

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlass und Ziel 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.

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

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.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da die bestehenden Nutzungsarten nicht wesentlich geändert werden. Östlich der Mainzer Straße werden eine neue Hauptverkehrsstraße sowie zwei Abschnitte „Sondergebiet - Handel, Planung“ anstelle der „Gewerblichen Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität, Bestand“ wird für Versorgungsaufgaben nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Dadurch entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung konkretisiert.

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

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 und
- Niederschlagswasserversickerung.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Fläche	innerstädtische Lage, bereits bebaut, rund 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
			+ / -	+
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
			+ / -	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
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 Straßentrasse, 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 Straßentrasse 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
			+ / -	+ / -
8.3	Pflanzen	Wenige Grünstrukturen, Bäume im und an bestehenden Straßentrasen, zwei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, eine gärtnerisch angelegt Fläche mit vereinzelten 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
			+ / -	+ / -

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
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 zu ermöglichen, ergänzt werden die baulichen Raumkanten durch Grün- und Freiraumqualitäten, Verbesserung des Erscheinungsbild des Südentes 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 Erschließungstrasse, 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
			+/-	+
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
			+ / -	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
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.
			+/-	+
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung der Gesamtsituation der Umweltbelange führen. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen 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: <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.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden Äußerungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Auswirkungen mit Begründungen nachstehend:

Äußerung	Auswirkung	Begründung
Jetzt soll zusätzlich noch eine neue Straße an der Hagenstraße entstehen. Hier leben viele Familien mit kleinen Kindern. Warum führt man immer mehr Verkehr in die Wohngebiete. Für Schulkinder ist es jetzt schon fast unmöglich die Straße zu überqueren, um in die Schule zu kommen.	Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Mit der neu geplanten Straße wird das Wohngebiet nur tangiert und nicht durchquert. Die Schallausbreitung wird nur den Randbereich des Wohngebiets betreffen. Eine detaillierte Betrachtung der Belange des Immissionschutz wird im weiteren Verfahren durchgeführt.
Wie will man die direkten Anwohner der Hagenstraße vor dem Lärm schützen?	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Eine detaillierte Betrachtung der Belange des Immissionschutz wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

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

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

Äußerung	Auswirkung	Begründung
Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Eine entsprechende Kennzeichnung mit dem Planzeichen XXX fehlt jedoch im Planwerk. Sie ist entsprechend nachzuholen. Es wird vorgeschlagen, den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu kennzeichnen zwecks Ausübung der gebotenen Warnfunktion.	Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	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). Um eine Überfrachtung des Plans mit Detailinformationen im Sinne des Gebotes der Darstellung „in den Grundzügen“ zu vermeiden werden die genannten kleinflächigen und vereinzelt Bodenbelastungen nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Aussagen zu Bodenbelastungen werden in den Umweltbericht aufgenommen. Die Kennzeichnung der genannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung.

Äußerung	Auswirkung	Begründung
<p>Das nördliche Plangebiet stellt sich als ein intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch dar. Der südliche Bereich partizipiert an der Luftleitbahn des Salzachtals. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen bestehen thermische und lufthygienische Vorbelastungen. Die Klimabewertungskarte leitet für das gesamte Plangebiet stadtklimatologische Sanierungsmaßnahmen ab.</p> <p>Im Planbereich existieren keine klimatischen Vorrangflächen. Daher kann auf ein vertiefendes Klimagutachten im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden, wenn die nachgenannten Anforderungen berücksichtigt werden:</p> <p>Über die Darlegung des stadtklimatischen Status Quo hinaus, sind die wahrscheinlichen Auswirkungen des Klimawandels im Planungsgebiet zu beschreiben. Hierzu sind die Prognosen des Deutschen Wetterdienstes aus dem KLIMPRAX-Projekt (DWD, 2017) heranzuziehen. Für das Planungsgebiet wird durch den DWD eine Verschärfung der bioklimatischen Belastungssituation im Planungsgebiet wie folgt prognostiziert (Vergleichsperioden: 1971-2000 und 2031-2060, 75. Perzentil):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jährlicher Anstieg der Tropennächte (Tmin: $\geq 20^\circ \text{C}$): von ca. 7 auf 22 Nächte • Jährlicher Anstieg der Sommertage (Tmax: $\geq 25^\circ \text{C}$): von ca. 50 auf 73 Tage • Jährlicher Anstieg der heißen Tage (Tmax: $\geq 30^\circ \text{C}$): von ca. 14 auf 28,5 Tage <p>in diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass in der Umgebung des Planungsgebietes stadtklimatische Gunst- bzw. Vorrangflächen liegen, wie z.B. die Kleingartenanlage an der Hasengartenstraße, der Südfriedhof sowie die Luftleitbahnen des Salz- und Wäschachtals.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Die Aussagen zum Klima werden in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>
<p>Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind Grab- und Siedlungsfunde verschiedener vorgeschichtlicher Kulturen (Jungsteinzeit und vorrömische Eisenzeit) sowie der Römerzeit bekannt.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Die Aussage wird in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>
<p>Die Auswertung der Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Die Aussage wird in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>

Äußerung	Auswirkung	Begründung
Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden.	Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Aussage wird in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei ergab einige Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Es wird gebeten, den Textteil des Bebauungsplans zu ergänzen (...) Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAItBodSchG.	Die Äußerung wird berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Aussagen zu Bodenbelastungen werden in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Die Kennzeichnung der genannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung.

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

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz des US Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Traufhöhe max. 14,0 m Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Nutzung in den Grundzügen dar. Es werden unter anderem keine Aussagen zu Bauhöhen oder Maßnahmen während der Bauzeit getroffen. Es wird auf die nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung sowie die nachgeordneten Genehmigungsverfahren verwiesen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen <u>Emissionen</u> (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Alle <u>Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen</u> , insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. <u>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</u> dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung sowie der nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p>Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.</p>		
<p>Die weitere Bebauung des beantragten Gebiets ist wegen der vorherrschenden Klimalage (Überhitzung in den Sommermonaten und zusätzlich während Hochtemperaturen in Späthfrühling bzw. Frühherbst) grundsätzlich bedenklich. Zur Einschränkung der Belastung generell ist zwingend die Grün- bzw. Baumfläche zu erweitern. Außerdem ist auf hohe Bauten zu verzichten. Die Hitzeentwicklung ist durch helle Fassaden und Dächer zu minimieren. Wegen des Heranrückens an die Autobahnausfahrten und Bahnlinien wird die derzeit vorhandene Lärmbelastung erhöht.</p> <p>Die beiden vorgenannten Punkte schließen die Wohnbebauung aus. Zwecks Belüftung des Gebiets sind entsprechende Straßenverläufe einzuplanen, die Räume zwischen den Gebäuden sind großzügig weit, die Geschossflächenziffer ist niedrig zu halten. Vorhandene Bäume und Buschstreifen sind zu erhalten. Insgesamt ist der Grünanteil zu erhöhen, z. B. durch mehrere Bauminseln auf Parkplatzflächen, Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und das Verbot von Steingärten. Generell sind Bodenversiegelungen zu vermeiden und Versickerungsflächen zu schaffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Im Planbereich werden keine Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen dargestellt. Bei Nichtdurchführung der Planänderung bliebe die ursprüngliche Flächendarstellung bestehen, die in dem betroffenen Bereich bereits eine Bebauung vorsieht.</p> <p>Die benannten Maßnahmen zur Einschränkung der Belastung sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung sowie der nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p> <p>Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung werden zum Schutzgut Mensch – Gesundheit (Lärm) sowie zum Klima Maßnahmen für die nachgeordneten Ebenen der Bauleitplanung und der Baugenehmigungsverfahren benannt.</p>
<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</u> In einem Entwässerungskonzept ist nachzuweisen, dass aus dem Gebiet in Zukunft nach Umnutzung und Neubebauung nicht mehr als 10 l/sha in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Für den darüberhinausgehenden Niederschlagswasseranteil sind Versickerungsanlagen mit Reinigungsstufe vorzusehen.</p> <p><u>Abfallwirtschaft:</u> Gegen die vorgenannte Maßnahme bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der geplanten Abbrucharbeiten und der teilweise festgestellten Bodenbelastungen auf dem Gelände, ist Folgendes zu beachten:</p> <p>Anfallende Abfallfraktionen sind (...) jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen und der anfallende Erdaushub sind zur abfalltechnischen Deklaration (...) zu beproben (...).</p> <p>Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel sind einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Es werden keine Aussagen zu Entwässerungssystemen oder Untersuchungen und Entsorgung der anfallenden Abfallfraktionen getroffen. Die Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung sowie der nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p>

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p><u>Immissionsschutz:</u> Die gemäß DIN 4109 für Außenfassaden festgelegte Schalldämmung sollten den errechneten Außenlärm entsprechend den errechneten Lärmpegelbereichen festgesetzt werden.</p> <p>Auch wenn die Überschreitungen der Grenzwerte in der Hagenstraße nur wenige dB betragen und an wenigen Aufpunkten auftreten, sollte diesen Überschreitungen nicht (nur) mit passiven Maßnahmen begegnet werden. Umso nachvollziehbarer erscheint die Empfehlung des Gutachters, die zulässige Geschwindigkeit in der (geplanten) Angelika-Thiels-Straße auf 30 km/h zu reduzieren. Dies wäre mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung leicht möglich.</p> <p>Das Lärmgutachten geht von der Möglichkeit der Belieferung der Einzelhandelsmärkte zur Nachtzeit aus und konstatiert entsprechende Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm -am nördlich angrenzenden Männerwohnheim der Heilsarmee, und an der Westfassade bzw. in den Obergeschossen des Wohngebäudes Gernotstraße 3-9 durch Pegelspitzen</p> <p>Es liegen keine Erkenntnisse vor, ob diese Anlieferungen tatsächlich nachts stattfinden. Eine textliche Festsetzung, nämlich Anlieferungen nur zur Tagzeit zuzulassen könnte hier für Klarheit sorgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.</p>	<p>Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung werden zum Schutzgut Mensch – Gesundheit (Lärm) Maßnahmen für die nachgeordneten Ebenen der Bebauungsplanung und der Baugenehmigungsverfahren benannt.</p>