten, wie beispielsweise die Zwergfledermaus, kann generell nicht völlig ausgeschlossen werden. Das Auftreten von Winterquartieren und Wochenstuben kann wegen der artspezifischen Eigenschaften jedoch ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Bäume weisen keine für Fledermäuse nutzbaren Baumhöhlen auf.

### Reptilien

Im nördlichen Grenzbereich des Planbereichs von Bahntrasse und Sägewerk wurden wenige Individuen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) festgestellt. Die Tiere dringen nur selten und dann auch nicht sehr weit in den Planbereich vor. Das Kernvorkommen der Mauereidechse liegt somit deutlich außerhalb des Planbereichs.

### **Schutzgut Pflanzen**

Durch die starke anthropogene Überformung des gesamten Untersuchungsgebietes ist die natürliche Ausbreitung von Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation sehr stark eingeschränkt. Anklänge der ursprünglichen Waldgesellschaft finden sich im Planbereich, aber auch diese einheimischen Bäume sind größtenteils angepflanzt worden. Als besonders erhaltenswert wird nur eine ältere Esche (*Fraxinus excelsior*) eingestuft.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

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

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die synthetische Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung und sein Umfeld weitgehend als intensiv überwärmtes Teilgebiet von Mainz-Kostheim (klimaökologische Sanierungszone) dar.

Die dichte Ortskernbebauung von Mainz-Kostheim sowie die großflächig versiegelten Flächen durch die gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Linde-Areal und des Planbereichs führen an Sommertagen zu intensiver Erwärmung und nach Sonnenuntergang zu deutlich reduzierter bzw. verzögerter Abkühlung.

Geht man von einem extremen Voranschreiten des Klimawandels aus, ist im Planbereich mit einem Anstieg an Überhitzung zu rechnen.

Ventilationsachsen und Grünflächen Richtung Rhein sind in diesem Bereich von besonderer klimatischer Bedeutung.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung wird bestimmt von bereits stark versiegelten Gewerbebrachen, die das Erscheinungsbild des Planbereichs eher negativ prägen. Landschaftsästhetisch wertvolle Strukturen bzw. Bäume sind kaum vorhanden.

## **Schutzgut Mensch**

### Luft

siehe: Schutzgut Klima und Luft

### Bodenbelastungen

Im Planbereich befinden sich vier Altlastenverdachtsflächen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks wird aufgrund der damaligen Nutzung das Gefährdungspotenzial als gering eingestuft.

Das Grundstück Am Gückelsberg 40 und das nahegelegene Grundstück Am Mainzer Weg 7 sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Die Verdachtsfläche wurde Mitte der 1990er Jahre saniert. Überschreitungen der Beurteilungs- und Prüfwerte konnten nach aktuellen Untersuchungen nicht festgestellt werden. Hinweise auf einen Altlastenverdacht mit möglichen grundwassergefährdeten Bodenverunreinigungen ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Kettenfabrik Am Gückelsberg 50-52 ist bei der bestehenden Bebauung und dadurch bedingten Versiegelung des Untergrundes keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die vorgefundene schadstoffhaltige Schlackenschicht gegeben. Eine Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen in den tieferen Untergrund und das Grundwasser werden durch die Flächenversiegelung verhindert. Im Falle eines teilweisen oder vollständigen Rückbaues der Gebäude und Freilegung des Untergrundes über einen längeren Zeitraum werden allerdings Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung erforderlich.

### Schall

Der Planbereich liegt inmitten bestehender Siedlungsstrukturen. Als bereits vorhandene Schallquellen sind im Norden die Eisenbahnstrecke 3603 und im Süden die Kostheimer Landstraße (B 43) zu nennen. Es schließen sich gewerblich genutzte Flächen und Mischgebiete an. Eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Schallquellen ist nicht gegeben.

Die nächsten Wohnnutzungen befinden sich in allseitiger Richtung in der Nachbarschaft des Planbereichs.

Fluglärmimmissionen oder sonstige Geräuschquellen sind vorliegend nicht relevant.

### Erholung

Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist der größte Teil des Planbereichs versiegelt und mit gewerblichen Gebäuden wie Produktionsgebäuden oder Lagerhallen bebaut. Eine Zugänglichkeit ist abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich. Daher ist eine Erholungsnutzung bisher nicht möglich.

Da der bisher gewerblich durch die Linde AG gewerblich genutzte Planbereich fast vollständig eingezäunt ist, war eine Erholungsnutzung bisher nicht möglich.

## **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Bereiches der Flächennutzungsplanänderung sind Siedlungsstellen der frühen Eisenzeit und römischen Kaiserzeit sowie römische Gräberfelder bekannt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung erscheint es als wahrscheinlich, dass die brachliegenden Gewerbeflächen sukzessive wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hierbei nach § 34 BauGB.

Bei den bestehenden, durch eine Mischnutzung geprägten Bereichen, würden sich hinsichtlich aller im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter keine bzw. geringfügige Veränderungen einstellen.

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

#### Schutzgut Fläche

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das heißt es werden bereits in Anspruch genommene Flächen überplant.

Durch die Umsetzung der Planung werden im Bereich des Sondergebiets Handel, Planung weniger Flächen versiegelt als im jetzigen Zustand. Im Bereich der gemischten Baufläche, Planung sind keine signifikante Veränderungen der Flächen und Bodennutzung zu erwarten.

Es werden nur im geringen Umfang noch nicht überbaute Böden versiegelt.

#### Schutzgut Boden

Da sich die Versiegelung im Planbereich insgesamt reduziert, kommt es zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen. Eine Revitalisierung eines leistungsfähigen Bodens ist als positiv zu bewerten.

Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung der baulichen Entwicklung auf brachliegenden Flächen der Landeshauptstadt Wiesbaden einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und eines damit einhergehenden Verlustes natürlicher Bodenfunktionen in bisher unbebauten Bereichen im Stadtgebiet effektiv entgegen gewirkt. Um die Auswirkungen im Planbereich durch die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, werden auf Bebauungsplanebene grünordnerische und landschaftsgestalterische Festsetzungen getroffen.

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

Im Rahmen der Bauphase sind mit Bodenbelastungen betroffene Böden nach dem Aushub fachgerecht zu entsorgen.

Es sind keine Auswirkungen durch Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung zu erwarten.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Vor allem aufgrund der bereits starken anthropogenen Überprägung führen die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### Schutzgut Wasser

Aufgrund der insgesamt leicht abnehmenden Flächenversiegelung innerhalb des Planbereichs sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die zu erwartenden Veränderungen des Schutzguts Boden bei Durchführung der Planung als möglich einzustufen.

Da der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung, aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des südlich angrenzenden LindeQuartiers, zukünftig au-

ßerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete HQ100 liegt, sind in Bezug auf Überschwemmungsereignisse ausschließlich die Gefahren durch extreme Hochwässer von Relevanz. Entsprechend § 78b WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. „Nach derzeitigem Wissenstand ist davon auszugehen, dass Hochwasserabflüsse mit geringer Auftretenswahrscheinlichkeit in großen Einzugsgebieten nicht signifikant zunehmen werden.“<sup>1</sup>

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

### **Schutzgut Pflanzen**

Bei einer Realisierung der geplanten Baumaßnahmen müssen Bäume gefällt werden. Die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden fallen, müssen ersetzt werden.

Die für die Pflanzen zur Verfügung stehende Fläche wird sich erhöhen.

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

### **Schutzgut Tiere**

Bei den geplanten Bauarbeiten und Rodungen von Gehölzen ergibt sich primär ein Verlust von Fläche, von Bäumen und Gehölzstrukturen und somit von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Bei einer Realisierung der Planung gehen Biotoptypen und -strukturen verloren. Die Nahrungsfunktionen der Flächen sind jedoch für das Überleben der lokalen Populationen artenschutzrelevanter Arten nicht elementar wichtig, da sich die Reviere der Arten der Parklandschaften mehr auf die Freiflächen im Umfeld verlagern werden. Trotzdem sind durch geeignete Maßnahmen Möglichkeiten zu schaffen, die Attraktivität der neuen Freiflächen als Nahrungs- und Quartiersplatz zu steigern.

Bei einer Nutzung des Sondergebiets als Nahversorgungsstandort kommt es zu höheren Lärmemissionen durch den Betrieb, zusätzlichen Verkehr etc. Außerdem sind zusätzliche Lichtemissionen und stoffliche Emissionen zu erwarten.

### Fledermäuse

Durch Eingriffe, wie Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann jedoch bei der Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### Vögel

Bei den allgemein häufigen Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleiben und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Durch die Nutzung des Planbereichs wird ein Teilaspekt des Nahrungshabitats 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.

---

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden Dezernat 41.2, Hochwasserrisikomanagementplan für den hessischen Ober/Mittelrhein Los 2 Rheingau, 12.06.2015, S.50-51.

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

Für die meisten allgemein häufigen Brutvogelarten werden ein Verlust von Fortpflanzungsstätten sowie die damit verbundene Tötung von fluchtunfähigen Tieren (Jungtieren) der Art durch eine Bauzeitenregelung vermieden. Eine erhebliche Störung einzelner Brutpaare durch Verlärmung ist nicht auszuschließen. Es besteht die Gefahr von Individuenverlusten.

Es besteht ein Erfordernis auf Bebauungsplanebene Festsetzungen von Vermeidungs-, Ausgleichs- und strukturverbessernden Maßnahmen festzusetzen, um tatsächliche und potenzielle Konflikte zu verringern.

#### Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien im gesamten Planbereich ist eher unwahrscheinlich. Trotzdem kann es bei einer Realisierung der Planung zumindest im nördlichen Bereich sowohl zu einer Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten als auch zur Tötung bzw. Verletzung von Individuen kommen. Um dies zu vermeiden, ist eine ökologische Baubetreuung durchzuführen sowie spezifische Maßnahmen wie die Umsiedlung und entsprechende Lebensräume für die umzusiedelnden Exemplare zu schaffen.

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

#### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt wird sich im Planbereich erhöhen.

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

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten.

Aufgrund der Verringerung des Versiegelungsgrades ist mit keiner Einschränkung der Verdunstung und keinem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Dennoch ist der Planbereich weiterhin als stark versiegelt einzustufen.

Um die Luftventilationsbahn in Richtung Süden zum Floßhafen und der Maarau zu sichern, werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Durchführung der Planung wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung zu einer leichten Erhöhung des Schadstoffausstoßes führen. Dies ist jedoch aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Klima zu vernachlässigen.

Um die Auswirkungen des Klimawandels (Überhitzung, Überschwemmung bei Starkregenereignissen), so gering wie möglich zu halten, werden Maßnahmen auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

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

Durch die Realisierung der Planung ist keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes zu erwarten. Die Freiraum- und Lebensqualitäten werden im Planbereich verbessert. Ebenso wird das Landschaftsbild durch die Maßnahmen zur Bepflanzung aufgewertet.

#### **Schutzgut Mensch**

##### Luft

Bei der Umsetzung der Planung ist aufgrund der in weiten Teilen bereits bestehenden Strukturen und Nutzungen keine erhebliche Zusatzbelastung durch Feinstaub, Stickoxide und CO<sub>2</sub> zu erwarten.

siehe zusätzliche: Schutzgut Klima und Luft

### Bodenbelastungen

Nach dem heutigen Sach- und Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.

### Schall

Durch den Nahversorgungsstandort wird Anlagenlärm hervorgerufen, der sich vorrangig aus dem Kundenverkehr und den Warenanlieferungen zusammensetzt. Die Immissionsrichtwerte können im Tages- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten annähernd eingehalten werden.

Zur Bewältigung des Gewerbelärms werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Der Planbereich wird durch Schienen- und Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Anhand von Ausbreitungsberechnungen wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an einzelnen Immissionsorten überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen haben grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen. Allerdings sind diese im Planbereich nicht umsetzbar. Zur Bewältigung des Verkehrslärms werden auf Bebauungsplanebene daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### Erholung

Der Nahversorgungsstandort sorgt für eine erhöhte Zugänglichkeit des Planbereichs. Ebenso wirkt sich die Entsiegelung zahlreicher Flächen positiv auf die Erholungsfunktion aus. Insgesamt wird jedoch kein Standort, der dem Zweck der Erholung dient, entwickelt.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit von Bodendenkmälern zu rechnen. Daher muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung geplante Bodeneingriffe beim Mutterbodenabtrag, bei Abrissarbeiten und beim Rückbau von Bauresten begleiten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Für die weitere Fortführung des Vorhabens ist im beschriebenen Fall eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

## **8.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Umsetzung der Änderung führt zu Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter. Ausgehend von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan werden vorwiegend positive Wechselwirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter und Schutzgutbereiche prognostiziert.

Insbesondere die Verwendung eines bereits baulich genutzten Standorts mindert die Flächeninanspruchnahme natürlicher Böden im Außenbereich. Ebenso verbessert die Entsiegelung in Teilen des Planbereichs zahlreiche Schutzgüter wie Wasser, Klima und Luft oder Tiere und Pflanzen.

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

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

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1: 10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 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 festgesetzt und integriert:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen, Nisthilfen, ökologische Baubetreuung, insektenfreundliche Beleuchtung),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche,
- Sicherung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse.

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

Ziel der Planung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungsstandorts zu schaffen und die bestehende Nutzungsmischung westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts zu sichern. Der Planbereich ermöglicht den Nahversorgungsstandort an einem integrierten Standort auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu entwickeln.

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 und Fachpläne. DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien werden bereitgehalten.

#### **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 Lärmessprogramme 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

Der Planbereich wird begrenzt durch die Schienentrasse der Taunus-Eisenbahn im Norden, durch eine Gewerbeeinheit sowie kleinteilig gemischt genutzten Strukturen (Gemarkung Kostheim, Flur 3, Flurstücke 160/9, 92/5 und 157/1) im Osten, durch die Bundesstraße B 43 (Kostheimer Landstraße) im Süden und durch die Schienentrasse der Taunus-Eisenbahn im Westen. Der Planbereich umfasst rund 4 Hektar.

In Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel hat in den vergangenen Jahren der wirtschaftliche Strukturwandel deutliche Spuren hinterlassen. Ausgedehnte Gewerbe- und Industriebrachen prägen das Erscheinungsbild beider Stadtteile.

Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde daher eine Konzeption für die weitere Entwicklung erarbeitet und ein Handlungsrahmen zum Stadtumbau definiert. Dieser vorbereitende und umfassende Plan hat die Aufgabe, öffentliche wie private Einzelmaßnahmen zu verknüpfen und als Stadtumbaukonzeption den Rahmen für daraus abzuleitende Planungen, Planungsinstrumente und Maßnahmen zu formulieren.

Ziel dieser Gesamtplanung ist die wirtschaftliche Sicherung und Entwicklung, die ökologische Stabilität und die stadträumliche Optimierung der beiden Stadtteile.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planerischen Aussagen eines räumlichen Teilbereiches der Stadtumbaukonzeption in die vorbereitende Bauleitplanung eingebunden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungsstandorts geschaffen sowie die bestehende gemischte Nutzung westlich des geplanten Nahversorgungsstandorts planerisch gesichert werden.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgen ebenso durch Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen im nachgeordneten Bebauungsplan.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, Auswirkung 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	Bisher gewerblich genutzte Fläche im Innenbereich, die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Keine neue Inanspruchnahme von Flächen.
			+/-	+/-
8.3	Boden	Fast völlig versiegelte Gewerbefläche, nur geringste Grünstrukturen, keine natürlichen Bodenfunktionen durch sehr hohen Versiegelungsgrad, Bodenverunreinigungen vorhanden, Bombenabwurfgebiet und ehemalige Flakstellungen	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Teilweise Entsiegelung von Flächen führt zur Verbesserung der Bodenfunktionen, bei Entsiegelung der Flächen mit Bodenverunreinigungen ist eine Sanierung oder Sicherung erforderlich Sondieren auf Kampfmittel notwendig
			+/-	+
8.3	Wasser	Keine Oberflächengewässer, keine Heilquellenschutzgebiete und keine Wasserschutzgebiete, Hochwasserrisikogebiet nach § 78 b Abs. 1 WHG	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Teilweise Entsiegelung führt zu Verbesserung des Wasserhaushaltes, verbesserte Grundwasserbildung
			+/-	+
8.3	Klima und Luft	Wegen Versiegelung ein intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Teilweise Entsiegelung des Bodens und Bepflanzung, Neubebauung berücksichtigt die Kaltluftströmungen, keine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten
			+/-	+
8.3	Tiere und Pflanzen	Tierarten in geringen Individuenzahlen, deren Hauptlebensraum in der Umgebung liegt, Jagdrevier für geschützte Tierarten (Turmfalke und Mauersegler) aus der Umgebung, sehr geringer Vegetationsanteil mit geringer Anzahl an heimischen und schützenswerten Arten	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Teilweise Entsiegelung der Flächen und Bepflanzung verbessert den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Keine negativen Auswirkungen auf die dort lebenden Tier- und Pflanzenarten zu erwarten
			+/-	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Geprägt durch die gemischtgenutzten Strukturen und brachliegende Flächen	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung und Aufwertung durch geplante Entwicklung des Planbereichs, Bepflanzungen werten das Landschaftsbild auf
			+/-	++
8.3	Mensch/ Gesundheit - Lärm	Lärmbelastung durch Kostheimer Landstraße und Eisenbahnstrecke sowie angrenzende Gewerbeeinheiten	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Lärmbelastung durch Nahversorger, Schallschutzwerte können durch aktiven und passiven Lärmschutz eingehalten werden
			+/-	+/-
8.3	Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Gesundheitliche Auswirkungen durch das Überwärmungsgebiet und ein eingeschränkter Luftaustausch, Zugänglichkeit nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen	Keine wesentliche Veränderung zu erwarten	Teilweise Entsiegelung des Bodens, Bepflanzung führt zur Verbesserung des Klimas, Neubebauung berücksichtigt die Kaltluftströmungen, keine wesentliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten
			+/-	+
8.3	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Der Planbereich ist im hohen Maße versiegelt, deshalb ist keine Erholungsfunktion vorhanden	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Durch teilweise Entsiegelung der Flächen und Begrünung steigt das Erholungspotenzial mäßig an
			+/-	+
8.3	Kultur- und Sachgüter	Im unmittelbaren Umfeld sind Siedlungsstellen der frühen Eisenzeit und römischen Kaiserzeit sowie römische Gräberfelder bekannt, mit dem Auftreten von Bodendenkmälern im Planbereich ist zu rechnen	Keine Veränderungen zu erwarten	Eine Grabungsfirma hat die geplanten Bodeneingriffe zu begleiten, sollten Bodendenkmäler bekannt werden sind sie unverzüglich anzuzeigen und es ist eine Grabungsmaßnahme zur Dokumentation vorzuschalten
			+/-	+/-
8.4	Wechselwirkungen		Keine Veränderungen zu erwarten	Bei Durchführung der Planung kommt es vorwiegend zu positiven Wechselwirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter und Schutzgutbereiche
			+/-	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.5		<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung</b></p>		<p>Durch die Umsetzung der Planung entstehen überwiegend positive Auswirkungen.</p> <p>Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können Maßnahmen zeichnerisch nicht dargestellt werden.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan werden Maßnahmen in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung integriert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,</li> <li>- Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen, Nisthilfen, ökologische Baubetreuung, insektenfreundliche Beleuchtung),</li> <li>- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,</li> <li>- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser,</li> <li>- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche,</li> <li>- Sicherung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse.</li> </ul>

## **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 AKK) nach dem BauGB.

Wiesbaden, den

Camillo Huber-Braun