

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans
für den Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“
in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 2 | Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs..... | 3 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4 | Anlass der Planung | 4 |
| 5 | Ziele der Planung | 5 |
| 6 | Änderungen | 5 |
| 7 | Flächenbilanz..... | 6 |
| 8 | Umweltbericht | 6 |
| | 8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung | 6 |
| | 8.2 Fachgesetze und Fachpläne | 6 |
| | 8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, insbesondere | 6 |
| | 8.2.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind | 8 |
| | 8.2.3 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes | 9 |
| | 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 9 |
| | 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung | 9 |
| | 8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 12 |
| | 8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung..... | 12 |
| | 8.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 15 |
| | 8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | 15 |
| | 8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen..... | 16 |
| | 8.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind..... | 16 |
| | 8.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 16 |
| | 8.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse | 16 |
| | 8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung | 16 |
| | 8.9 Zusammenfassung | 17 |
| 9 | Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)..... | 21 |
| 10 | Weiterer Untersuchungsbedarf..... | 21 |

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291 000 Einwohnern (31.12.2020) 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 4,4 Prozent - etwa 13 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner. Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für den Erhalt der Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes. In diesem Zusammenhang ist die Weiterentwicklung des Flächenangebots auch im Hinblick auf aktuelle Bedarfe unter Berücksichtigung der Grundsätze der Innentwicklung von besonderer Bedeutung.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der rund 7 Hektar große Planbereich liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden. Er wird im Norden begrenzt durch die Schwarzenbergstraße und den Siegfriedring, im Osten durch die Hagenstraße und den ehemaligen Bahndamm des Industriegleises, im Süden durch die Bahnbrücke (ICE) und im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Der Planbereich ist mit seiner innerstädtischen Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Mainzer Straße gut erschlossen und bereits an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit der Bushaltestelle „Freizeitbad/Velvets Theater“ an der Mainzer Straße angebunden.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

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 2010 vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Der Planbereich ist überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegt. Ein kleiner Bereich im nordwestlichen Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festgelegt. Die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche - Bestand im Vorranggebiet Siedlung, Planung weicht kleinräumig auf ca. 2 ha von den Festlegungen des RPS/RegFNP 2010 ab, begegnet dabei jedoch keinen regionalplanerischen Bedenken.

Am östlichen Rand des Planbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung)“.

Die Planung weicht von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 ab:

- 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. [...]

- Z3.4.3-2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

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

Das Zielabweichungsverfahren wurde parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Abweichungsentscheidung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 27. September 2021 der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Kenntnis gegeben. In der Sitzung am 17. September 2021 hat die Regionalversammlung dem Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden von den Zielen der Raumordnung des Regionalplan Südhessen 2000 behandelt und unter der folgenden Aufschiebenden Bedingung zugelassen:

Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn die Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen worden und bestandskräftig ist bzw. festgestellt wird, dass eine Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (in der Fassung der 4. Änderung) nicht (mehr) erforderlich ist.

Die oberste Landesplanungsbehörde (Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2021 festgestellt, dass die Ausweisung zweier Sondergebiete im Bereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ nicht gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP), festgestellt durch Verordnung vom 16.07.2021 (GVBl. S. 394), verstößt.

4 Anlass der Planung

Für den Bereich „Mainzer Straße“ wurde 1992 eine städtebauliche Rahmenplanung verabschiedet. Diese Rahmenplanung wurde fortgeschrieben und 2007 von der Stadtverordnetenversammlung mit folgenden städtebaulichen Zielen beschlossen:

- Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Quartiers für tertiäres Gewerbe mit funktionstüchtigen Verkehrsanbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen,
- Funktionale und architektonische Aufwertung der Mainzer Straße als Süd-Entree der Wiesbadener Innenstadt,
- Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten des Quartiers.

In den Folgejahren wurden auf dieser Planungsgrundlage in Verbindung mit Bebauungsplänen verschiedene Projekte realisiert. Im Zusammenhang mit den eingetretenen Entwicklungen und den bisher umgesetzten Projekten haben sich die Ausgangsbedingungen und Planungsabsichten für die Entwicklung des „Bereiches C“ konkretisiert.

In Folge der beschriebenen unterschiedlichen Dynamiken innerhalb des „Bereiches C“ wurde die räumliche Zäsur der Bahnbrücke (ICE) als sinnvolle Grenze für eine Verkleinerung des Planbereichs im Vergleich zu der in der Rahmenplanung getroffenen Abgrenzung erachtet. Mithin ist der nördlich der Bahnbrücke (ICE) liegende „Bereich C“ der zu ändernde Planbereich.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Entwicklung des Bereichs mit einer standortgerechten Nutzungs- und Bauungsqualität vorbereitet. Die Flächen im Planbereich, die bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine ungeordnete Gemengelage darstellen, sollen als Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden. Östlich der Mainzer Straße wurde jene ungeordnete Gemengelage bereits teilweise durch kürzlich realisierte Einzelvorhaben aufgebrochen. Dies führte städtebaulich bereits zu einer Verbesserung der Bestandssituation.

Die verkehrstechnische Situation wird neu geordnet und für die Ertüchtigung vorbereitet. Funktional trägt jene neue Verbindung als Beipass zur Entlastung des Infrastrukturnetzes im Kreuzungsbereich der Mainzer Straße zum 2. Stadtring bei.

Die vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung, welche sich städtebaulich hinsichtlich der Entwicklung der Mainzer Straße und der angrenzenden Wohngebiete positiv auswirkt, wird gesichert. Eine Ausbreitung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen soll jedoch unterbunden werden.

Zusätzlich wird die Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke an der Schwarzenbergstraße gesichert.

Ziele der Planung sind

- die Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen,
- die Weiterführung der städtebaulich hochwertigen Gestaltung entlang der Ostseite der Mainzer Straße bis zur Bahnbrücke (ICE),
- die Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung an der Schwarzenbergstraße und
- die Sicherung der neuen Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße.

6 Änderungen

Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen werden durch die Änderung fortgeschrieben und wie folgt neu strukturiert:

Gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ergeben sich folgende Änderungen. Östlich der Mainzer Straße wird eine neue Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend an die neue Hauptverkehrsstraße wird anstelle der „Gewerblichen Baufläche, Bestand“ jeweils ein Abschnitt „Sondergebiet - Handel, Planung“ dargestellt. Die daran angrenzende „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ bleibt erhalten.

Die „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität, Bestand“ wird für Versorgungsaufgaben nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke an der Schwarzenbergstraße wird durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

Im Bereich des von der Welfenstraße bis zum Siegfriedring geplanten Quartiersboulevards ist eine Trasse für den ÖPNV vermerkt.

Im Bereich der östlichen Grenze des Planbereichs verläuft eine Hauptversorgungsleitung - Elektrizität - oberirdisch in Richtung Süden.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

7 Flächenbilanz

| Nutzungsart | Flächen im Planbereich | |
|--|------------------------|-------------------|
| | wirksamer FNP | Änderung FNP |
| Gewerbliche Baufläche - Bestand | 5,6 Hektar | 3,2 Hektar |
| Gewerbliche Baufläche - Planung | 0,0 Hektar | 0,4 Hektar |
| Sondergebiet, Handel - Planung | 0,0 Hektar | 1,8 Hektar |
| Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße - Bestand | 0,7 Hektar | 0,7 Hektar |
| Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße - Planung | 0,0 Hektar | 0,6 Hektar |
| Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Elektrizität - Bestand | 0,4 Hektar | 0,0 Hektar |
| Gesamtfläche | 6,7 Hektar | 6,7 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 „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ in den Ortsbezirken Südost und Biebrich nach § 2a Baugesetzbuch, Umweltamt Wiesbaden Stand 13.08.2020.
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Tiergruppe „Reptilien“ für Teilbereiche des Bebauungsplans „Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“ Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirke Südost und Biebrich, Plan Ö von 2019.
4. Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbes „Wiesbaden Mainzer Straße, Bereich C, südlich des Siegfriedrings“, Dipl.-Ing Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, 04.08.2020.
5. Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Landeshauptstadt Wiesbaden Umweltamt, 2017.
6. Verkehrsgutachten, Grundlagenermittlung zum B-Plan Mainzer Straße - Bereich C in Wiesbaden, T+T Verkehrsmanagement, Mai 2020.

8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung

siehe Nr. 4, 5 und 1 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. Dies beinhaltet insbesondere

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

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): 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 bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 68: Planfeststellung, Plangenehmigung

§ 76: Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern

§ 78 Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

§ 78 b: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

- **Umweltschadensgesetz (USchadG)**

§ 1 ff: 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) inkl. Teilfortschreibung Landschaftsplan 2018 (Planungskarte):**

Grundlegende Ziele betreffen unter anderem die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz für die siedlungsnah freiraumgebundene Erholung sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas.

- **Umweltbericht Nr. 22 Stadtklima Wiesbaden**

Der Umweltbericht Nr. 22 formuliert konkrete Ziele zur Verbesserung des Stadtklimas der Landeshauptstadt Wiesbaden.

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

Der Planbereich ist durch eine intensive Flächennutzung (Gewerbe, Lager, Verwaltung) in den letzten Jahrzehnten geprägt und stellt sich als ungeordnete Gemengelage da. Der stark versiegelte und anthropogen überformte Bereich soll durch die Flächennutzungsplanänderung neu geordnet werden. Ziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandorts. Die Einzelhandelsnutzungen sollen dabei gesichert werden.

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:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt und Pflanzung von Einzelbäumen,
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ),
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Niederschlagswasserversickerung.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist geprägt von starker Versiegelung durch bestehenden Bebauung, Lagerflächen sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen in einem Umfang von ca. 86%.

Zusätzlich sind im Planbereich ungeordnete Vegetationsstrukturen vorhanden. Hierzu zählen die eingezäunten ehemaligen Bahnflächen im Nordosten des Planbereichs sowie die Gehölzbestände an den Bahnlinien im Bereich westlich der Mainzer Straße.

Schutzgut Boden

Der Planbereich ist stark versiegelt und lediglich von wenigen Grünstrukturen überwiegend an den Böschungen und im Umfeld der Bahnstrecken und Bahndämme durchzogen. Natürliche Böden stehen nicht an. Gemäß der kleinmaßstäbigen Bodenkarte des Bodenvierers des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegen verschiedenen Ausformungen von Parabraunerden vor. Die betroffenen Flächen wurden jedoch großflächig abgegraben, aufgefüllt oder vermischt bzw. umgelagert.

Basierend auf den Erkenntnissen einer historischen Recherche wurden auf den Verdachtsflächen im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurden Bodenbelastungen im Planbereich festgestellt.

Es handelt sich dabei um zwei Teilflächen im Planbereich. Auf dem Grundstück Mainzer Straße 127 befinden sich PAK-haltige (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) Auffüllungen einschließlich BaP (Benzapyren) im Untergrund die zu einer punktuellen Überschreitung des Orientierungswertes für PAK einschließlich BaP führen.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück Mainzer Straße 158 eine Überschreitung des Orientierungswertes für Zink.

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 Detaillierungsgrad, 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 werden die benannten kleinflächigen Bodenbelastungen nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

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 im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die bekannten Grundwasserflurabstände liegen bei etwa 12 bis 15 m, lokal ist Schicht- / Stauwasser in ca. 7 m anzutreffen. Aufgrund der Untergrundsituation (Mergel- und Kalksteine) wird Niederschlagswasser grundsätzlich relativ schnell dem Grundwasser zugeführt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers muss daher als hoch eingestuft werden.

Aufgrund einer starken anthropogenen Überformung und angesichts der Versiegelung großer Teile des Planbereichs sind die Folgen eine stark reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss. Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind nicht vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Der Planbereich stellt sich in der synthetische Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Wiesbaden (2019) als ein intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch dar. Hier führt der hohe Versiegelungsgrad (ca. 70 - 90 %) mit geringem Vegetationsbestand tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.

Die Klimabewertungskarte des Landschaftsplans weist den Planbereich innerhalb der Sanierungszonen als „Fläche hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“ aus.

Gemäß dem Luftreinhalteplan zeigen die Messergebnisse der Jahre 2017 / 2018 im Planbereich einen Jahresmittelwert von 49 µg/m³ NO₂ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), 2019). Der

Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel wird in Teilen des Planbereichs erreicht bzw. überschritten. Durch Maßnahmen verschiedenster Art können die Werte gesenkt werden. Somit ist langfristig eine Einhaltung der Grenzwerte zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. In einer Vorauswahl wurden Vögel, Kriechtiere, Schmetterlinge, Heuschrecken und Weichtiere als potentiell betroffene Artengruppen bestimmt.

Im Rahmen der Auswertung vorhandener Unterlagen ist mit potenziell ungefährdeten Vogelarten der Hecken und Gebüsche bzw. mit dem Haussperling, einem Gebäudebrüter, zu rechnen.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Tiergruppe der Reptilien wurden im Planungsraum keine Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien, wie Zauneidechsen oder Mauereidechsen festgestellt. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen von 2017 zum westlich benachbarten Bebauungsplan "Hauptklärwerk" wurde ein potenzielles Quartier von Zwergfledermäusen, das möglicherweise als Sommerquartier ggf. auch als Winterquartier für einzelne Männchen dient, in der Salzbachtalbrücke (A 66) ermittelt. Vereinzelt Vorkommen von Zwergfledermäusen sind innerhalb des Planbereichs nicht auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen

Der Planbereich wird gewerblich genutzt und weist einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf. Die wenigen Grünstrukturen finden sich an den Böschungen und im Umfeld der Bahnstrecken und Bahndämme. Diese sind mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Der Bereich der eingezäunten ehemaligen Bahnfläche im Nordosten weist teilweise artenarme Ruderalfluren auf. Auf dem neu angelegten Parkplatz des Einzelhandelsmarkts sowie entlang der Mainzer Straße und der teilweise bereits realisierten Angelika-Thiels-Straße sind Bäume gepflanzt. In der Hagenstraße befinden sich Platanen, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Außerdem ist ein strukturarmer Garten mit vereinzelt Baumbestand am Männerwohnheim angelegt. Im Planbereich wurden keine geschützten Pflanzen gefunden.

Im Planbereich befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht.

Schutzgut biologische Vielfalt

Der Stellenwert des Planbereichs ist für die biologische Vielfalt unter faunistischen und floristischen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung und als vergleichsweise arten- und strukturarm zu bezeichnen.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung stellt sich als bestehendes, gewerblich genutztes Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad dar. Er ist städtisch geprägt und stark anthropogen überformt. Vor allem im Umfeld der Bahnstrecken und Bahndämme sind die wenigen Grünstrukturen des Planbereichs vorzufinden. Die Bahnbrücke südlich des Planbereichs ist ebenso wie die Verkehrsbrücke nördlich des Planbereichs prägend. Im östlichen Planbereich verläuft eine 110-KV-Hochspannungsfreileitung, die als Vorbelastung zu sehen ist.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Die Mainzer Straße, als eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen in Wiesbaden, teilt den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung. Sie ist eine schalltechnische Vorbelastung. Hinzu kommen weitere schalltechnische Vorbelastungen durch die im Norden an den Planbereich angrenzende Schwarzenbergstraße und den Siegfriedring, sowie die Autobahn A 66 südlich des Planbereichs. Zusätzlich sind die östlich und südlich direkt an den Planbereich angrenzenden Bahnstrecken und die gewerblichen Betriebe innerhalb des Planbereichs und angrenzend an den Planbereich als schalltechnische Vorbelastung zu nennen.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

siehe: Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Mensch - Erholung

Innerhalb des Planbereichs befindet sich mit der Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke an der Schwarzenbergstraße ein Männerwohnheim mit angrenzendem Garten. Entlang der Mainzer Straße verläuft beidseitig ein Rad- und Fußweg. Darüber hinaus liegen keine weiteren Flächen mit Wohnfunktion und Grünflächen mit Erholungs- und Freizeitwert im Planbereich.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude an der Schwarzenbergstraße 7.

Innerhalb des Planbereichs sowie im nahen Umfeld befinden sich Hinweise auf archäologische Denkmäler in Form von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Im gesamten Planbereich sind somit Vorkommen von Bodendenkmälern möglich.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weiterhin die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gelten. Ebenso würde weiterhin kein Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Beurteilung vorliegen. Damit wäre eine bauliche Entwicklung auch in abweichender Form der jetzigen Bebauung möglich.

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

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Ordnung von bereits stark versiegelten Flächen. Mit der Neuordnung des Planbereichs wird eine mittel- bis langfristige Reduzierung des Grades der Versiegelung sowie eine Steigerung des Grünanteils bewirkt.

Schutzgut Boden

Mit der Planung wird mittel- bis langfristig der Grad der Versiegelung reduziert und der Grünanteil erhöht und somit eine Verbesserung erzielt.

Es wurden im Planbereich Bodenbelastungen festgestellt. Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bzgl. der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Nutzungen sind jedoch auch hier realisierbar. Grundsätzlich sind bei der Entsorgung von Erdaushub die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

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 Kampfmitteldienst des Landes Hessen sowie durch private Firmen möglich.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang verbessern werden.

Schutzgut Wasser

Mit der mittel- bis langfristig abnehmenden Flächenversiegelung und den im nachgeordneten Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung soll den im Planbereich vorhandenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes entgegengewirkt werden. Dabei soll der reduzierten Grundwasserbildung und dem verstärkten Oberflächenabfluss entgegengewirkt werden.

Der Planbereich liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beach-

ten. In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, z.B. für die Erdwärmennutzung. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des HQSG zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Klimabewertungskarte leitet für den gesamten Planbereich stadtklimatologische Sanierungsmaßnahmen ab. Durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan können Maßnahmen, die zu einer geringeren Versiegelung und einer Verbesserung des Kleinklimas durch grünordnerische Maßnahmen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen führen, umgesetzt werden. Mit der neuen Angelika-Thiels-Straße und den vorgesehenen Baumpflanzungen sowie der Ein- und Durchgrünung wird die Ventilation zwischen den bestehenden Gunsträumen verbessert.

Es ist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die normale Gefährdung hinaus erkennbar.

Durch die neue Angelika-Thiels-Straße und die Sondergebiete Handel sowie sonstige langfristige Nutzungsänderungen ist davon auszugehen, dass einhergehend mit der Zunahme von Verkehr ebenso Schadstoffe im Gebiet ausgestoßen werden. Die zusätzliche Straße dient jedoch der besseren Verteilung und der Optimierung des Verkehrsnetzes. Durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans und einer geänderten Verkehrsführung ist jedoch zu erwarten, dass sich die Luftqualität verbessert.

Schutzgut Tiere

Innerhalb des Planbereichs befinden sich potenzielle Fortpflanzungsstätten für Vogelarten der Hecken und Gebüsche sowie für den Haussperling.

Im Bereich der eingezäunten ehemaligen Bahnfläche im Nordosten gehen durch die neue Verkehrsverbindung die Bestände verloren. Auch mit dem zu erwartenden Abriss von Gebäuden ist mit einem Verlust von potenziellen Lebensraumstrukturen zu rechnen. Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Ausgleich sind in der nachgeordneten Bebauungsplanung weiteren Maßnahmen umzusetzen.

Durch die Entwicklung neuer Strukturen und die Sicherung bestehender Strukturen werden Habitate für unterschiedliche Arten erhalten, neu geschaffen und miteinander vernetzt.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen in der nachgeordneten Bebauungsplanung wie Dach- und Fassadenbegrünung die neue Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel schaffen, ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für die Tierwelt im Vergleich mit der Bestandssituation verbessern werden.

Schutzgut Pflanzen

Für die Platanen in der Hagenstraße werden während der Bauphase Baumschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Anpassungsmaßnahmen in der Mainzer Straße können die vier Platanen innerhalb der Mainzer Straße nicht erhalten werden. Es ist jedoch eine Vielzahl neuer straßenbegleitender Bäume vorgesehen.

Insgesamt werden durch Festsetzung in der nachgeordneten Baubauungsplanung planungsrechtlich neue Strukturen entwickelt und einzelne Strukturen im Bestand gesichert sowie eine Mindestanforderung an die Durchgrünung festgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen die Vernetzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs, fungieren als Puffer zwischen den Bereichen unterschiedlicher Nutzung und minimieren Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen in der nachgeordneten Bebauungsplanung ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für die Pflanzenwelt im Vergleich mit der Bestandssituation verbessern werden.

Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund der geplanten Maßnahmen in der nachgeordneten Bebauungsplanung ist zu erwarten, dass sich die biologische Vielfalt im Vergleich mit der Bestandssituation erhöhen wird.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Mit den Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse besteht die Absicht Raumkanten für eine der Mainzer Straße entsprechende städtebauliche Gestaltung zur ermöglichen. Ergänzt werden die baulichen Raumkanten durch Grün- und Freiraumqualitäten wie den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Bei langfristiger, vollständiger Umsetzung wird sich das Erscheinungsbild der Mainzer Straße als Südentree der Wiesbadener Innenstadt verbessern.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Durch die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen. Dies kann sich insbesondere auf die Gebiete auswirken, die außerhalb des Planbereichs entlang der für den Planbereich erforderlichen Zubringerstraßen liegen.

Im erstellten Schallgutachten wird beschrieben, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Planbereich und an der Wohnbebauung östlich außerhalb des Planbereichs an der Gernotstraße in Teilbereichen unterschritten und in kleinflächigen Bereichen nur unmerklich überschritten werden. An der Wohnbebauung östlich außerhalb des Planbereichs werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete lediglich an den Westfassaden der Gebäude Hagenstraße 4-8 überschritten. Es wird empfohlen durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen die Beurteilungspegel zu senken. Aufgrund der geringen Überschreitungen im Planbereich und an der Hagenstraße sind weder aktive noch passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die im Bestand vorhandenen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Planbereich an der Mainzer Straße für Gewerbegebiete und an der Schwarzenbergstraße 7 für Mischgebiete werden sich nur unmerklich verändern. An der Wohnbebauung östlich außerhalb des Planbereichs werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete nur an den Westfassaden der Gebäude Hagenstraße 4-8 und an der Süd- und Westfassade der Hagenstraße 5 überschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tag- und Nachtzeit werden innerhalb der Planungsfläche an zwei Gebäuden und außerhalb der Planungsfläche an drei Gebäuden an der Gernotstraße und an der Hagenstraße überschritten und damit nicht eingehalten. An allen anderen Gebäuden inner- und außerhalb der Planungsfläche werden die Immissionsrichtwerte während der Tag- und auch der Nachtzeit zum Teil deutlich unterschritten und damit eingehalten. Grund für die Überschreitungen sind die Fahrbewegungen der Lkw und mobilen Geräte auf der nördlichen Fläche des Sondergebiets Handel.

Es ist erforderlich, als organisatorische Maßnahme zum Schallschutz, im Rahmen von nachgelagerten Verfahren die Anlieferungen in beiden Sondergebieten Einzelhandel ausschließlich in die Tagzeit zu verlegen. Dadurch entfallen die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Männerheim der Heilsarmee an der Schwarzenbergstraße 7 und an der Hagen- und Gernotstraße außerhalb des Planbereichs.

Im Rahmen nachgelagerter Zulassungsverfahren (Bauantragsverfahren), ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

siehe: Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Mensch - Erholung

Die neue Erschließungsstraße sorgt für eine erhöhte Zugänglichkeit des Planbereichs. Ebenso wirkt sich die Reduzierung des Grads der Versiegelung auf die Erholungsfunktion aus. Insgesamt wird jedoch kein Standort, der dem Zweck der Erholung dient, entwickelt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das denkmalgeschützte Gebäude des Männerwohnheims bleibt erhalten und ist mittels einem Symbol der Zweckbestimmung soziale Zweck gekennzeichnet.

Gemäß Hinweisen des Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LFDH) sind im gesamten Planbereich Vorkommen von Bodendenkmälern möglich. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Bodeneingriffe begleiten. 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

Der Planbereich stellt sich in seinem aktuellen Zustand als ungeordnete Gemengelage aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen dar. Der hohe Versiegelungsgrad hat neben den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Flächen vielfältige weitere Wirkungsbeziehungen. Denn durch die wenigen unversiegelten Flächen ist nur ein geringer Anteil an Grünstrukturen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Anschlusspunkt an den anstehenden Boden sowie den Grundwasserkörper vorhanden. Ebenso beeinflussen die beschriebenen Wirkungsbeziehungen maßgeblich die Klimafunktion des Planbereichs und das Schutzgut Mensch. Eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht erkennbar. Bei der Betrachtung der Kumulierung mit benachbarten Planbereichen ist die städtebauliche Rahmenplanung Mainzer Straße mit ihren abschnittsweise durchgeführten Bauleitplanverfahren zu betrachten. Hierbei sind kumulierende erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Durch die Flächennutzungsplanänderung und die damit verbundenen Maßnahmen wird die Gesamtsituation für alle Umweltbelange verbessert. Insbesondere die Verwendung eines bereits baulich genutzten Standorts mindert die Flächeninanspruchnahme natürlicher Böden im Außenbereich. Ebenso löst die Entsiegelung in Teilen des Planbereichs zahlreiche positive Effekte bei den Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen aus. An der grundsätzlichen Nutzung des Gebietes als anthropogen überprägte Gewerbefläche mit einer Hauptverkehrsachse zur innerstädtischen Erschließung ändert sich prinzipiell jedoch nichts. 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, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt und Pflanzung von Einzelbäumen,
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ),
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Niederschlagswasserversickerung.

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

Ziel der Planung ist die Neuordnung des im Innenbereich liegenden Planbereichs. Die Planung ermöglicht die Aufwertung der ungeordneten Gemengelage zu einem hochwertigen Gewerbestandort. Mit der Optimierung eines bestehenden Gewerbegebiets wird dem Gebot eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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.

Die im Textteil genannten DIN-Normblätter 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

Die berücksichtigten Unterlagen waren ausreichend für die Zusammenstellung der vorhabenbedingten Ermittlungen, Beschreibung, und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange.

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 unter anderem eine gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgung - Elektrizität dar. Um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ordnung der Gemengelage hin zu einem hochwertig nutzbaren Gewerbestandort zu schaffen, werden neben geplanter gewerblicher Baufläche im Planbereich zwei Sondergebiete - Handel, eine neue Hauptverkehrsstraße und eine Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke 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 | Bestand | Bewertung | |
|------|-----------|---|---|--|
| | | | Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich | Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung |
| 8.3 | Fläche | innerstädtische Lage, bereits bebaut, rund 86 Prozent versiegelt | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, durch fehlende Regelungen ggf. Verschlechterung | Neuordnung vorhandener baulicher Strukturen, mittel- bis langfristig Reduzierung des Versiegelungsgrades, keine neue Inanspruchnahme von Flächen und damit Schutz natürlicher Böden |
| | | | + / - | + |
| 8.3 | Boden | rund 86 Prozent versiegelt, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, geringer Anteil an Grünstrukturen Teilflächen mit Bodenbelastungen, Bombenabwurfgebiet | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, durch fehlende Regelungen ggf. Verschlechterung | mittel- bis langfristig Reduzierung des Versiegelungsgrades und Steigerung des Grünanteils, Sondierung auf Kampfmittel notwendig, im Einzelfall eingrenzende Untersuchung zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit |
| | | | + / - | + |

| Kap. | Schutzgut | | Bewertung | |
|------|----------------|---|---|---|
| | | Bestand | Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich | Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung |
| 8.3 | Wasser | kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, keine Fließ- oder Stillgewässer, Heilquellenschutzgebiet, auf Grund der Versiegelung stark reduzierte Grundwasserneubildung, verstärkter Oberflächenwasserabfluss | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, durch fehlende Regelungen ggf. Verschlechterung | mittel- bis langfristig Reduzierung des Versiegelungsgrades und Steigerung des Grünanteils, weitere Kompensation durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan für Niederschlagswasserversickerung und Nutzung des Regenwassers; Entgegenwirken einer erhöhten Grundwasserneubildung und einem verstärkten Oberflächenabfluss |
| | | | + / - | + |
| 8.3 | Klima und Luft | intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch, Fläche mit hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen, NO ₂ Grenzwert tlw. erreicht bzw. überschritten | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, durch fehlende Regelungen ggf. Verschlechterung | durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan Umsetzung von stadtklimatologischen Sanierungsmaßnahmen, mittel- bis langfristig Reduzierung des Versiegelungsgrades und Steigerung des Grünanteils, neue Straßenverbindung führt i.V.m grünordnerischen Maßnahmen zur Verbesserung der Ventilation zwischen Gunsträumen, zusätzliche Belastungen durch Kohlendioxid ausgelöst durch die neue Straßenrasse, durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans und einer geänderten Verkehrsführung ist jedoch zu erwarten, dass sich die Luftqualität verbessert |
| | | | + / - | + |
| 8.3 | Tiere | Potentiell betroffene Artengruppen: Vögel, Kriechtiere, Schmetterlinge, Heuschrecken und Weichtiere Zu rechnen mit potenziell ungefährdeten Vogelarten der Hecken und Gebüsche bzw. dem Haussperling, einem Gebäudebrüter, keine Vorkommen der Artengruppe der Reptilien vorgefunden, vereinzelte Vorkommen von Zwergfledermäusen sind nicht auszuschließen, keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten | Lebensraumverlust durch neue Straßenrasse und Gebäudeabriss, neue Nahrungshabitate durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Dach- und Fassadenbegrünung, Entwicklung neuer Strukturen und Sicherung bestehender Strukturen dadurch Erhalt, Schaffung und Vernetzung von Habitaten |
| | | | + / - | + / - |

| Kap. | Schutzgut | | Bewertung | |
|------|---|---|---|--|
| | | Bestand | Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich | Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung |
| 8.3 | Pflanzen | Wenige Grünstrukturen, Bäume im und an bestehenden Straßentrasse, zwei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, eine gärtnerisch angelegt Fläche mit vereinzelt Bäumen an der Einrichtung für soziale Zwecke, keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten | Wegfall von Baumstandorten für Straßenbaumaßnahmen, Neupflanzung einer Vielzahl neuer straßenbegleitender Bäume, Entwicklung neuer und Sicherung bestehender Strukturen, Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Planbereichs |
| | | | + / - | + / - |
| 8.3 | Biologische Vielfalt | untergeordnete Bedeutung, arten- und strukturarm | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten | Durch die Maßnahmen ist ein Anstieg der biologischen Vielfalt zu erwarten |
| | | | + / - | + |
| 8.3 | Landschaftsbild/ Stadtbild | gewerblich genutztes Gebiet, stark anthropogen überformt, bestehende Grünbestände im Umfeld der Bahnstrecken und Bahndämme, geprägt durch nördlich angrenzende Verkehrsbrücke und südlich angrenzende Bahnbrücke, Vorbelastung durch Hochspannungsfreileitung | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten | Beabsichtigt ist es Raumkanten für eine der Mainzer Straße entsprechende städtebauliche Gestaltung zur ermöglichen, ergänzt werden die baulichen Raumkanten durch Grün- und Freiraumqualitäten, Verbesserung des Erscheinungsbild des Südendes der Wiesbadener Innenstadt |
| | | | +/- | + |
| 8.3 | Mensch/Gesundheit - Lärm | Hohe Belastung durch den Verkehr der angrenzenden Haupterschließungsstraßen, Vorbelastungen durch innerhalb des Planbereichs und angrenzend ansässige gewerbliche Betriebe | keine Veränderungen zu erwarten | Höheres Verkehrsaufkommen, organisatorische Maßnahmen zur Kompensation der Schalleinwirkungen des Gewerbelärms, Empfehlungen zur Kompensation der Schalleinwirkung des Straßenverkehrs |
| | | | +/- | +/- |
| 8.3 | Mensch/Gesundheit - Klima/ Lufthygiene | Gesundheitliche Auswirkungen durch das Überwärmungsgebiet und den eingeschränkten Luftaustausch, | keine wesentliche Veränderung zu erwarten | mittel- bis langfristig Reduzierung des Versiegelungsgrades und Steigerung des Grünanteils führt zur Verbesserung des Klimas, Verbesserung der Ventilation zwischen den Gunsträumen durch die neue Erschließungsstraße, zusätzliche Belastungen durch Kohlendioxid ausgelöst durch die neue Straßentrasse, durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans und einer geänderten Verkehrsführung ist jedoch zu erwarten, dass sich die Luftqualität verbessert |
| | | | +/- | + |

| Kap. | Schutzgut | | Bewertung | |
|------|------------------------------|---|---|---|
| | | Bestand | Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich | Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung |
| 8.3 | Mensch/Gesundheit - Erholung | Vorhandene Gemeinbedarfsnutzung für soziale Zwecke mit angrenzendem Garten, beidseits der Mainzer Straße Fuß- und Radwege | keine Veränderungen zu erwarten | Erhöhte Erschließung des Planbereichs durch neue Erschließungstrasse, mittel- bis langfristig Reduzierung des Versiegelungsgrades und Steigerung des Grünanteils, insgesamt jedoch kein Standort der dem Zweck der Erholung dient |
| | | | + / - | + |
| 8.3 | Kultur- und Sachgüter | denkmalgeschütztes Gebäude Schwarzenbergstraße 7, Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Planbereich | keine Veränderungen zu erwarten | keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfDH) |
| | | | +/- | +/- |
| 8.4 | Wechselwirkungen | | keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, durch fehlende Regelungen ggf. Verschlechterungen bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser sowie Luft und Klima | Die Umsetzung der Planung führt zu Wechselwirkungen der Schutzgüter. 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, Luft, Tiere und Pflanzen. An der grundsätzlichen Nutzung des Gebietes als anthropogen überprägte Gewerbefläche mit einer Hauptverkehrsachse zur innerstädtischen Erschließung ändert sich prinzipiell jedoch nichts. |
| | | | +/- | + |

| Kap. | Schutzgut | | Bewertung | |
|------|---|---------|---|--|
| | | Bestand | Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich | Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung |
| 8.5 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung | | | <p>Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung der Gesamtsituation der Umweltbelange führen.</p> <p>Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen zeichnerisch nicht dargestellt werden.</p> <p>Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung integriert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt und Pflanzung von Einzelbäumen, – Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ), – Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, – Dach- und Fassadenbegrünungen, – Niederschlagswasserversickerung. |

9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

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

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