

# Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans  
Parkhaus Berliner Straße  
im Ortsbezirk Südost

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>I</b>  | <b>PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren</b>                   | <b>8</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>                   | <b>8</b>  |
| 4.1       | Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010<br>(RPS/RegFNP 2010) | 8         |
| 4.2       | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)             | 9         |
| 4.3       | Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)                                    | 10        |
| <b>5</b>  | <b>Weitere Fachplanungen und Gutachten</b>                                      | <b>11</b> |
| 5.1       | Landschaftsplan der LH Wiesbaden  | 11        |
| 5.2       | Schutzgebiete   | 12        |
| 5.2.1     | Heilquellenschutzgebiet   | 12        |
| 5.3       | Denkmalschutz   | 13        |
| 5.4       | Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030   | 13        |
| 5.5       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)  | 13        |
| 5.6       | Altlasten   | 13        |
| 5.7       | Vorsorgender Bodenschutz  | 13        |
| 5.8       | Löschwasserversorgung   | 14        |
| 5.9       | Grünordnerisches und klimaökologisches Leitbild                                 | 14        |
| 5.10      | Fachgutachten   | 15        |
| 5.10.1    | Baugrundgutachten   | 15        |
| 5.10.2    | Klimagutachten  | 15        |
| 5.10.3    | Artenschutzgutachten  | 16        |
| 5.10.4    | Schallimmissionsprognose  | 18        |
| 5.10.5    | Verkehrsgutachten   | 19        |
| 5.10.6    | Verkehrliche Untersuchung von Heinz + Feier GmbH, Februar 2021                  | 19        |
| 5.10.7    | Verkehrliche Untersuchung von Habermehl und Follmann Ing-GmbH,<br>Februar 2021  | 20        |
| 5.10.8    | Regenwasserentwässerungskonzept   | 20        |
| <b>II</b> | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>   | <b>22</b> |
| <b>A</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>22</b> |
| <b>1</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>22</b> |
| 1.1       | Sondergebiet - Parkhaus (SO - Parkhaus)   | 22        |
| 1.2       | Sondergebiet - Versorgung (SO - Versorgung)                                     | 22        |
| <b>2</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>22</b> |
| 2.1       | Grundflächenzahl (GRZ)  | 22        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 2.2       | Höhe baulicher Anlagen  | 23        |
| <b>3</b>  | <b>Bauweise</b>   | <b>23</b> |
| 3.1       | Geschlossene Bauweise   | 23        |
| <b>4</b>  | <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>   | <b>23</b> |
| 4.1       | Baugrenze   | 23        |
| <b>5</b>  | <b>Nebenanlagen</b>   | <b>24</b> |
| <b>6</b>  | <b>Stellplätze und Garagen</b>  | <b>24</b> |
| <b>7</b>  | <b>Verkehrsflächen</b>  | <b>24</b> |
| <b>8</b>  | <b>Versorgungsleitungen</b>   | <b>24</b> |
| <b>9</b>  | <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>  | <b>24</b> |
| 9.1       | Rückhaltung von Niederschlagswasser   | 24        |
| 9.2       | Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigung und -gestaltung  | 25        |
| 9.3       | Maßnahmen zum Artenschutz   | 25        |
| 9.3.1     | Ersatz potenzieller Quartiere/Nistplätze  | 25        |
| 9.3.2     | Lebensraumstrukturen für Insekten   | 25        |
| 9.3.3     | Insektenfreundliche Leuchtmittel  | 25        |
| 9.3.4     | Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag   | 26        |
| 11.1      | Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   | 26        |
| 11.2      | Dachbegrünung   | 26        |
| 11.3      | Fassadenbegrünung   | 27        |
| 11.4      | Erhalt von Einzelbäumen   | 27        |
| 11.5      | Qualitätsbestimmungen   | 27        |
| <b>12</b> | <b>Private Grünfläche</b>   | <b>27</b> |
| <b>13</b> | <b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</b>  | <b>27</b> |
| <b>14</b> | <b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien</b> | <b>28</b> |
| <b>B</b>  | <b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>  | <b>28</b> |
| <b>1</b>  | <b>Gestaltung baulicher Anlagen</b>   | <b>28</b> |
| 1.1       | Dachgestaltung  | 28        |
| 1.2       | Einfriedungen   | 28        |
| <b>C</b>  | <b>Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen</b>  | <b>28</b> |
| <b>1</b>  | <b>Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>  | <b>28</b> |
| <b>2</b>  | <b>Nachrichtliche Übernahme</b>   | <b>29</b> |
| <b>D</b>  | <b>Hinweise</b>   | <b>29</b> |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>1</b>     | <b>Rechtsvorschriften</b>  | <b>29</b> |
| <b>2</b>     | <b>Bodendenkmäler</b>  | <b>29</b> |
| <b>3</b>     | <b>Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden</b>  | <b>29</b> |
| <b>4</b>     | <b>Kampfmittel</b>   | <b>29</b> |
| <b>5</b>     | <b>E-Mobilität und Versorgungsanlagen</b>  | <b>30</b> |
| <b>6</b>     | <b>Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen</b>  | <b>30</b> |
| <b>7</b>     | <b>Artenschutz</b>   | <b>30</b> |
| <b>8</b>     | <b>Starkregenereignisse</b>  | <b>31</b> |
| <b>9</b>     | <b>Leitungsschutzmaßnahmen</b>   | <b>31</b> |
| <b>10</b>    | <b>Tieffrequente Immissionen</b>   | <b>31</b> |
| <b>11</b>    | <b>Elektromagnetische Strahlung</b>  | <b>31</b> |
| <b>E</b>     | <b>Pflanzliste</b>   | <b>31</b> |
| <b>III</b>   | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>   | <b>32</b> |
| <b>1</b>     | <b>Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen</b>   | <b>32</b> |
| <b>2</b>     | <b>Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen</b>                     | <b>32</b> |
| <b>3</b>     | <b>Statistische Angaben</b>  | <b>32</b> |
| <b>IV</b>    | <b>UMWELTBERICHT</b>   | <b>33</b> |
| <b>A</b>     | <b>Einleitung</b>  | <b>33</b> |
| <b>1</b>     | <b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie weitere vorhabenbezogene Angaben</b>           | <b>33</b> |
| <b>2</b>     | <b>In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes</b>                                       | <b>36</b> |
| <b>3</b>     | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten und wesentliche Auswahlgründe</b>  | <b>41</b> |
| <b>B</b>     | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>   | <b>43</b> |
| <b>1</b>     | <b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)</b>   | <b>43</b> |
| <b>1.1</b>   | <b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</b> | <b>43</b> |
| <b>1.1.1</b> | <b>Tiere</b>   | <b>44</b> |
| <b>1.1.2</b> | <b>Pflanzen</b>  | <b>44</b> |
| <b>1.1.3</b> | <b>Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht</b>          | <b>48</b> |
| <b>1.2</b>   | <b>Fläche</b>  | <b>48</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 1.3      | Boden   | 49        |
| 1.4      | Wasser  | 50        |
| 1.5      | Luft  | 51        |
| 1.6      | Klima   | 53        |
| 1.7      | Landschaft / Stadtbild  | 56        |
| 1.8      | Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt   | 56        |
| 1.9      | Kulturgüter und sonstige Sachgüter  | 56        |
| 1.10     | Wechselwirkungen  | 56        |
| <b>2</b> | <b>Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung</b>   | <b>61</b> |
| 2.1      | Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht | 61        |
| 2.2      | Fläche, Boden- und Wasser   | 61        |
| 2.3      | Luft und Klima  | 61        |
| 2.4      | Landschaft / Stadtbild  | 61        |
| 2.5      | Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt   | 61        |
| <b>3</b> | <b>Angaben zum Vorhaben / Wirkfaktoren</b>  | <b>61</b> |
| 3.1      | Bauphase (temporär)   | 62        |
| 3.2      | Vorhandensein des Vorhabens (dauerhafte Nutzung)  | 62        |
| 3.3      | Nutzung von Energien  | 63        |
| 3.4      | Eingesetzte Techniken und Stoffe  | 66        |
| <b>4</b> | <b>Prognose nach der Durchführung der Planung</b>   | <b>66</b> |
| 4.1      | Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht | 66        |
| 4.2      | Fläche  | 67        |
| 4.3      | Boden   | 67        |
| 4.4      | Wasser  | 68        |
| 4.4.1    | Grundwasser   | 68        |
| 4.4.2    | Oberflächenwasser   | 68        |
| 4.5      | Luft  | 68        |
| 4.6      | Klima sowie Klimawandel   | 70        |
| 4.6.1    | Klima   | 70        |
| 4.6.2    | Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels  | 71        |
| 4.7      | Landschaft / Stadtbild  | 72        |
| 4.8      | Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt   | 72        |
| 4.9      | Kulturgüter und sonstige Sachgüter  | 73        |
| 4.10     | Wechselwirkungen  | 73        |
| 4.11     | Schwere Unfälle oder Katastrophen   | 74        |
| 4.12     | Kumulierung mit benachbarten Plangebiet   | 75        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.12.1   | Aktuelle planungsrechtliche Situation  | 75        |
| <b>5</b> | <b>Maßnahmenkonzept</b>  | <b>77</b> |
| 5.1      | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung                      | 77        |
| 5.2      | Maßnahmen zum Ausgleich  | 80        |
| 5.3      | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                       | 80        |
| 5.4      | Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung (Ausgleichsberechnung)                  | 81        |
| 5.5      | Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Umweltbelang Boden               | 88        |
| <b>C</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>   | <b>90</b> |
| <b>1</b> | <b>Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten</b>         | <b>90</b> |
| <b>2</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>                               | <b>90</b> |
| 2.1      | Beschreibung der Planung   | 90        |
| 2.2      | Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung                               | 92        |
| 2.3      | Prognose nach der Durchführung der Planung                                   | 92        |
| 2.3.1    | Angaben zum Vorhaben   | 92        |
| 2.3.2    | Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange                                  | 92        |
| 2.3.3    | Fazit  | 94        |
| 2.4      | Maßnahmenkonzept   | 94        |
| 2.4.1    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung Bauphase (temporär): | 94        |
| 2.4.2    | Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):                                     | 95        |
| 2.4.3    | Maßnahmen zum Ausgleich  | 95        |
| 2.4.4    | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                       | 95        |
| <b>3</b> | <b>Referenzliste der Quellen</b>   | <b>97</b> |

# I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

## 1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,37 ha große Geltungsbereich grenzt am nordöstlichen Rand des Ortsbezirks Südost in der Nähe der BRITA-Arena an die Berliner Straße an. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Grundstücke Flur 52, Flurstücke 126/10, 126/11 und 126/12, im Osten durch die Begrenzung der Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße sowie die Grundstücke Flur 50, Flurstücke 93/62, 93/52 und im Westen durch das Grundstück Flur 50, Flurstück 84/4 begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 93/22 (teilweise) in der Flur 44, die Flurstücke 88/6, 88/7, 89/4, 94/10 (teilweise), 162/8 (teilweise), 163/4, 163/5, 163/6, 163/11 (teilweise) und 319 (teilweise) in der Flur 50, das Flurstück 133/18 (teilweise) in der Flur 52 sowie das Flurstück 41/5 (teilweise) in der Flur 170 in der Gemarkung Wiesbaden.



Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern mit ergänzenden gewerblichen und technischen Nutzungen und technischen Einrichtungen sowie der Unterbringung einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums mit ergänzenden technischen Nutzungen und Einrichtungen südwestlich der Berliner Straße.

Da im Gebiet ein hoher Parkdruck besteht, soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die dort vorhandene öffentliche Parkplatzfläche durch ein leistungsstärkeres Parkhaus zu ersetzen.

Das neue Parkhaus kann einen wesentlichen Baustein im „*Sofortpaket für den Luftreinhalteplan zur Abwendung eines Dieselfahrverbotes für die Landeshauptstadt Wiesbaden*“ darstellen, dient allerdings auch dazu, die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen vor-Ort vorzubereiten bzw. überhaupt erst zu ermöglichen. Mit einem Parkhaus kann auch die Reduzierung des Stadtverkehrs durch den Umstieg auf umweltfreundlichere Mobilitätsangebote erreicht werden. Dazu trägt die gute Anbindung an eine Vielzahl von Buslinien mit einer hohen Taktung bei. Zudem können hier zusätzliche Angebote wie Car Sharing und Park & Bike sowie eine Station eines Fahrradvermietungssystems integriert werden.

Im Laufe des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ergaben sich weitere Nutzungsbedarfe für das Grundstück. Durch die gute infrastrukturelle Lage und die technische Eignung der Fläche soll am Standort ein für die Stromversorgung der Stadt dringend erforderliche Versorgungsanlage für Elektrizität errichtet werden können und um die Nutzung eines Rechenzentrums ergänzt werden.

Durch die zusätzlichen Nutzungen vor Ort (Versorgungsanlage für Elektrizität und Rechenzentrum) hat sich die für ein Parkhaus zur Verfügung stehende Grundstücksfläche im Laufe des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens reduziert. Damit geht auch eine Reduzierung der maximal möglichen Stellplatzanzahl eines Parkhauses einher, so dass sich die Verkehrsbelastungen vor Ort und im Umfeld insgesamt gegenüber den prognostizierten Werten verringern werden.

### **3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Der Neubau eines Parkhauses, einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums ist aufgrund des derzeit verbindlichen Planungsrechts nicht möglich, da die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Daher wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Abs. 1 BauGB dafür schafft. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Vollverfahren mit 2-stufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

### **4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im RPS/RegFNP 2010 ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“. Demzufolge hat die Nutzung für Siedlungszwecke gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung.



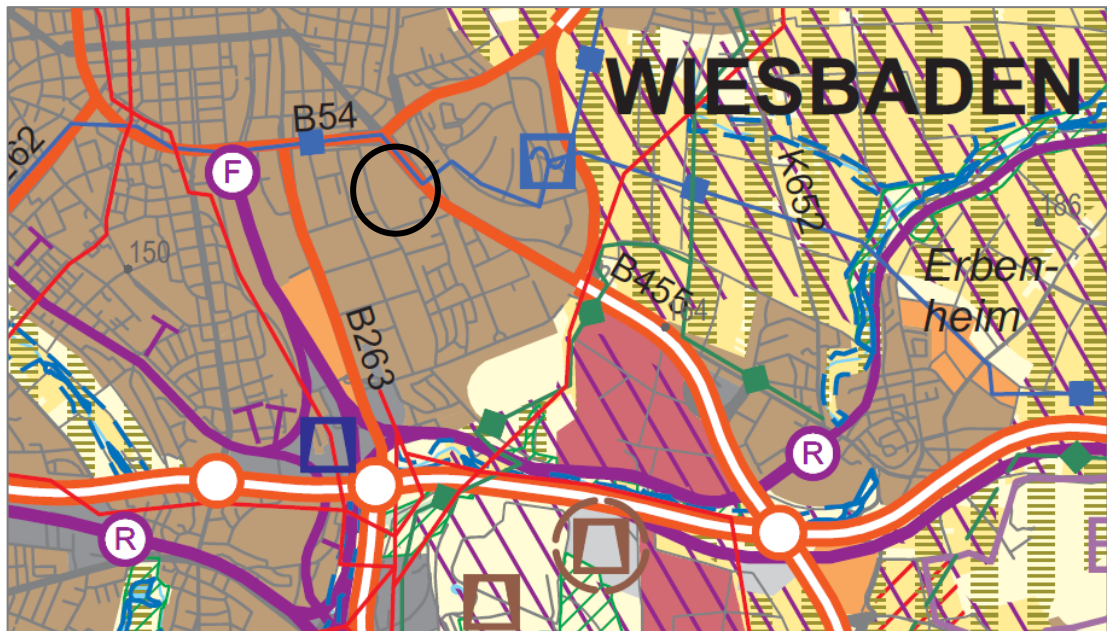


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 mit Lage des Plangebiets; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne Maßstab

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Geltungsbereich als „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des FNP 2010. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und die Darstellung wird angepasst.

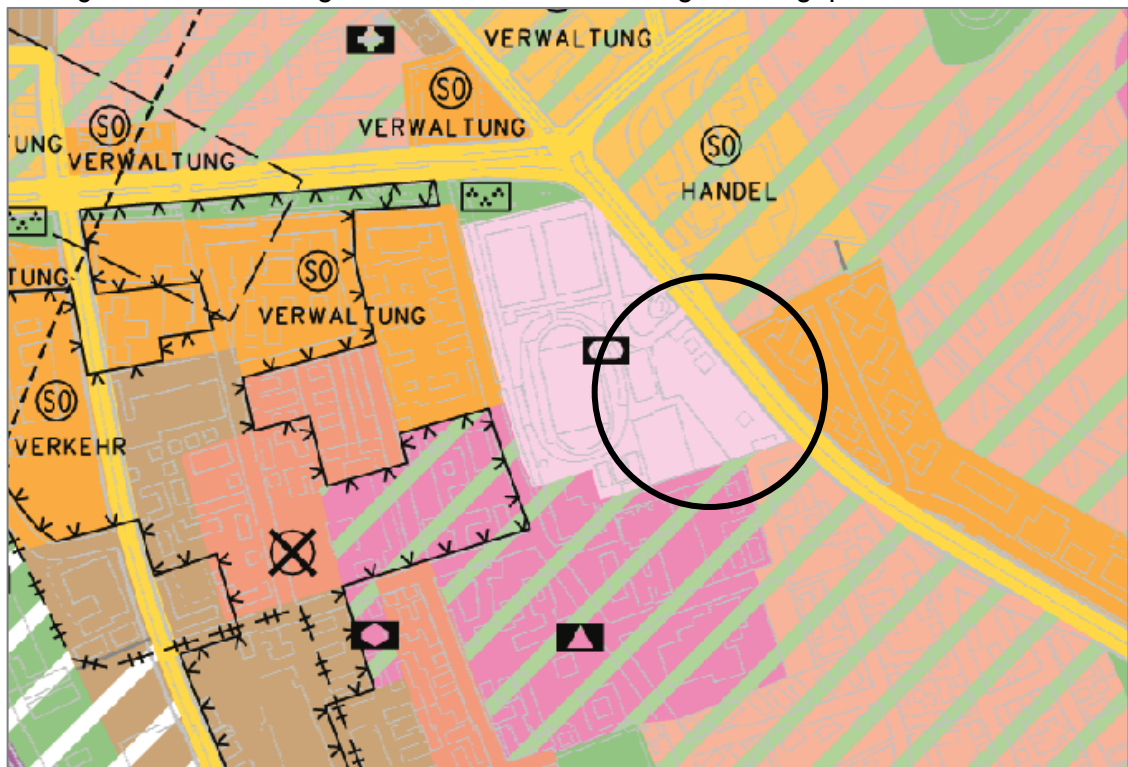


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden, ohne Maßstab

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadion Berliner Straße“ (rechtsverbindlich seit 15. Juni 1976). Das Plangebiet wird darin größtenteils als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen. Der südöstliche Bereich des Plangebiets an der Ecke Berliner Straße/Balthasar-Neumann-Straße ist als „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftliche Zwecken dienen“, mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche wurde im Bestand bislang keine Tankstelle umgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

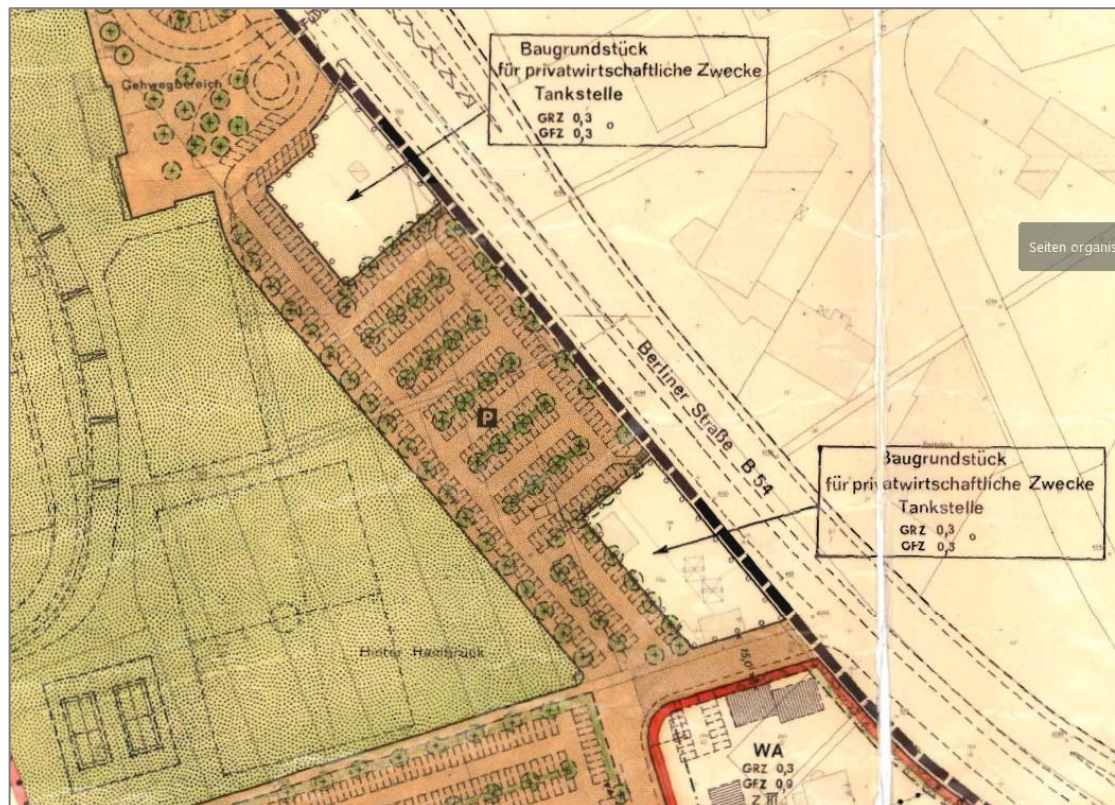


Abbildung 4: Ausschnitt aus B-Plan „Stadion Berliner Straße“ der LH Wiesbaden 1976, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Berliner Straße - 2. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 23. März 1992). Die im Plangebiet verlaufende Berliner Straße wird darin als Straßenverkehrsfläche mit integriertem Straßenbegleitgrün festgesetzt.



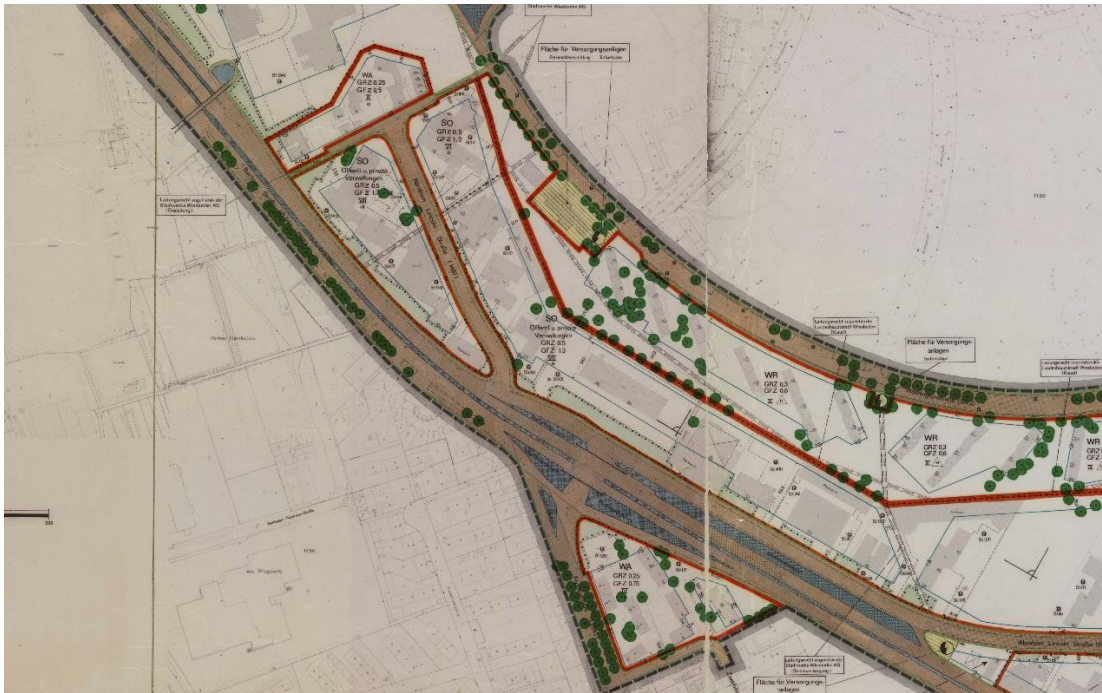


Abbildung 5: Ausschnitt aus B-Plan „Berliner Straße 2. Änderung“ der LH Wiesbaden 1992, ohne Maßstab

## 5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und bildet auf örtlicher Ebene die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung. Er dient dazu, Freiräume, vor allem in Verdichtungsgebieten, darzustellen und zu entwickeln. Er stellt die örtlichen Erfordernisse für Natur und Landschaft dar und kennzeichnet Konfliktbereiche.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der LH Wiesbaden 2002 (ohne Maßstab)

Im Landschaftsplan sind die Flächen des Plangebiets durchmisch als Wiesen, Krautfluren, Gehölze, Sonstige Grünfläche sowie die Baugrundstücke der Tankstellen als Sonstige Baufläche, ausgewiesen. Diese Baugrundstücke sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 (3) Nr. 3 BauGB), gekennzeichnet.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landschaftsplans 2018 (ohne Maßstab)

In der Fortschreibung des Landschaftsplans 2018 sind die Flächen des Plangebiets überwiegend zum „Erhalt von Straßen, Parkplätzen, Bahn und Flugplatz“ und als Flächen zum „Schutz der vorhandenen lebensraumtypischen Biotope“ ausgewiesen sowie teilweise als Fläche zum „Schutz von klimarelevanten Räumen“ überlagert. Das im Süden bestehende Baugrundstück ist zur „Aufwertung von Bebauung mit mittlerem Grünanteil durch Intensivierung der Durchgrünung“ gekennzeichnet.

## 5.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG vorhanden. Es sind auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) von der Planung betroffen.

### 5.2.1 Heilquellenschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die quantitative Schutzzone B4-neu dient neben dem Erhalt des individuellen Charakters einer Heilquelle auch dem Erhalt ihrer Schüttung oder Ergiebigkeit. Auswirkungen der Planung auf das Heilquellenschutzgebiet, seines Fließsystems, seiner Ergiebigkeit und natürlichen Konzentration der Heilquelle sind nicht zu erwarten. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016 S. 973 ff) ist zu beachten.

### 5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz vorhanden.

### 5.4 Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030

*„Ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen ist in einem Oberzentrum wie der LHW für Besucher/innen sowie für die Bevölkerung ein wichtiger Aspekt für die Attraktivität der Innenstadt, die als ein wesentliches Aktivitätszentrum (Arbeiten, Freizeit, Kultur, Bildung, Erholung) von allen Bevölkerungsgruppen zu allen Tageszeiten und während der gesamten Woche aufgesucht wird. Zum anderen ist das Parkraummanagement und dessen Bewirtschaftung in Parkhäusern und im öffentlichen Straßenraum eine wesentliche Stellschraube zur Steuerung der Verkehrsmittelwahl.“* (VEP Wiesbaden 2030, Kap. 7.5 Handlungsfeld MIV ruhend, S. 121)

Die Planung entspricht oben genannter Zielsetzung.

### 5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle „Berliner Straße“ gemäß der im Nahverkehrsplan der LH Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Haltestelle „Berliner Straße“ wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 5, 15, 16, 28, 37, 45, 46 und 48 sowie von den Regionalbuslinien X26 und 262 angefahren.

Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle „Berliner Straße“ durch die Nachtbuslinien N2 und N7.

### 5.6 Altlasten

Folgende Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessens verzeichnet und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

- ALTIS-Nr. 414.000.050.002.093 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche), Berliner Straße 13
- ALTIS-Nr. 414.000.050.001.409 ehemalige Aral Tankstelle, Berliner Straße 21.

Hinweise auf Belastungen des Untergrundes, die aus den vorgenannten Nutzungen resultieren, sind nicht bekannt.

### 5.7 Vorsorgender Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Bei der geplanten Umnutzung einer bestehenden Parkplatzfläche zum Errichten eines Parkhauses, einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums handelt es sich um Vorhaben der Innenentwicklung, sodass dem Grundsatz folgegeleistet wird.

Im Rahmen der Bauausführung sind bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.



## 5.8 Löschwasserversorgung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an das angrenzende bestehende Wasserversorgungsnetz. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass im Plangebiet Löschwasserentnahmestellen untereinander in einem Abstand unter 150 m (Lauflinie) angeordnet werden und eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (Objektgröße und Nutzung) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz bereitgestellt wird.

## 5.9 Grünordnerisches und klimaökologisches Leitbild

Es wurde ein übergreifendes grünordnerisches und klimaökologisches Leitbild für den vorliegenden Bebauungsplan sowie den Bereich Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße (im folgenden Untersuchungsgebiet genannt) erarbeitet. Darin werden Aussagen zur grünordnerischen Gestaltung des Untersuchungsgebiets getroffen sowie die zu erwartenden klimaökologischen Entwicklungen für den Bereich Südost dargestellt.



Abbildung 8: Grünordnerisches Leitbild (ohne Maßstab)

Grünordnerische Ziele für das gesamte Untersuchungsgebiet sind:

- verdichtete und bebaute Räume nach Möglichkeit zu begrünen und Vernetzungen zu Grünräumen zu schaffen
- die Vernetzung von Grünflächen durch die Bildung von grünen Straßenräumen
- Erhalt der Baumallee an der Berliner Straße und der Balthasar-Neumann-Straße
- Begrünen von Dach- und Fassadenflächen
- Schaffung und Erhalt von bodengebundenen Freiflächen für eine qualitative Wohn-, Arbeits- und Lernatmosphäre sowie für die Biodiversität
- Verringerung der Aufwärmung durch helle Fassaden- und Oberflächenbefestigungen
- Durchlüftung der Quartiere: bei Ausrichtung von Neubauten auf Belüftungskorridore achten

- Vernetzungen zwischen Grünräumen durch straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet
- Schaffung von Grünkorridoren, die sich klimawirksam auf den Planraum auswirken (Luftkorridore)
- die Vernetzung der Grünflächen innerhalb des Stadtbezirks (Parkanlage am Gustav-Stresemann-Ring im Norden, die (geplante) Parkanlage am Bahnhof im Westen und der Südfriedhof im Süden).

Klimaökologisch werden im Klimagutachten vom Büro Lohmeyer GmbH, März 2021 folgende Maßnahmen zur Reduktion der zusätzlichen Wärmebelastung im gesamten Untersuchungsgebiet genannt:

- Förderung des bodennahen Durchgreifens der nächtlichen Kaltluftströmungen aus nördlicher Richtung im Untersuchungsgebiet
- Verzicht auf zusätzliche Hindernisse bei neuen Bebauungen (z.B. Lärmschutzverschließungen)
- Gering halten von zusätzlicher Wärmeabgaben durch künstliche Oberflächen durch intensive flächige Begrünungen.
- Verschattete Bereiche schaffen (z. B. durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen)
- Baumpflanzungen an Fassadenbereichen der Gebäude
- intensiv begrünte Flächen am Boden sowie auf den Dächern.

#### 5.10 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt und zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzend vorgelegt. Die Ergebnisse der Gutachten werden detailliert im grünordnerischen und klimaökologischen Leitbild sowie im Umweltbericht erläutert.

##### 5.10.1 Baugrundgutachten

Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsulting GmbH, Oberursel, 30. August 2019.

Das Bodengutachten beschreibt die durch die punktuellen Bodenaufschlüsse festgestellten Baugrundverhältnisse in geologischer, bodenmechanischer, hydrologischer und abfalltechnischer Sicht zum Zeitpunkt der Untersuchung.

##### 5.10.2 Klimagutachten

Klimagutachten, Lohmeyer GmbH, März 2021.

Im lokalklimatischen Gutachten werden die klimatischen Auswirkungen der möglichen Bebauung im Untersuchungsgebiet (Bebauungsplangebiet sowie Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße) und der weiträumigeren Umgebung aufgezeigt. Für den geplanten Betrieb eines Parkhauses werden die Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastungen mit Bewertungen entsprechend der 39. BImSchV aufgezeigt.

Das Klimagutachten simuliert für das Untersuchungsgebiet eine Modifizierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten und des Kaltluftvolumenstroms durch den Planfall. Insbesondere werden kühlere Luftmassen aus Nordwesten durch die mögliche Bebauung (Parkhaus, Versorgungsanlage für Elektrizität, Rechenzentrum) abgelenkt. Dadurch kommt es zu reduzierten Durchlüftungsverhältnissen insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Bereich der Balthasar-

Neumann-Straße und der Erweiterung der Friedrich-Ebert-Schule. Die kompakte Bauweise dieser Gebäudekomplexe führt zu einem Wärmestau und damit zu einer Zunahme der Lufttemperatur. Am Tag wird dies durch die Beschattung der Gebäude und des Großgrüns abgepuffert, sodass im Planfall niedrigere UTCI-Werte (Universal Thermal Climate Index (Universeller thermischer Klimaindex)) als im Bestand simuliert werden.

Nachts jedoch, speziell in der zweiten Nachthälfte, bei austauscharmen Wetterlagen, kann die tagsüber erwärmte Luft nicht abtransportiert werden. Vom Bereich der möglichen Bebauung im Planfall werden in Strömungsrichtung nach Südsüdosten über die geplante Wohnbebauung und den östlichen Teil der geplanten Schule bis etwa 250 m südlich davon eine mehr als 10 % geringere Kaltluftvolumenstromdichte gegenüber dem Bestand berechnet. Östlich davon werden nahezu parallel zu den Verringerungen leichte Verstärkungen der Strömung berechnet, die etwa 100 m weniger weit nach Süden reichen. In Folge der Lufttemperaturerhöhung über nahezu dem gesamten Untersuchungsgebiet und Einschränkungen der Belüftungsfunktion, vorwiegend aufgrund der möglichen Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und der geplanten Wohnbebauung im Bereich der Balthasar-Neumann-Straße, erhöht sich in den entsprechenden Bereichen auch der UTCI.

Südlich der o.g. Wohnbebauung ergeben sich aufgrund des Wegfalls des bestehenden Schulkomplexes außerhalb des Untersuchungsgebiets keine bis geringe Einschränkungen der Belüftung und Lufttemperatur. Das Klimagutachten geht davon aus, dass die beschriebenen Veränderungen dem ortsüblichen Niveau entsprechen.

#### Empfehlung

Das Klimagutachten nennt Maßnahmen zur Reduktion der zusätzlichen Wärmebelastung im gesamten Untersuchungsgebiet (siehe Kapitel I 5.9). Das Klimagutachten geht jedoch davon aus, dass auch mit solchen erweiterten Maßnahmen eine planungsbedingte nächtliche Lufttemperaturzunahme in dem Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen ist.

### 5.10.3 Artenschutzgutachten

Artenschutzgutachten, Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Februar 2021, aktualisiert im August 2024.

Durch einen Gebäudeabriss und die Umgestaltung wird in Lebensräume eingegriffen, in denen das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) möglich ist. Damit die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht verletzt werden, ist es erforderlich zu prüfen, ob bzw. inwieweit vorkommende Arten tatsächlich betroffen sind. Zu diesem Zweck wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

Im Jahr 2020 wurden bereits erste Erfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Zusätzlich erfolgte am 10.02.2021 tierökologische Erhebungen als Worst-Case-Betrachtung, um etwaige artenschutzrechtliche Konflikte ermitteln zu können und Vermeidungsmaßnahmen zu planen. Dabei wurden zwei Höhlenbäume innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Zudem bietet das Bestandsgebäude potenzielle Quartier- bzw. Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse. Der Verlust dieser potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da es sich lediglich um potenzielle Quartiere und Nistplätze handelt ist aus gutachterlicher Sicht



ein zeitlicher Versatz zwischen Beseitigung und Ausbringung der künstlichen Nisthilfen/ Quartiere vertretbar.

Im Plangebiet wurden bisher insgesamt zwei Fledermausarten sicher nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus. Quartiere (aktuelle oder vergangene Nutzung) dieser Arten wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht gefunden. Zumindest eine potenzielle Nutzung von Zwischenquartieren kann aber nicht ausgeschlossen werden. Somit sind Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabrissen sowie im Zuge der Rodung von Höhlenbäumen zu berücksichtigen und vorzeitig umzusetzen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt 2 Höhlenbäume mit Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wie Baumhöhlen und Spalten, die von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vogelarten als Quartier bzw. Niststätte genutzt werden können, festgestellt. Durch die Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraumes (1.11. bis 28.2. gem. § 39 (5) BNatSchG) sowie durch eine Kontrolle der Baumhöhlen vor der Fällung kann eine Tötung und Verletzung von Individuen vermieden werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist überwiegend mit weit verbreiteten, allgemein häufigen Brutvogelarten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden („grün“, Ampelbewertung), zu rechnen. Hierzu zählen bspw. Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke.

Innerhalb des Planbereiches ist ein Vorkommen von Stieglitz, Girlitz, Haussperling, Wachoderdrossel und Türkentaube möglich (Erhaltungszustand ungünstig- unzureichend). Da diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu anlegen, im Umfeld des Eingriffsbereiches ausreichend Ausweichhabitate vorhanden sind und aufgrund der Anspruchslosigkeit dieser Arten an das Bruthabitat, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Größere Grünflächen im Umfeld des Plangebiets, die als Ausweichhabitate dienen können, sind der Südfriedhof und die Kleingartenanlage südlich der Friedrich-Ebert-Schule. Für die potentiell betroffenen Vogelarten des vorliegenden Plangebiets, die bezogen auf das Bruthabitat nicht sehr anspruchsvoll sind und als Vogelarten zu den mobilen Arten zählen, kommen als Ausweichhabitate zudem jegliche (Einzel-)Bäume in der Umgebung in Frage. So sind bspw. Einzelbäume im Bereich des angrenzenden Sportparks oder auch Bäume und Gehölze auf der anderen Seite der Berliner Straße (Richtung Kaserne) als Ausweichhabitate zu sehen. Auch südlich des Bebauungsplangebietes in Richtung Herman-Jansen-Straße sind Bäume vorhanden, die von diesen Vogelarten genutzt werden können.

Reptilien wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes bisher nicht nachgewiesen. Der Planbereich ist auch nur in Teilbereichen für diese Artengruppe geeignet. Daher kann ein Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Es müssen Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich. Damit die Schädigungs- und Störungstatbestände nicht eintreten, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. (Siehe Kapitel IV B 5)

Für mehrere Arten wurde im Gutachten die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen

sind in den Prüfbögen abgeleitet worden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen d. h. CEF-Maßnahmen (Measures to ensure the "continued ecological functionality") zielen auf eine aktive Verbesserung oder Erweiterung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ab.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. (Siehe Kapitel IV B 5)

#### 5.10.4 Schallimmissionsprognose

Schallimmissionsprognose, ita Ingenieurgesellschaft mbH, 08.08 2024.

Zur Klärung der emissionsrechtlichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen und der Lärmeinwirkungen auf die Umgebung des Plangebiets wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Ziel ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) inklusive tieffrequenter Schallimmissionen.

Insgesamt wurden 10 Immissionsorte um das geplante Bauvorhaben untersucht. Die Immissionsorte liegen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), und Urbanem Gebiet (MU). Für den nächtlichen Emissionsrichtwert wurde auf Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm zurückgegriffen.

Die Emissionsansätze für den zugeordneten Verkehr eines Parkhauses sowie den Betrieb einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums mit gebäudetechnischen Anlagen sind in Abschnitt 4 des Gutachtens angegeben.

In Abschnitt 5 des Gutachtens werden die schalltechnischen Maßnahmen aufgelistet. Auf Basis dieser Eingangs-/Ausgangsdaten wurden die Geräuschemissionen berechnet und beurteilt. Es zeigt sich, dass die anhand der vorhandenen Situation angepassten Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm für den Tag und die Nacht eingehalten werden.

In Abschnitt 7 des Gutachtens wird auf den Umgang mit tieffrequenten Geräuschen hingewiesen.

Da das Plangebiet auch Teile der Berliner Straße, der Balthasar-Neumann-Straße sowie die neu errichtete Straße eines Parkhauses umfasst, wurde in Abschnitt 8 des Gutachtens geprüft, ob die Vermischung des dem Parkhaus zugeordneten Verkehr mit öffentlichem Verkehr zu einer wesentlichen Erhöhung des Beurteilungspegels im Sinne der 16. BImSchV führt.

Grundlage hierfür sind die Berechnungen der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH. Durch die zusätzlichen Nutzungen vor Ort (Versorgungsanlage für Elektrizität und Rechenzentrum), die im Laufe des Planungsprozesses ergänzt wurden, hat sich die für das Parkhaus zur Verfügung stehende Grundstücksfläche reduziert. Damit geht auch eine Reduzierung der maximal möglichen Stellplatzanzahl im Parkhaus einher, so dass sich die Verkehrsbelastungen vor-Ort und im Umfeld insgesamt gegenüber den prognostizierten Werten verringern werden. Für die Berechnungen der Verkehrszahlen aus dem verkleinerten Parkhaus wurde eine gesonderte, aktualisierende Untersuchung erstellt, welche die Grundlage für die Aktualisierung der Schallimmissionsprognose darstellt. (Überarbeitung Grundlagen

Schalltechnische Untersuchung von Habermehl und Follmann Ing-GmbH, Januar 2024)

Da die Erhöhung des längenbezogenen Schall-Leistungspegels tagsüber und nachts auf den beiden großen Verkehrsstraßen weniger als 1 dB und auf der Zufahrtsstraße 2 dB beträgt, hat die Erhöhung des Straßenverkehrs auf die umliegende Bebauung keinen wesentlichen Einfluss.

Im Gutachten sind Vorschläge für technische Vorkehrungen formuliert. Unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung und da es sich um stark objektbezogene Vorkehrungen für ein einzelnes Grundstück handelt, die bereits sehr konkret auf die erwarteten baulichen Anlagen abgestimmt sind, werden die Vorschläge nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein etwaiger Lärmkonflikt zwischen der geplanten Nutzung und der außerhalb des Bebauungsplans bereits vorhandenen Wohnnutzung lässt sich auf der Ebene der Vorhabenzulassung lösen. (planerische Zurückhaltung/Konflikttransfer).

Durch die Schallimmissionsprognose des Büros ITA ist ausreichend untersucht und nachgewiesen, dass sich der Lärmkonflikt durch bautechnische Vorkehrungen am Entstehungsort (aktive Schallschutzmaßnahmen) in einer Weise lösen lässt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten auch außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Letzteres genügt im Grundsatz den Anforderungen, die von der Rechtsprechung an eine fehlerfreie Abwägung gestellt werden (zulässiger Konflikttransfer). Die untere Bauaufsichtsbehörde wird auf der Ebene der Vorhabenzulassung (Baugenehmigungsverfahren) einen schalltechnischen Nachweis für das jeweilige konkrete Bauvorhaben verlangen. Das lässt dem Bauherrn Freiraum, selbst zu entscheiden, durch welche Vorkehrungen (aktive Schallschutzmaßnahmen) er die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet.

#### 5.10.5 Verkehrsgutachten

Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden zwei verkehrliche Untersuchungen mit jeweils unterschiedlichem Maßstab durchgeführt. Während die Untersuchung von Heinz + Feier GmbH (Februar 2021) eine Prognose der übergeordneten Gebietsentwicklung im Stadtteil Südost umfasst, konzentriert sich die Untersuchung von Habermehl und Follmann Ing.-GmbH (Februar 2021) auf die detaillierten Auswirkungen des geplanten Parkhauses.

#### 5.10.6 Verkehrliche Untersuchung von Heinz + Feier GmbH, Februar 2021

Im ersten Teil der Untersuchung wurde eine Prognose der im Jahr 2030 zu erwartenden Verkehrszustände vorgenommen. Dazu wurden zunächst aktuelle Bestandsdaten zum Verkehrsgeschehen im Untersuchungsgebiet aufbereitet und - sofern diese nicht vorlagen - neu erfasst. Auf der Grundlage der aktuellen Daten wurde anschließend eine verkehrliche Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Aufbauend auf dieser Bestandsaufnahme erfolgte eine Prognose des Verkehrsgeschehens auf der Basis der Bestandsdaten unter Berücksichtigung von Verkehrsprognosen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Prognosefälle „Bezugsjahr 2030“ und „Integriertes Handlungskonzept 2030“).

Im zweiten Teil der Untersuchung wurde anhand der prognostizierten Verkehrszustände für das Jahr 2030 überprüft, ob die Verkehrsanlagen im weiteren Untersuchungsraum ausreichend bemessen sind, um die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen. Nachdem die Kapazität des Verkehrsnetzes wesentlich von der

Leistungsfähigkeit der Netzknoten bestimmt wird, konzentrierten sich die weiteren Betrachtungen auf eine Untersuchung der Netzknoten.

Dabei wurde festgestellt, dass in beiden Prognosefällen Kapazitätsengpässe zu befürchten sind. Betroffen hiervon waren vor allem jene Netzknoten, die Hauptverkehrsstraßen miteinander verknüpfen und die dadurch naturgemäß am stärksten belastet sind. Im Vordergrund stehen u.a. die Knotenpunkte

- Mainzer Straße /Gustav-Stresemann-Ring,
- Gustav-Stresemann-Ring / Berliner Straße / Frankfurter Straße,
- B 455 / Abraham-Lincoln-Straße,
- Siegfriedring / Rampe Mainzer Straße und
- Konrad-Adenauer-Ring /Theodor-Heuss-Ring /Biebricher Allee.

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte wurden Vorschläge baulicher und betrieblicher Art erarbeitet und skizzenhaft vorgestellt. Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen zählen beispielsweise die Verlängerung von Umlaufzeiten, die Verlängerung bzw. Ergänzung von Fahrstreifen (insb. für Linksabbieger), die Anordnung von Diagonalgrün in Verbindung mit einem zweiten Freigabefenster für Rechtsabbieger.

Die genannten Maßnahmen erlauben nach erster Einschätzung die Sicherung einer hinreichenden Verkehrsqualität im Kfz-Verkehr des Untersuchungsgebietes.

#### 5.10.7 Verkehrliche Untersuchung von Habermehl und Follmann Ing-GmbH, Februar 2021

Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis der äußeren verkehrlichen Erschließung eines geplanten Mobilitätszentrums Berliner Straße in Wiesbaden. Dabei wurden auch weitere relevante Entwicklungen innerhalb des Quartiers berücksichtigt. Für die direkte Anbindung eines Mobilitätszentrums an die Berliner Straße wurde zusätzlich eine Variantenbetrachtung durchgeführt. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

- Die äußere verkehrliche Erschließung eines Mobilitätszentrums Berliner Straße ist sichergestellt.
- Hierfür sind signaltechnische Maßnahmen an den Knotenpunkten 1. Ring/New-Yorker-Straße, 2. Ring/Brunhildenstraße und Mainzer Straße/Weidenbornstraße erforderlich.
- Weiterhin ist die sichere und leistungsfähige Anbindung des Mobilitätszentrums an die Berliner Straße zu gewährleisten. Lösungsmöglichkeit ist eine direkte Anbindung der von Süden kommenden Verkehre durch einen zusätzlichen signalisierten Knotenpunkt im Bereich der Balthasar-Neumann-Straße.

#### 5.10.8 Regenwasserentwässerungskonzept

Entwässerungskonzept einschließlich Starkregenvorsorge, Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin Ing.-Büro für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, Februar 2024.

Auf Basis der räumlichen Situation und entwässerungstechnischen- und erschließungstechnischen Randbedingungen wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben entwickelt. Innerhalb dieses Entwässerungskonzeptes wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser beschrieben und das weiterführende öffentliche Kanalnetz rechnerisch auf hydraulische Überlastung geprüft. Hierfür wurde die Regendauer, die Regenwassermengen, die Bemessung der Regerückhalteanlagen, der Überflutungsnachweis und der notwendige Rückhalteraum technisch berechnet.

Vorrangiges Ziel des Entwässerungskonzeptes ist die Vermeidung bzw. Minimierung von Regenwasserabflüssen durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen und ein möglichst naturnaher Umgang mit diesen, um die Einleitung in die städtische Kanalisation soweit möglich zu reduzieren.

Bei der Planung der Entwässerung ist der Vermeidung von Niederschlagsabfluss Vorrang einzuräumen. Hierfür sind die Dachflächen soweit möglich zu begrünen und die Außenanlagen durch Verwendung von Sickerpflaster o. ä. zu entsiegeln. Die Dachflächen bieten sich zudem als idealer Regenspeicher mit einer gedrosselten Ableitung an. Über eine entsprechende zahlenmäßige bzw. querschnittsmäßige und höhenteknische Anordnung von Wasserspeiern kann das Niederschlagswasser flächenmäßig auf den Dachflächen eingestaut und gedrosselt abgeleitet werden.

Neben den Dachflächen müssen auch die Privatflächen außerhalb von Gebäuden über ein Drosselorgan abgeleitet werden. Hierfür werden separate Rückhalteanlagen erforderlich. Die Rückhaltung kann hierbei entweder oberflächlich in Abstimmung mit dem Freianlagenplaner erfolgen oder es können unterirdische Anlagen hergestellt werden.

Das häusliche Schmutzwasser der Privatflächen wird im Trennsystem abgeleitet und an den Hauptsammler in der Berliner Straße angeschlossen. Die ELW bestätigt die Leistungsfähigkeit des Entwässerungskanals. Hierbei wird die Einleitbeschränkung der ELW bzw. des RP Darmstadts eingehalten.

Das gleiche Rückhaltekonzept ist auch für die geplante Versorgungsanlage für Elektrizität und das Rechenzentrum geplant, d. h. das Niederschlagswasser der Dachflächen wird vollflächig aufgefangen, während die Flächen außerhalb des Gebäudes in einer eigenständigen Rückhalteanlage auf dem Privatgrund zurückzuhalten werden, ehe gedrosselt in den Bestandssammler eingeleitet wird. Zur Erschließung des Gebäudes muss der vorhandene Regenwasserkanal in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße verlängert werden.

## II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ setzt als Art der baulichen Nutzung zwei Sondergebiete mit unterschiedlicher Zweckbestimmung „Parkhaus“ und „Versorgung“ fest.

##### 1.1 Sondergebiet - Parkhaus (SO - Parkhaus)

Ziel der Festsetzung des Sondergebietes Parkhaus ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des bestehenden Parkplatzes zur Errichtung eines Garagengebäudes. Hierdurch soll die Stellplatzkapazität vor Ort, zur Vorbereitung bzw. Realisierbarkeit der geplanten Entwicklungen im Umfeld primär sichergestellt werden. Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, Einrichtungen der E-Mobilität in das Gebäude zu integrieren. Im Zusammenhang mit den Hauptnutzungen sind zusätzliche bauliche Anlagen sowie Technik- und Funktionsgebäude zulässig, die den Hauptnutzungen untergeordnet und dienlich sind. Beispielsweise zählen Ladesäulen, Transformatoren oder PV-Stromspeichereinheiten als bauliche bzw. technische Maßnahmen, die den Einrichtungen der E-Mobilität dienen.

Neben der Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll durch die Möglichkeit der Errichtung eines Fahrrad-Parkhauses bzw. Fahrradabstellanlagen das Angebot um Fahrradstellplätze erweitert und so ein Anreiz für „Park & Bike“ geboten werden.

##### 1.2 Sondergebiet - Versorgung (SO - Versorgung)

Ziel der Festsetzung des Sondergebietes Versorgung ist die Schaffung eines Standorts für eine Versorgungsanlage für Elektrizität zur Versorgung des Stadtgebiets. Ergänzend soll ein Rechenzentrum in eingeschränktem Umfang ermöglicht werden.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe [GHmax]) bestimmt.

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ gibt vor, wieviel Quadratmeter Grundfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Im SO 2 - Versorgung ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im SO 1 - Parkhaus ist eine GRZ von 0,95 festgesetzt. Diese Festsetzung überschreitet die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8. Unter Einbeziehung der privaten Grünfläche ergibt sich rechnerisch für das SO 1 ein GRZ von 0,77, so dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung insgesamt städtebaulich vertretbar ist.

Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der bereits durch den Parkplatz vorhandenen großflächigen Versiegelung sind keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es wird jedoch zu einer nächtlichen Lufttemperaturzunahme kommen. Als mögliche

Minderungsmaßnahme mit positiven klimatischen Effekten werden eine Dachbegrünung in beiden Sondergebieten und eine Fassadenbegrünung im SO 1 Parkhaus geplant.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die beiden Sondergebiete aufgrund der topographischen Begebenheiten im Plangebiet über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax), gemessen an der Gebäudeoberkante in Meter über Normalhöhennull, vorgegeben. Die Festsetzung zur Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Dachhaut). Die Höhe des Geländes fällt im Bestand ausgehend von der Berliner Straße in westlicher Richtung ab.

Mit Festsetzung der GHmax von 171,1 m ü. NHN für das So 1 - Parkhaus entsteht, gemessen an der mittleren Höhe der Berliner Str. von 149,9 m ü. NHN als Bezugspunkt, eine relative Gebäudehöhe zur Straßenseite von ca. 21 m. Dadurch wird ein Parkhaus von bis zu 8 Geschossen ermöglicht.

Mit Festsetzung der GHmax von 165,0 m ü. NHN für das SO 2 - Versorgung entsteht, gemessen an der mittleren Höhe der Berliner Str. von 149,9 m ü. NN als Bezugspunkt, eine relative Gebäudehöhe zur Straßenseite von ca. 15 m.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann, sind im Bebauungsplan ausnahmsweise Höhenüberschreitungen zugunsten von technischen Anlagen, Treppenhäusern und Aufzuanlagen zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten, dürfen diese Anlagen nur maximal eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> pro Anlage bzw. Bauteil einnehmen.

## 3 **Bauweise**

### 3.1 Geschlossene Bauweise

Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise ist sichergestellt, dass ein Parkhaus sowie eine Versorgungsanlage für Elektrizität und ein Rechenzentrum ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergelagert werden, so dass die unterschiedlichen Nutzungen städtebaulich eine Einheit bilden.

## 4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### 4.1 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen als umrahmtes Baufenster definiert.

Der Bebauungsplan sieht eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im SO 1 - Parkhaus durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 3,0 m Tiefe vor. Diese ausnahmsweise Überschreitung ist durch eine Begrenzung der zulässigen zusammenhängenden Breite auf 12,0 m reguliert.

Da innerhalb des SO 2 Versorgung Vordächer und Balkone sowie unterirdische Kabelkeller notwendig sind, werden für diese oberirdischen und unterirdischen Anlagen ebenfalls Überschreitungen der südöstlichen Baugrenze zugelassen.

Dadurch lassen sich nachträgliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vermeiden.

## **5 Nebenanlagen**

Durch die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden zusätzliche Inanspruchnahmen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen minimiert.

## **6 Stellplätze und Garagen**

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im SO 1 - Parkhaus ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden zusätzliche Inanspruchnahmen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze minimiert.

## **7 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen folgt den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne „Stadion Berliner Straße“ und „Berliner Straße - 2. Änderung“ und dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des öffentlichen Straßenraums. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen, um unterschiedlichen Anforderungen des Verkehrs entsprechen zu können. Zu diesen Anforderungen zählen unter anderem die Unterbringung von Fuß- und Radwegen, sowie von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbegleitgrün.

Da die Einrichtung von Zufahrten von der Berliner Allee zur direkten Erschließung der geplanten Nutzungen aus Gründen der Verkehrssicherheit und Sicherstellung der netzplanerisch angestrebten Fahrgeschwindigkeit nicht möglich ist, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **8 Versorgungsleitungen**

Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

## **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Eine flächendeckende Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse mit geringer Wasserdurchlässigkeit technisch nicht möglich. Bei der Planung der Entwässerung ist somit der Vermeidung von Niederschlagsabfluss Vorrang einzuräumen. Da keine geeigneten Gewässer im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, muss das anfallende Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll durch entsprechende Retentionsmaßnahmen (bspw. in Form einer Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder eines Retentionsbeckens) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Der Rückhalteraum ist dahingehend zu dimensionieren, dass das auf den Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ohne Drosselung in die Kanalisation eingeleitet werden kann, ohne dass die maximal zulässige Abflusspende überschritten wird. Siehe Kap. 5.10.9



## 9.2 Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigung und -gestaltung

Wegen der positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt im Plangebiet sind helle Farben bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Dies wirkt der zu erwartenden Erwärmung entgegen.

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung von Erschließungsflächen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen zu befestigenden Grundstücksfreiflächen gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Unterbaute Flächen werden hiervon ausgenommen.

## 9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

### 9.3.1 Ersatz potenzieller Quartiere/Nistplätze

Durch den Abriss von Gebäuden können potenzielle Brutstätten von Vögeln aber auch von Fledermäusen zerstört oder beschädigt werden. Gleiches gilt für die Rodung von Höhlenbäumen, welche von Höhlenbrütern sowie von baumbewohnenden Fledermäusen bezogen werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht nur der Höhlenbaum im Bereich des Privatgrundstücks verloren. Der Höhlenbaum in der Ahorn-Reihe an der Berliner Straße liegt außerhalb des Eingriffsbereiches.

Diese potenziellen Nistplätze/Quartiere müssen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Vogelnistkästen und Fledermauskästen ersetzt werden. Da es sich um potenzielle Quartiere und Nistplätze handelt ist aus gutachterlicher Sicht jedoch ein zeitlicher Versatz zwischen Beseitigung und Ausbringung der künstlichen Nisthilfen/ Quartiere vertretbar.

An beiden neu zu errichtenden Gebäuden (Parkhaus und Versorgungsanlage für Elektrizität/Rechenzentrum) sind jeweils 3 künstliche Quartiere für Fledermäuse und 3 Nisthilfen für Vögel anzubringen. Die Auswahl der Kästen richtet sich nach der Beschaffenheit der Gebäude. Die Nisthilfen können an den Gebäuden angebracht bzw. in deren Fassade integriert werden. Bei der Auswahl der Quartier- und Nistkästen und der Standortauswahl ist geschultes Fachpersonal zu Rate zu ziehen.

### 9.3.2 Lebensraumstrukturen für Insekten

Zur Verbesserung von Lebensräumen für Insekten sollen im Bereich der dachbegrünter Flächen im SO 1 - Parkhaus zusätzliche Strukturen, wie beispielsweise Sandlinsen, Schotterbeete, temporäre Wasserflächen oder Totholz als Strukturelemente eingebaut werden. Auf diese Weise werden die durch das Bauvorhaben wegfallenden Lebensräume für Insekten teilweise ausgeglichen. Aus brandschutztechnischen Gründen erfolgt keine solche Festsetzung im SO 2 - Versorgung.

### 9.3.3 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für nachtaktive, fliegende Insekten sind starke nächtliche Lichtquellen problematisch, da sie sich wesentlich an Licht orientieren. Stundenlanges Umschwirren an einer Lichtquelle erfordert viel Energie und Öffnungen in Gehäusen kann dazu führen, dass Insekten darin gefangen bleiben. Aus diesem Grund stellt der Bebauungsplan eine besondere Anforderung an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, geringer UV-Anteil, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

Beleuchtungsumfang, Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsdauer sind bedarfsgerecht zu minimieren (z. B. auch mittels Dimmung, Bewegungsmeldern, nächtlicher Abschaltung). Um gleichzeitig auf gesetzliche und normative Anforderungen adäquat reagieren zu können, wird eine Ausnahmeregelung getroffen, sodass in begründeten Fällen eine höhere Farbtemperatur verwendet werden darf, beispielsweise bedingt durch die Verkehrssicherungspflicht bei der Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei ist die Minimierung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Insekten weiterhin sicherzustellen und der Bedarf der Farbtemperaturerhöhung nachvollziehbar darzulegen.

#### 9.3.4 Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas und zur Reduzierung des Kollisionsrisikos für Vögel bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

### 10 Geh,-, Fahr- und Leitungsrechte

Um einen fußläufigen Zugang zum Parkhaus zwischen Planstraße und Berliner Straße zu ermöglichen, wird in der Planzeichnung eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Zur Führung einer 110 kV Leitung wird in der Planzeichnung innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

### 11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 11.1 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen gewährleisten die Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Stadtbild erzielt.

Da die Verbindung einer Versorgungsanlage für Elektrizität mit dem Netz der LH Wiesbaden im SO 2 - Versorgung über mehrere Jahre und in Etappen umgesetzt wird, wird eine flächige Bepflanzung der Grünfläche in den ersten Jahren nach Abschluss der Hochbaumaßnahme aus technischen Gründen nicht möglich sein. Hierfür wird es notwendig, die Grünfläche mehrmals pro Jahr zu öffnen, um neue Leitungen entsprechend den Nutzeranforderungen zu verlegen. Aus diesem Grund werden auf den durch Baumaßnahmen weniger betroffenen Flächen Sträucher und auf den durch Öffnung häufiger betroffenen Flächen eine Wiesenfläche festgesetzt.

#### 11.2 Dachbegrünung

Durch extensive Dachbegrünungen werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird die Retention von Niederschlagswasser ermöglicht, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte

Dachflächen eine gewisse Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, wobei sich hier auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden.

Die Festsetzung trägt in erheblichem Maß zur Verbesserung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bei. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung einer Substratstärke von 12 cm aus statischen Gründen eine Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen im SO 1 - Parkhaus, so dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird. Mit der Begrünung von Dachflächen werden zudem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Da im SO 2 - Versorgung keine Photovoltaikanlagen geplant sind, kann die Substratstärke 14 cm betragen.

### 11.3 Fassadenbegrünung

Die thermischen Wirkungen der verdichteten Bebauung sollen durch die Begrünung der Fassadenflächen im SO 1 - Parkhaus kompensiert werden, da sich diese positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes auswirken und einer Überhitzung entgegenwirken. Die Festsetzung trägt ebenfalls zur Verbesserung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bei. Aus brandschutztechnischen Gründen wird im SO 2 - Versorgung keine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (Bspw. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung) und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit eine Mindestbegrünung von 25% der Fassadenfläche, mit Ausnahme von Grenzwänden, dauerhaft hergestellt wird. Durch diese Ausnahme wird sichergestellt, dass die technischen Funktionen der Fassade durch die festgesetzte Begrünung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig ein Mindestmaß an Begrünung die positiven thermischen Wirkungen herbeiführt.

### 11.4 Erhalt von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume haben sowohl eine Bedeutung für den Naturschutz als auch für die Klimaanpassung und sind zu erhalten. Die Festsetzung stellt sicher, dass erhaltenswerte Bäume im Geltungsbereich erhalten bleiben, die auch aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung einen hohen Wert besitzen.

### 11.5 Qualitätsbestimmungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen sowie an Fassaden- und Dachbegrünungen stellt sicher, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

## 12 **Private Grünfläche**

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche soll aus klimatischen Gründen eine Begrünung nördlich eines Parkhauses geschaffen werden.

Die soll aufgrund der Größe eine hohe ökologische Qualität durch eine Rasenfläche mit Laubbäumen erhalten.

## 13 **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist für das Plangebiet ein Überschuss von insgesamt 29.760 Wertpunkten (51 %) auf. Nähere Ausführungen zu den

festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Einzelaufstellung für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann der Tabelle im Umweltbericht (IV Kapitel B 5.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) entnommen werden.

## **14 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ermöglicht die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

Die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie stellt eine erprobte und wirtschaftliche Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien dar. Gute Einstrahlungsbedingungen sind in der Regel auf Gebäudedächern vorzufinden.

Mit der Sektorkoppelung zwischen Elektrizität und Verkehr wächst der Bedarf an erneuerbarer Stromerzeugung. Aufgrund des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es sinnvoll, Gebäude in die Erzeugung und Bereitstellung von elektrischer Energie einzubinden. Der dezentrale Erzeugungsansatz kann dazu beitragen, bei verbrauchernaher Erzeugung Bedarfsspitzen im Verteilnetz abzdämpfen.

Die Festsetzung unterstützt somit vorbereitend die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen als Maßnahme des Klimaschutzes. Sie erfolgt im Sinne von § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB und flankiert die Umsetzung der Klimaschutzziele der internationalen Staatengemeinschaft von EU, Bund, Land und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Zusammenspiel mit der weiteren energiefachlichen Gesetzgebung.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Um die dauerhafte extensive Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten, werden ausschließlich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zugelassen.

#### **1.2 Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen und zur Ergänzung der Begrünung des Gebiets sind Einfriedungen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## **C Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

#### **Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen**

Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten

Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz mitzuteilen.

## **2 Nachrichtliche Übernahme**

### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen „Große u. kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen“ der Landeshauptstadt Wiesbaden, siehe „Zulieferung zum Antrag Januar 2018“ S. 7. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (VO) vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des HQSG zu erwarten.

## **D Hinweise**

### **1 Rechtsvorschriften**

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

### **2 Bodendenkmäler**

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 Bebauungsplanbereich 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 Maßnahme 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.

### **3 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

### **4 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

## **5 E-Mobilität und Versorgungsanlagen**

Bezüglich E-Mobilität wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verwiesen.

## **6 Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen**

Die DIN 18920 (Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

## **7 Artenschutz**

Folgende Artenschutzmaßnahmen müssen durchgeführt werden, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom 1.11. bis 28.02. bzw. 29.02. in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern durchzuführen.

Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der Zeit vom 1.11. bis 28.02. bzw. 29.02. kann das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert werden.

Der Abriss von Gebäuden ist möglichst in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. bzw. 29.02. (in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG) zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern gebäudebrütender Vogelarten durchzuführen. Das Bestandsgebäude ist vor dem Abriss komplett nach Vögeln und Fledermäusen abzusuchen. Befinden sich Individuen aus einer der beiden Artengruppen im oder am Haus, sind diese zuvor in die Umgebung zu entlassen, sofern keine Jungtiere vorhanden sind. Im Falle einer Jungenaufzucht sind die Abrissarbeiten zu unterbrechen bis die Jungtiere ausgeflogen sind. Die Kontrollen sind durch fachlich geschulte Gutachter durchzuführen.

Um essenzielle Leitlinienstrukturen, Teile eines Nahrungs-/Jagdhabitats sowie potenzielle Quartierstandorte/Brutmöglichkeiten für Fledermäuse und europäische Vogelarten zu erhalten, sollen standortgerechte einheimische Gehölze (in Anlehnung

an den aktuellen Gehölzbestand) verwendet werden (s. Pflanzlisten 1 und 3). Dabei ist darauf zu achten, dass die Neuanpflanzungen eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen, um als funktionelle Leitstruktur für Fledermäuse zu dienen.

## **8 Starkregenereignisse**

Bei der Berechnung von Rückhaltevolumina und der Freiflächengestaltung/-planung sind künftige Starkregenereignisse stärker zu berücksichtigen. Über den im Rahmen des Entwässerungsantrags zu führenden Überflutungsnachweis (für 30-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit) hinaus, sind hierbei auch die Abflusswege für Regenereignisse bis zu einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren zu betrachten.

## **9 Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **10 Tieffrequente Immissionen**

Der Schallschutz im SO 2 - Versorgung, hinsichtlich tieffrequenter Immissionen, die durch stationäre Geräuschquellen (z. B. Transformatoren, Umspannwerk, Klimageräte, Rechenzentrum etc.) entstehen, ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen bzw. zu gewährleisten.

## **11 Elektromagnetische Strahlung**

Das Vorhaben im SO 2 - Versorgung ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder gemäß der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung auf benachbarte Flächen bzw. zur nächsten Wohnbebauung entstehen.

## **E Pflanzliste**

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ sind detaillierte Pflanzlisten aufgenommen. Sie verfolgen das Ziel, für die verschiedenen Pflanzkategorien (Laubbäume, Heister oder Sträucher, Kletterpflanzen sowie Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung) standortgerechte, häufig auch heimische Arten sowie klimaangepasste Gehölzarten zu etablieren. Die Ergänzung, dass es sich dabei um eine exemplarische Liste handelt und gleichwertige Pflanzen ebenfalls zulässig sind, erlaubt dem Eigentümer der Fläche zukünftig eine ausreichende Flexibilität bei der Wahl der Pflanzenarten.

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück Flur 50, Flurstück 89/4 mit 1.874 m<sup>2</sup> befindet sich im Grundvermögen des Liegenschaftsamtes und ist derzeit ein Gewerbebauplatz. Alle weiteren Flurstücke befinden sich im Grundvermögen des Tiefbau- und Vermessungsamtes. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Bodenordnung durchzuführen.

#### 2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich aktuell vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden und lassen sich aus Umsetzungssicht grob in zwei Teilbereiche untergliedern, welche gleichfalls als Unterscheidungsmerkmal für die Kostentragung herangezogen werden kann. Das Sondergebiet SO 1, die private Grünfläche sowie der Großteil der öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach aktueller Beschlusslage durch die Kommune selbst entwickelt werden, somit werden die Entwicklungskosten unmittelbar von der Landeshauptstadt Wiesbaden getragen. Im Fall einer Grundstücksveräußerung/Entwicklung der Flächen durch einen Dritten beabsichtigt die Landeshauptstadt Wiesbaden die Übertragung der Entwicklungskosten. Hierzu würde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden. Für die Umsetzung der möglichen Bauvorhaben auf dem Sondergebiet SO 2 ist der kommunale Versorgungsträger Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH vorgesehen. Die Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH wird die Entwicklungskosten für das Sondergebiet SO 2 sowie für einen Teil der öffentlichen Erschließungsflächen (im direkten Anschluss an das SO 2) übernehmen. Es ist darüber hinaus vorgesehen, dass das Sondergebiet SO 2 an die Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH veräußert wird. Die Entwicklungskosten umfassen die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sowie die Erschließungsplanung und -herstellung.

#### 3 Statistische Angaben

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs               | 23.667 m <sup>2</sup> |
| davon:  |                       |
| Baufläche Sonstiges Sondergebiet 1 (ca. 23,2 %) | 5.484 m <sup>2</sup>  |
| Baufläche Sonstiges Sondergebiet 2 (ca. 8,8 %)  | 2.094 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Verkehrsfläche (ca. 64,1 %)         | 15.164 m <sup>2</sup> |
| Private Grünfläche (ca. 3,9 %)                  | 925 m <sup>2</sup>    |



## IV UMWELTBERICHT

### A Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB soll im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Aufbau und Inhalt des Umweltberichts richten sich nach der Anlage 1 BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dabei in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie weitere vorhabenbezogene Angaben

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadion Berliner Straße“ (Rechtsverbindlich seit 15. Juni 1976). Das Plangebiet wird darin größtenteils als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen. Der südöstliche Bereich des Plangebiets an der Ecke Berliner Straße/Balthasar-Neumann-Straße ist als „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftliche Zwecken dienen“, mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche wurde im Bestand bislang keine Tankstelle umgesetzt.

Der Bereich der Berliner Straße sowie das Straßenbegleitgrün im Osten des geplanten Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Berliner Straße - 2. Änderung“. Der Bereich wird als Straßenverkehrsfläche, Straßenbegleitgrün und 23 Bäumen zum Erhalt dargestellt.

Der Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern mit ergänzenden gewerblichen und technischen Nutzungen und technischen Einrichtungen sowie der Unterbringung einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums mit ergänzenden technischen Nutzungen und Einrichtungen südwestlich der Berliner Straße.

Da im Gebiet ein hoher Parkdruck besteht und um geplante Entwicklungen im Umfeld sicherzustellen, soll die dort vorhandene öffentliche Parkplatzfläche durch ein leistungsstärkeres Parkhaus ersetzt werden.

Zur Versorgung des Stadtgebiets wird auch ein Standort für eine Versorgungsanlage für Elektrizität und ein Rechenzentrum benötigt. Vor diesem Hintergrund wurde im Laufe des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die ursprünglich geplante Grundfläche eines Parkhauses in der Berliner Straße reduziert, um eine solche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Zusätzlich haben sich im Rahmen des Planungsprozesses die Anforderungen an den Standort dahingehend verändert, dass im Bereich der Versorgungsanlage für Elektrizität auch der Bedarf für ein Rechenzentrum gedeckt werden kann.

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Aspekte des möglichen Vorhabens aufgeführt, die gemäß Anlage 1 BauGB anzugeben sind und zur Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen zu Grunde gelegt werden.

### Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans mit den Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich (GB) weist eine Gesamtgröße von circa 2,37 ha auf. Gemäß der Begründung liegen folgende städtebauliche Kennwerte (circa-Werte, gerundet) sowie der Bedarf an Grund und Boden unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ vor (Tabelle 1):

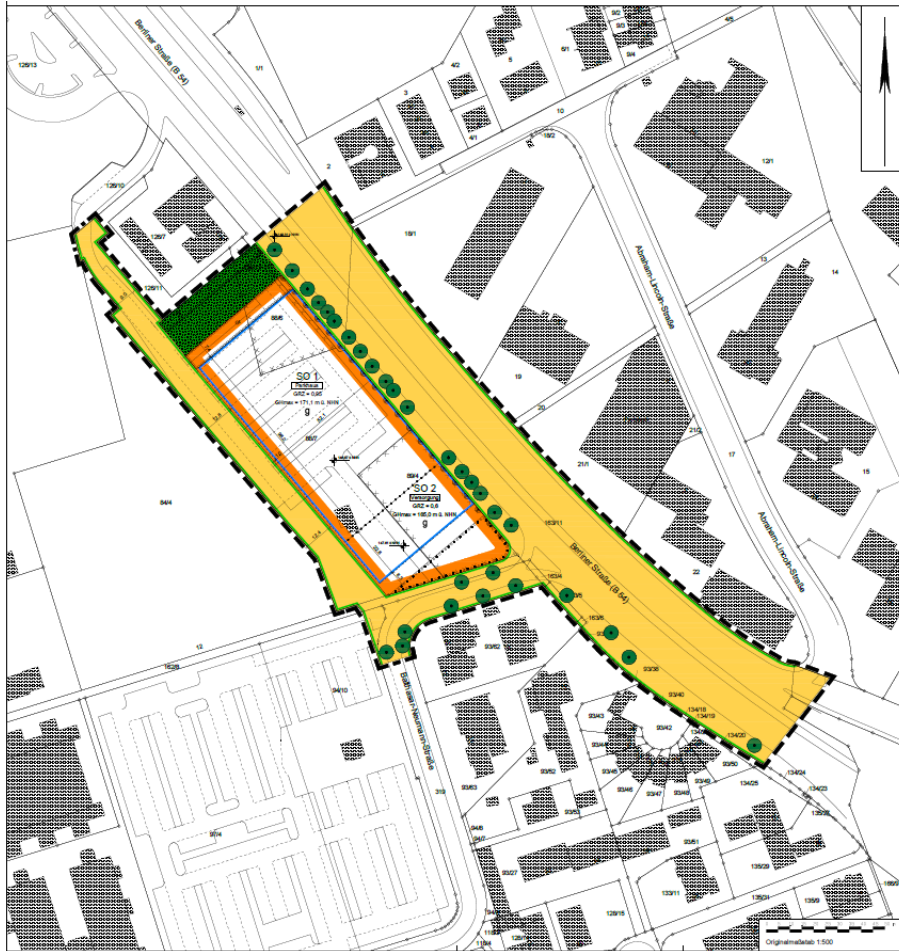
Tabelle 1. Städtebauliche Kennwerte (gerundet) und Versiegelung Planung  
© PgD, August 2024

| Art   | Fläche         |        | GRZ <sup>1,2</sup> |       |        | Versiegelung in m <sup>2</sup> |       |        |        |
|---|----------------|--------|--------------------|-------|--------|--------------------------------|-------|--------|--------|
|   | m <sup>2</sup> | % / GB | GRZ 1              | GRZ 2 | Gesamt | GRZ 1                          | GRZ 2 | Gesamt | % / GB |
| <b>Sondergebiet (SO 1)</b>                  | 5.484          | 23,17  | 0,95               | -     | 0,95   | 5.210                          | -     | 5.210  | 22,00  |
| <b>Sondergebiet (SO 2)</b>                  | 2.094          | 8,84   | 0,6                | 0,2   | 0,8    | 1.256                          | 419   | 1.675  | 7,08   |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>                | 15.164         | 64,07  | -                  | -     | -      | -                              | -     | 15.164 | 64,07  |
| <b>Private Grünfläche</b>                   | 925            | 3,9    | -                  | -     | -      | -                              | -     | 0      | 0      |
| <b>Summe</b>                                | 23.667         | 100,0  | -                  | -     | -      | 6.466                          | 419   | 22.049 | 93,15  |
| <b>Fläche zu begrünen in SO<sup>3</sup></b> | 693            | 2,9    | --                 | -     | -      | -                              | -     | -      | 2,9    |

1 gemäß § 17 BauNVO

2 Überschreitung gemäß § 19 BauNVO

3 wg. Überlagerung mit anderen Flächenkategorien nicht in die Bilanz eingeflossen



**Art der baulichen Nutzung**



Sondergebiet SO 1  
Parkhaus



Sondergebiet SO 2  
Versorgung

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ = Grundflächenzahl  
(Zahl als Beispiel)  
0,95

GHmax = Maximale Gebäudehöhe  
(Zahl als Beispiel)  
165,0 m  
ü. NN

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage**

g Geschlossene Bauweise



Baugrenze

**Verkehrsflächen**



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
auf Straßenniveau

**Grünflächen**



Private Grünfläche

**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
und für die Erhaltung von Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**



Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
zu belastende Flächen



Mit Leitungsrecht zugunsten der  
Versorgungsträger zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplans



Abgrenzung der Art und des Maßes  
der baulichen Nutzung



146,87 ü. NN  
Bestandshöhe  
(Zahl als Beispiel)



118,6  
Maßkette  
(Zahl als Beispiel)

**Kennzeichnungen**



Umgrenzung von Altstandorten  
und altlastverdächtigen Flächen

Abbildung 9: Auszug aus der Planzeichnung  
© PgD, August 2024

Insgesamt ist durch den Bebauungsplan eine Versiegelung von 22.049 m<sup>2</sup> planungsrechtlich möglich. Dies entspricht ca. 93 % des Geltungsbereichs. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um eine Neuordnung eines bereits stark versiegelten und anthropogen überformten Bereichs handelt. Trotz der großflächigen Überbauung und Versiegelung bei Aufstellung des Bebauungsplans wird mittel- bis langfristig der Grünanteil, vor allem durch die Dachbegrünung, erhöht. Dies zeigt auch das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Kapitel B 5.4).

Weitere für den Umweltbericht relevante Festsetzungen sind:

- Festsetzung einer Anpflanz- und Erhaltfläche im SO2 - Versorgung
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im SO 1 - Parkhaus und begrünten Einfriedungen
- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Max. Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen)
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Verringerung der möglichen Versiegelung und zur Entwicklung von Grünflächen
- Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zur gedrosselten Einleitung in ein Trennsystem, da Versickerung nicht möglich ist (Regenwasserbewirtschaftungskonzept),
- Festsetzung von hellen Gebädefassaden und Oberflächenbefestigungen,
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bzw. zur -entwässerung
- Festsetzungen zum Artenschutz (Quartiere für Fledermäuse, Nisthilfen für Vögel, Lebensraum für Insekten, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag),
- Festsetzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie im SO 1 - Parkhaus,
- Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Schutzzone B4

Eine detaillierte Darstellung sowie weitere Maßnahmen sind Gegenstand von Kapitel B 5.

## 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

### Fachgesetze und Pläne

Durch die naturräumlichen Verhältnisse des Geltungsbereichs sowie die Ziele des Bebauungsplans sind mit der vorliegenden Bauleitplanung folgende umweltrelevante Paragraphen aus Fachgesetzen und -plänen betroffen (Tabelle 2):

Tabelle 2. Übersicht über die einschlägigen Fachgesetze und -pläne © LHW - Umweltamt, bearbeitet von PgD, Juli 2024


| Fachgesetz / Plan     |  |
|-----------------------|--|
| Paragraph             | Aussage  |
| Baugesetzbuch (BauGB) |  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7      | Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des |

| Fachgesetz / Plan   |   |
|---|---|
| Paragraph   | Aussage   |
|   | Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.  |
| § 1a Abs. 2   | Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.  |
| § 1a Abs. 5   | Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.   |
| § 9 Abs. 5 Satz 3   | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gekennzeichnet werden.  |
| <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br/>inkl. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)</b> |   |
| § 1 Abs. 1, 2.  | Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.   |
| § 1 Abs. 3, 2.  | Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.   |
| <b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>   |   |
| § 1   | Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. |
| <b>Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)</b>                              |   |
| § 5   | Die BBodSchV regelt u. a. in § 5 die Anforderungen an eine Gefahrenabwehr durch Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen und beschreibt in den §§ 9 - 12 Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.   |
| <b>Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)</b>                          |   |
| § 1   | Die Funktionen des Bodens ... nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere<br>1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,<br>2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,<br>3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden,  |

| Fachgesetz / Plan   |  |
|---|--|
| Paragraph   | Aussage  |
|   | unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,<br>4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.  |
| Wasserhaushaltsgesetz (WHG)   |  |
| § 1   | Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.   |
| § 55 Abs. 2   | Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  |
| Hessisches Wassergesetz (HWG)   |  |
| § 37 Abs. 4   | Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  |
| Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)<br>inkl. Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG) |  |
| § 1   | Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.   |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)   |  |
| § 1 Abs. 1  | Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.  |
| § 50  | Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ... in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen |

| Fachgesetz / Plan                       |  |
|---|--|
| Paragraph                               | Aussage  |
|   | Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. |
| Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) |  |
| § 1                                     | Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung ... zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.                |
| Landschaftsplan 2002                    |  |
| ---                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufläche Innenbereich - Bestand</li> <li>- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</li> <li>- Kleines Gehölz - Bestand</li> <li>- Sonstige Grünfläche - Bestand</li> <li>- Straße</li> </ul>                       |



| Landschaftsplan 2018   |   |
|--|---|
|  |  <p> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #ccc; border: 1px dashed #ccc; margin-right: 5px;"></span> Schutz von klimarelevanten Räumen<br/> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></span> Erhalt von Straßen, Parkplätzen, Bahn und Flugplatz<br/> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #6aa84f; margin-right: 5px;"></span> Schutz der vorhandenen lebensraumtypischen Biotope<br/> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e91e63; margin-right: 5px;"></span> Aufwertung von Bebauung mit mittlerem Grünanteil durch Intensivierung der Durchgrünung                 </p> |
| Umweltbericht Nr. 22 Stadtklima Wiesbaden (Klimabewertungskarte 2009 / Vorrangflächenkarte 2010) |   |
|  | <p>Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (Abbildung 17)<br/>                     - gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen)<br/>                     keine weiteren Versiegelungen</p>   |
| Flächennutzungsplan 2010   |   |
|  | <p><b>Fläche für Sport- und Spielanlagen - Bestand</b><br/>                     Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.</p>  |
|  | <p>Sämtliche kontaminierte Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.</p>   |



|  |   |
|--|---|
|  | 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 (Flächenrecycling). |
|  | 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.   |
|  | Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurückzugeben.  |
|  | Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.  |
| <b>Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung, 2007)</b>  |   |
| §§ 3 und 4   | Schutz von Laubbäumen mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.   |
| <b>Schutzgebiete</b>   |   |
|  | Siehe Ausführungen in Kapitel B 1.1 und B 4.1   |
| Darüber hinaus wird zusätzlich zu den Vorgaben aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 der Magistrat der LH Wiesbaden aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen. |   |

Eine Berücksichtigung klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus erfolgt in den Ausführungen zum Umweltbelang Klima in den jeweiligen Kapiteln B 1.5, B 4.5, B 4.6 und B 5.1.

### 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und wesentliche Auswahlgründe

Alternativen für die Realisierung der Vorhaben stehen im bauleitplanerischen Innenbereich nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts voraussichtlich nicht kompensierbar wären. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bauleitplans nicht in Betracht. Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadion Berliner Straße“ (Rechtsverbindlich seit 15. Juni 1976). Es wird darin größtenteils als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen. Der südöstliche Bereich des Plangebiets an der Ecke Berliner Straße/Balthasar-Neumann-Straße ist als „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftliche Zwecken dienen“, mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche wurde im Bestand bislang keine Tankstelle umgesetzt.

Die Berliner Straße im östlichen Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Berliner Straße - 2. Änderung“ (Rechtsverbindlich seit 23. März 1992). Die Flächen werden als Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün dargestellt. Entlang der westlichen Seite der Berliner Straße wird eine Baumreihe als Erhalt von Bäumen dargestellt.

Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, den bereits bebauten und versiegelten Bereich neu zu ordnen und städtebauliche aufzuwerten. Dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

## B Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

#### 1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich ist durch die intensive Flächennutzung als Parkplatz geprägt. Dies kommt vor allem in der Versiegelung der Flächen zum Ausdruck.

Die wenigen Grünstrukturen finden sich in den Randbereichen des Parkplatzes sowie zwischen den Parkplatzreihen. Diese sind mit Sträuchern und Bäumen bewachsen, wobei einige der Bäume bereits abgängig sind. Entlang der Berliner Straße ist ein begleitender Grünstreifen mit Ahornbäumen die mit Rasen unterpflanz sind. Südöstlich des Parkplatzes ist eine Brachfläche aus Gehölzen und Sträuchern, die eine Gebüschstruktur bildet. Im südlichen Bereich grenzt an den Fuß- und Radweg an der Berliner Straße eine artenarme ruderalisierende Grünfläche an. Außerdem befindet sich ein strukturarmer Hausgarten mit vereinzeltem Baumbestand im Südwesten des Plangebiets. Die Gartenfläche hat sich aufgrund fehlender Pflege zu einem Gebüschbestand entwickelt.



Abbildung 10: Bestandsplan; Quelle: PgD, ohne Maßstab (s. auch Karte 1)

### 1.1.1 Tiere

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erforderlich.

In einem 1. Zwischenbericht zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das B-Plangebiet „Parkhaus Berliner Straße“ in Wiesbaden (PGNU, Frankfurt, 24.11.2020) wurden Fledermäuse und Zauneidechsen untersucht. Das Plangebiet wird in geringem Umfang von Fledermäusen frequentiert. Zauneidechsen wurden nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher bislang nicht erkennbar.

Im Artenschutzgutachten von August 2024 wird bestätigt, dass das Plangebiet kein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt und vermutlich nur auf Transferflügen durchfliegen wird. Generell ist die Habitataignung für die Artengruppe Fledermäuse als eher gering zu bewerten. Dennoch sind zwei Fledermausarten sicher nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus. Quartiere (aktuelle oder vergangene Nutzung) dieser Arten wurden innerhalb des Plangebiets nicht gefunden. Zumindest eine potenzielle Nutzung von Zwischenquartieren kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Es wurden zwei Höhlenbäume im Plangebiet festgestellt, wovon einer in der Ahornallee an der Berliner Straße steht und ein weiterer in dem Hausgarten im Südwesten.

Aufgrund der relativ geringen Größe und dem hohen Anteil versiegelter Flächen ist nicht davon auszugehen, dass der Planbereich ein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel darstellt.

Das Vorkommen von Reptilien wird ausgeschlossen.

### 1.1.2 Pflanzen

Im Geltungsbereich kommen nach jetzigem Wissen keine geschützten Pflanzen vor.

Der Bestand des Geltungsbereichs wurde flächendeckend als Standardnutzungstypen gemäß Anlage 3 zur Kompensationsverordnung (KV) im September 2020 erfasst und ist in Karte 1 sowie in Tabelle 3 dokumentiert. Nachfolgend werden die erfassten Standard-Nutzungstypen beschrieben.

## **02.0 - Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume**

### 02.200 - Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten

Dieser Nutzungstyp umfasst die Gehölzbestände im Süden des Plangebiets sowie die östliche Begrenzung des Parkplatzes zum Fuß- und Radweg. Zu diesem Nutzungstyp zählt auch der Bestand parallel zur Berliner Straße (Abbildung 11). Nach der Erfassung im Mai 2020 hat bereits eine Rodung der Flächen stattgefunden.



Abbildung 11: Gebüsch an der Kreuzung Berliner Str. und Balthasar-Neumann-Str.  
© PgD, Mai 2020

#### 04.0 - Einzelbäume und Baumgruppen, Feldgehölze

04.110 - Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum und 04.120 - Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot

Auf dem Parkplatz sind Ginkgo und Japanischer Schnurbaum gepflanzt (Abbildung 12). Entlang der Berliner Straße stehen Ahornbäume (Abbildung 13).



Abbildung 12: Japanischer Schnurbaum und Ginkgo auf dem Parkplatz  
© PgD, September 2020





Abbildung 13: Ahornreihe an der Berliner Straße  
© PgD, September 2020

## **09.0 - Ruderalfluren und krautige Säume**

### 09.123 - Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation

Eine artenarme Ruderalflur befindet sich im Südosten zwischen Rad- und Fußweg und dem Gebüsch (02.200), welches die südliche Zufahrt zum Parkplatz östlich flankiert (Abbildung 14).



Abbildung 14: Artenarme Ruderalflur  
© PgD, September 2020

## **10.0 - Vegetationsarme und kahle Flächen**

### 10.510/10.520 - Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen und nahezu versiegelte Flächen

Ein Großteil der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen in Form von Straßen, Wegen und Parkplatzflächen sind asphaltiert bzw. eng gepflastert und daher diesem Standard-Nutzungstyp zugeordnet.

10.715 - Dachfläche nicht begrünt

Das Dach des leerstehenden Wohnhauses innerhalb des Grundstücks im Südwesten ist nicht begrünt. Jedoch ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Grundstücks versickert wird.

**11.0 - Äcker und Gärten**11.221 - Innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen

Die Begrünung des Parkplatzes sowie die straßenbegleitenden Grünflächen an der Berliner Straße lassen sich diesem Nutzungstyp zuordnen.

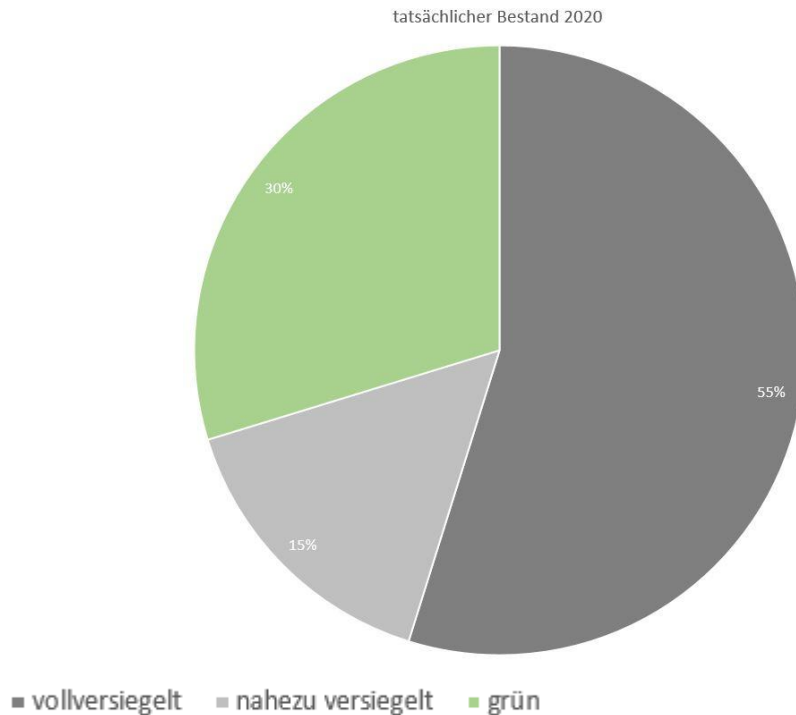
Nachfolgende Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die erfassten Standard-Nutzungstypen:

Tabelle 3: Standard-Nutzungstypen mit Flächenanteilen des Bestandes 2020  
© PgD, 2020

| Typ-Nr.      | Standard-Nutzungstyp   | Fläche in m <sup>2</sup> | % Anteil an Gesamtfläche |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 02.200       | Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten   | 3.883                    | 16,41                    |
| 09.123       | Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation  | 464                      | 1,96                     |
| 10.510       | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc. | 12.914                   | 54,57                    |
| 10.520       | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster   | 3.654                    | 15,44                    |
| 10.715       | Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung   | 67                       | 0,28                     |
| 11.221       | innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen  | 2.685                    | 11,34                    |
| 04.110       | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum  | (822)                    |                          |
| 04.120       | Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot   | (98)                     |                          |
| <b>Summe</b> |  | <b>23.667</b>            | <b>100</b>               |

\* Die mit der Kronentraufe von Einzelbäumen (Standard-Nutzungstyp 04.110 / 04.120) überdeckte Fläche wird aufgrund der Überlagerung mit dem darunter liegenden Nutzungstyp in der Gesamtfläche nicht berücksichtigt.

Hochwertigere Strukturen im Geltungsbereich bilden die Grünflächen im Süden und die Ahornallee im Osten. Der Großteil der Nutzungstypen in einem Umfang von circa 70,3 % / 16.635 m<sup>2</sup> des gesamten Geltungsbereichs sind versiegelten Nutzungstypen (10.510/10.520/10.715) zuzuordnen.



- überwiegend unversiegelt: 02.200, 09.123, 11.221
- nahezu versiegelt, Pflaster: 10.520
- vollversiegelt: 10.510 / 10.715

Abbildung 15. Bestand Versiegelungsgrad und Anteil an Gesamtfläche  
© PgD, April 2021 - eigene Darstellung

Insgesamt ist der Stellenwert des Geltungsbereichs für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die biologische Vielfalt unter faunistischen und floristischen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung und als vergleichsweise arten- und strukturarm zu bezeichnen.

### 1.1.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht. Weiter östlich befindet sich die Zone 2 des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“.

Bestandsbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden in der Fassung vom 08. Februar 2007.

Ziel der Satzung ist der Erhalt des Baumbestandes in der LH Wiesbaden, um das Stadtbild und das Stadtklima nachhaltig zu sichern.

Innerhalb des Plangebiets müssen 19 Bäume gefällt werden, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen. Hierfür erfolgen entweder Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen.

## 1.2 Fläche

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von circa 2,37 ha ist geprägt von starker Versiegelung durch Verkehrs- und Erschließungsflächen in einem Umfang von circa 70 %. Den Großteil der Fläche nimmt der Parkplatz ein, der durch lineare Pflanzbeete begrünt ist.



Größere Vegetationsstrukturen sind im Süden des Plangebiets vorhanden. Hierzu zählen der Hausgarten im Südwesten sowie eine Gebüschstruktur im Südosten und eine kleinere ruderalisierende Fläche.

### 1.3 Boden

#### Bodenaufbau im Geltungsbereich

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im nördlichen Bereich des Mainzer Beckens. Das Projektareal befindet sich in einem Bereich, in dem im tieferen Untergrund mit tertiären Schichtgliedern, bestehend aus einer Wechselfolge von Tonen, Tonsteinen, Mergeln und Kalksteinen zu rechnen ist. Diese sedimentäre Schichtenfolge ist stratigrafisch in die sogenannten Hydrobien-Schichten des Jungtertiärs einzustufen.

Überlagert sind diese tertiären Böden mit quartären Deckschichten in Form von Lössen und Lößlehmen. Die quartären Deckschichten treten dabei in der Fläche in stark unterschiedlichen Mächtigkeiten auf, was auf eine stark reliefartig ausgebildete (verdeckte) Tertiäroberfläche zurückzuführen ist. In den auf der Tertiäroberfläche ausgebildeten Rinnen sind stellenweise Bachauenablagerungen bzw. lokal sandig-kiesige Ablagerungen anzutreffen.

Insgesamt ist dem Baugrund am gegenständlichen Areal eine mäßige Tragfähigkeit und vergleichsweise große Setzungsempfindlichkeit zuzusprechen. (Baugrundgutachten, Dr. Hug, 2019).

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0. Bei der Bemessung sind die Baugrundklasse C und die geologische Untergrundklasse R bzw. nach der Karte der Erdbebenzonen die empfohlene Untergrundklasse T anzusetzen. Als Kombination der Baugrund- und Untergrundklasse ist dementsprechend von C-R bis C-T auszugehen. Darüber hinaus bestehen keine Geogefahren, wie z.B. durch Erdfälle und Senkungsmulden, Rutschungen oder setzungsempfindliche Schichten (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2020).

Die unversiegelten Bodenbereiche im Süden haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt und sind generell als wertvoll einzustufen. Die betroffenen Flächen wurden jedoch einer ausgeprägten anthropogenen Perstruktion unterworfen und sind großflächig abgegraben, aufgefüllt oder vermischt bzw. umgelagert.

Die Bodenfunktionsbewertung stellt für das Plangebiet keinen Funktionserfüllungsgrad dar. Unbewertete Bereiche sind regelmäßig als bereits stark versiegelte Bereiche anzunehmen. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu.

#### Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich ist stark versiegelt. Natürliche Böden stehen nicht an. Für das Plangebiet liegen Eintragungen im aktuellen Verdachtsflächenkataster der LH Wiesbaden vor. Diese resultieren vor allem aus der Nutzung der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fläche als Tankstelle. Es liegen jedoch keine Hinweise auf Belastungen des Untergrundes vor.

Die Bodenproben weisen Zuordnungen in alle Einbauklassen (Z0, Z1.2, Z2) auf. Eine der Mischproben überschreitet die Zuordnungswerte der LAGA bzw. des Merkblatts für Material der Einbauklasse Z 2. Es ist daher eine deponietechnische Bewertung erfolgt, die eine Einstufung in die Deponieklasse DK 0 ergibt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets.

#### Relief

Das Gelände fällt von Nordosten (Berliner Straße) nach Südwesten von etwa 147,5

m ü. NN auf 145 m ü. NN ab und weist damit eine Höhendifferenz von ca. 2,5 m bis 3 m auf. In Richtung Süden steigt das Gelände auf etwa 151 m ü. NN an.

Im Zuge der Erschließung und Nutzung der Flächen im Projektgebiet wurden künstliche Auffüllungen vorgenommen. Das heutige Oberflächenrelief ist weitestgehend anthropogen bestimmt. (Baugrundgutachten, Dr. Hug, 2019).

#### 1.4 Wasser

Es liegt das Bodengrundgutachten des Büros Dr. Hug von 2019 vor, dass zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet folgende Aussagen macht:

Im Bereich des Baufeldes ist zwischen einem oberen Grundwasserstockwerk (in den Auffüllungen bzw. den quartären Deckschichten) und unteren Grundwasserstockwerk in den tertiären Schichten zu unterscheiden. Darüber hinaus führen die im tieferen Untergrund - unter den tertiären Schichten folgenden vordevonischen Gesteine - Thermalwasser.

Bei dem oberen, quartären Grundwasserstockwerk handelt es sich überwiegend um Stauwasser und versickerndes Niederschlagswasser, das sich über der baupraktisch wasserundurchlässigen Tertiäroberfläche aufstaut. Dessen Wasserführung und Wasserandrang wird im Wesentlichen von (bergseitigen) Niederschlägen, den jeweiligen hydraulischen Eigenschaften der quartären Schichtglieder (bindige Deckschichten) sowie (maßgeblich) durch das vorhandene Paläorelief der Tertiäroberfläche mit den ausgebildeten Rinnen-/ Muldenstrukturen beeinflusst.

In der Zone der quartären Deckschichten tritt Grundwasser in Form von Sicker- oder Schichtenwasser auf. Es ist generell davon auszugehen, dass sich Sicker- und Schichtenwasser oberflächennah in den mit quartärem Bodenmaterial (Lößboden) gefüllten Rinnen der Tertiäroberfläche ansammeln kann und es zu Staunässebildung kommt. Die quartären Schichtwasserführungen, die sich hier vorrangig aus mehr oder weniger wassergesättigten Lößböden, die bei Anschnitt das Porenwasser freisetzen, ergeben, weisen hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung und Ergiebigkeit demnach auch keine erkennbare oder verlässliche Systematik auf. Es ist allerdings zu vermuten, dass die generelle "Fließrichtung" in diesem Rinnensystem nach Südwesten verläuft.

Generell muss bei den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen - insbesondere in Abhängigkeit vorausgegangener Niederschlagsereignisse - mit jahreszeitlich- und witterungsbedingten Schwankungen der Wasserführungen gerechnet werden. Erfahrungsgemäß ist deren Ergiebigkeit vergleichsweise gering bis hin zum Trockenfallen.

Die Wasserführung in den unteren, tertiären Grundwasserstockwerken findet nahezu vollständig im Bereich der eingeschalteten und geklüfteten, bereichsweise auch zu Kalk-/Mergelsteingeröllen zersetzten, Kalk-/Mergelsteinbänken statt. Die tertiären Tone sind baupraktisch als wasserundurchlässig einzustufen. In den wasserführenden tertiären Schichten liegen aufgrund des Wechsels zwischen durchlässigen und wasserstauenden Schichten in der Regel gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Ein zusammenhängender Kluft-Grundwasserleiter ist erst in größerer Tiefe zu erwarten.

Zusammenfassend treten im gegenständlichen Projektgebiet in den quartären Böden ausschließlich niederschlagsabhängige Schichten- und Stauwasserführungen auf, die sowohl von ihrer räumlichen Verteilung und Ausdehnung wie auch ihrer Ergiebigkeit keiner Systematik gehorchen.

Dies gilt in ähnlicher Weise auch für die tertiären Wasserführungen, die aktuell bis in

die aufgeschlossenen Tiefen dreier Bohrpunkte als nicht horizontbeständige Schichtwasserführungen angetroffen wurden.

Demnach ist auch für beide Grundwasserstockwerke in bauwerksrelevanter Tiefe kein Aquifer im herkömmlichen Sinne (mit durchgängig wassererfülltem Porenraum und einheitlichem Druckniveau), der die Festlegung eines entsprechenden Höchstgrundwasserstandes nach üblicher Definition erlaubt, vorhanden.

Stattdessen muss grundsätzlich mit unregelmäßig eingelagerten, wasserführenden Schichten gerechnet werden, die sowohl ungespanntes wie auch gespanntes Wasser führen können. Die Ergiebigkeit der wasserführenden Schichten kann dabei schwanken, ist in aller Regel und nach einschlägigen Erfahrungen als gering bis sehr gering anzunehmen. Gleichwohl ist bei der vorliegenden hydrogeologischen Situation mit jahreszeitlich- und witterungsbedingten Schwankungen der Wasserspiegellagen und damit auch des Druckniveaus zu rechnen. Der gesamte Untergrund ist als schwach bis sehr schwach durchlässig zu charakterisieren. (Dr. Hug).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4.

Angesichts der Versiegelung großer Teile des Geltungsbereichs kann, wie beim Bodenhaushalt, für den Wasserhaushalt von einer starken anthropogenen Überformung ausgegangen werden. Die Folgen sind eine stark reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss. Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind nicht vorhanden.

#### Schadstoffbelastungen des Grundwassers

Aufgrund "fehlenden" Grundwassers und geringer Eingriffstiefe in den Baugrund wurde bei der Baugrunduntersuchung keine Wasserprobe gewonnen.

Erfahrungsgemäß kommen hohe Sulfatkonzentrationen im Grundwasser vor. Dies deckt sich mit der allgemeinen Erfahrung, dass in den Grundwässern der tertiären Formationen erhöhte Sulfatgehalte vorhanden sind/sein können (Dr. Hug).

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 1.5 Luft

Wirksame Kaltluftströmungen orientieren sich aus nördlichen Richtungen in das Plangebiet.

Zur Untersuchung der klimatischen Situation liegt ein Klimagutachten vor: Klimagutachten zum Bauvorhaben Parkhaus Berliner Straße in Wiesbaden, Lohmeyer GmbH, März 2021. Das Gutachten betrachtet neben dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans auch den Bereich der Berliner Straße, der Balthasar-Neumann-Straße und der Wettiner Straße. Ebenso werden die geplanten Entwicklungen in der Umgebung eines Parkhauses betrachtet und bei der Bewertung berücksichtigt. Das gesamt betrachtete Gebiet wird im Folgenden als Untersuchungsgebiet bezeichnet.

In dem städtischen Betrachtungsgebiet sind die bodennahen Windgeschwindigkeiten durch die bestehenden Gebäude und Hindernisse gegenüber Freilandnutzungen bereits eingeschränkt.

Aus den Jahren 1977/1979 liegen Windmessdaten am Südfriedhof in Wiesbaden vom HLNUG vor, die für Sommernächte eine Häufung von Windanströmungen aus Nordosten und Norden belegen und in denen Hangabwinde und Kaltluftströmungen

enthalten sind. Der damalige Messstandort befindet sich etwa 1 km südlich des Betrachtungsgebietes an der Berliner Straße und bestätigt die fachliche Annahme, dass aus dem nach Norden ansteigenden Gelände in diesem Stadtbereich wirksame Kaltluftströmungen aus nördlichen Richtungen in das Betrachtungsgebiet orientiert sind.

Nach den Ausarbeitungen des DWD (KLIMPRAX Wiesbaden/Mainz, 2017) betragen die Kaltluftmächtigkeiten im Plangebiet mehrere Dekameter (s. Abbildung 16), sodass sie trotz bodennaher Strömungshindernisse über dem Dachniveau wirksam sind und hinter den Hindernissen bis zum Boden reichen können.



Abbildung 16. Kaltluftvolumenstromdichte und Kaltluftmächtigkeit bei ausgeprägter Kaltluftbildung im Bestand, © Klimagutachten, Lohmeyer, März 2021

## 1.6 Klima

Die wichtigsten Klimadaten im Überblick:

- Mittlere Jahrestemperatur: 9,5 -10° C
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 - 650 mm
- Dauer der Vegetationsperiode: 245 Tage
- Hauptwindrichtung: SW / N

Im Sommer treten an circa 12 Tagen klimatische Belastungen durch Hitze und Schwüle auf (erwartete Zunahme der mittleren Anzahl der Tage bis 2060: 13-14 Tage).

Folgende Aussagen zum klimatischen Bestand des Bebauungsplangebiets sowie den Bereichen Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße sowie Wettiner Straße (Untersuchungsgebiet) werden im Klimagutachten von Lohmeyer (März 2021) getroffen:

Das Stadtgebiet von Wiesbaden erstreckt sich vom Rhein nach Norden und Nordwesten über die Wiesbadener Bucht bis zum Vortaunus; damit weist das Stadtgebiet von Wiesbaden mit umliegenden Bereichen und dem Anstieg zum nördlich und nordwestlich gelegenen Taunus ein ausgeprägtes Relief auf, das sowohl bodennah Beeinflussungen der regionalen Windanströmungen als auch die Ausbildung von Kaltluftströmungen mit sich bringt. Das zu betrachtende Plangebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Wiesbaden und die lokalklimatischen Verhältnisse werden dort kleinräumig durch die bestehende Bebauung und die städtischen Nutzungen geprägt.

Trockene und heiße Sommertage entstehen im Untersuchungsgebiet (B-Plangebiet und geplante Entwicklungen in dessen Umgebung) oftmals bei autochthonen Wetterlagen, d. h. windschwach und wolkenarm, mit schwachen Anströmungen aus östlichen bis südlichen Richtungen. Die abendliche und nächtliche Kaltluftbildung und Entwicklung der Kaltluftströmung entsteht an bei autochthonen Wetterlagen nach Sonnenuntergang, indem vegetationsbestandene Flächen und die darüber befindlichen Luftmassen gegenüber versiegelten Flächen oder Wasserflächen intensiver und rascher abkühlen. Bei geneigtem Gelände setzen sich diese kühlen Luftmassen der Geländeneigung folgend in Bewegung und bilden Hangabwinde, die in Einschnitten und Tälern zusammengeführt werden und intensive Kaltluftströmungen ausbilden, die beispielsweise die nächtliche Belüftung von Siedlungsgebieten fördern können. In Mulden und vor lang gestreckten Hindernissen quer zur Kaltluftströmung entstehen Kaltluftstagnationsbereiche, die sehr stark auskühlen und dort zu einer erhöhten Frostgefährdung führen können.

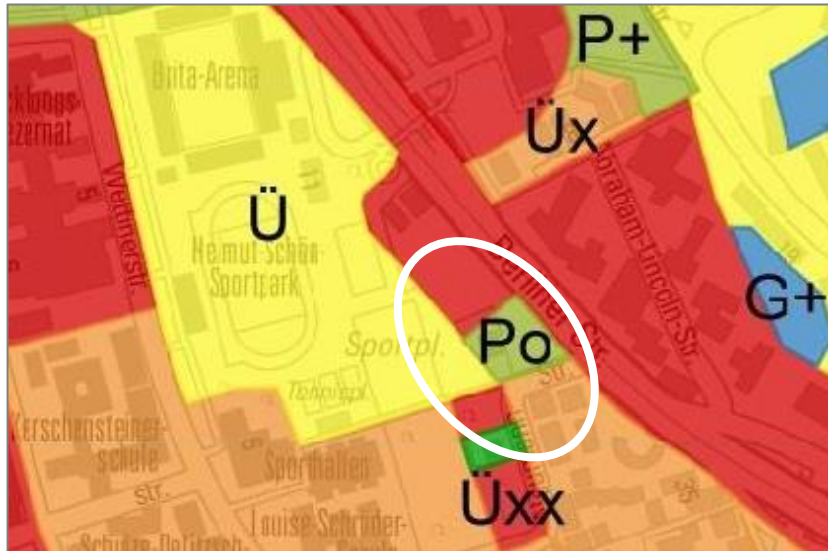
Als Hauptwindrichtungen werden südwestliche bis westliche Richtungen aufgewiesen. Nordwestliche Richtungen sind häufig mit geringen Windgeschwindigkeiten vertreten, die auf nächtliche Kaltluftströmungen deuten. Ein weiteres Richtungsmaximum tritt bei nordöstlichen bis östlichen Richtungen auf. Die erfasste mittlere Windgeschwindigkeit ist mit ca. 1.9 m/s gering, u.a. bedingt durch die Lage am Siedlungsrand und im Nahbereich von Laubbäumen.

An einem schwachwindigen sommerlichen Strahlungstag ergeben sich im Untersuchungsgebiet und der Umgebung tagsüber häufig schwache Anströmungen aus östlichen bis süd-östlichen Richtungen. Nachts werden bei solch einer sommerlichen autochthonen Wetterlage Anströmungen aus nördlichen Richtungen beobachtet, die den Kaltluftströmungen aus dem Taunus entsprechen.



Der Geltungsbereich stellt sich in der Klimafunktionskarte 2017 im größeren nördlichen Bereich als ein intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch (Üxx) dar (Abbildung 17). Hier führt der hohe Versiegelungsgrad mit geringem Vegetationsbestand tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.

#### Städtische Klimafunktionsräume



**Üxx** Intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch

Der hohe Versiegelungsgrad (ca. 70-90%) mit geringem Vegetationsbestand führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.



**Üx** Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch

Der mittlere Versiegelungsanteil (ca. 40-70%) mit mittlerem Vegetationsbestand führt tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.



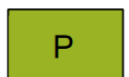
**Ü** Geringfügig überwärmte Gebiete, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung

Der mittlere bis geringe Versiegelungsanteil (ca. 10-40%) mit hohem bis sehr hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen und weist damit auf bioklimatische Behaglichkeitszonen hin.

Anmerkung:

In der Darstellung der Überwärmungsgebiete sind die Luftbelastungen durch Kfz-Emissionen mit berücksichtigt.

#### Klimatische Pufferzonen



**Parkklimata** Parks, Grünanlagen oder Friedhöfe weisen aufgrund ihres hohen Gehölzbestandes (Schattenwirkung) und eigener Zirkulationsentwicklung insbesondere im Sommer auf bioklimatische Behaglichkeitszonen hin, die allerdings nur eine geringe Außenwirkung besitzen.

Anmerkung:

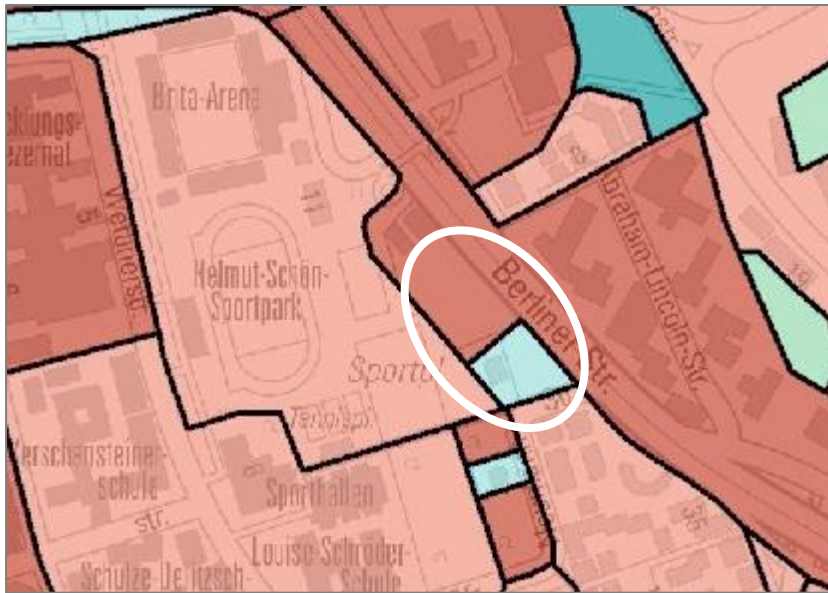
Die zusätzliche Symbolik bei den Parkklimaten (P) o weist auf sehr hohe, hohe, mittlere und schwache Reliefenergien bzw. Hangneigungswirkungen hin.

Abbildung 17. Auszug aus der Klimafunktionskarte 2017 mit Zeichenerklärung, © LHW - Umweltamt, April 2009

Die Klimabewertungskarte 2017 des Landschaftsplans (Abbildung 18) weist den nördlichen Geltungsbereich innerhalb der Sanierungszonen als „Fläche hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“ aus.

Hier bewirkt der extrem hohe Versiegelungsgrad der Flächen insbesondere im Sommer eine zu geringe nächtliche Abkühlung und Feuchtezunahme. Infolgedessen entstehen innerstädtische „Wüstenklimate“.

Das südliche Plangebiet ist in der Vorrangzone als „Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlichkeit“ ausgewiesen. Diese Gebiete unterschiedlichster Nutzungen in schwach geneigten Hängen oder Ebenen müssen hinsichtlich der Aktivität (Kaltluftproduktion und -abfluss) als gering eingestuft werden. Sie können, je nach Gehölzbestand und Strömung, aufgrund der Filterwirkung als Frischluftentstehungsgebiete wirken.



#### Vorrangzonen



Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlichkeit

#### Sanierungszonen



Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (B1)



Siedlungsflächen unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen (B2)

Abbildung 18. Auszug aus der Klimabewertungskarte 2017 mit Zeichenerklärung, © LHW - Umweltamt, April 2009

### 1.7 Landschaft / Stadtbild

Gemäß der Karte „Grundgerüst des Landschaftsbildes“ des Landschaftsplans liegt der Geltungsbereich in der Landschaftsbildzone-Zone VI „Wiesbadener Kessel“. In der Karte „Landschaftsbildanalyse / Landschaftsbildeinheiten“ ist der Geltungsbereich Teil der Landschaftsbildeinheit X 2.1 „Kesselhänge des äußeren Wiesbadener Kessels im Salzbach-Bereich“. Gemäß Landschaftsplan stellt der weiträumig gemuldete Wiesbadener Kessel das Zentrum und das charakteristischste Element der gesamten Wiesbadener Landschaft dar. Der äußere Wiesbadener Kessel wird in seinem nördlichen Bereich stark durch die Auen der in den Salzbach mündenden Bäche gegliedert.

Der Geltungsbereich ist städtisch geprägt und stark anthropogen überformt. Die Hauptverkehrsstraße „Berliner Straße“ im Osten und der Sportplatz im Westen sind als Vorbelastung zu sehen.

### 1.8 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner Nutzung keinen Erholungs- und Freizeitwert. Entlang der Berliner Straße verläuft ein Rad- und Fußweg.

#### Vorbelastung

Die Berliner Straße, als eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen in Wiesbaden, ist eine schalltechnische Vorbelastung.

Ebenso ist das Plangebiet bereits durch geräuschintensive Parkierungsvorgänge sowie mögliche soziale Geräusche der Parkplatznutzer und die Nutzung des Sportgeländes vorbelastet.

Die Schallimmissionsprognose (ita Ingenieurgesellschaft mbH, 08.08 2024) hat für die Berliner Straße Bestandswerte von ca. 89 dB(A) und die Balthasar-Neumann-Straße ca. 77 dB(A) festgestellt.

### 1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter.

Das Bodendenkmal Nr. LFDH4955-11-1 befindet sich in ca. 130 m Entfernung. Im Umkreis von 500 m kann mit Bodendenkmälern zu rechnen sein.

### 1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Umweltbelangen besteht zum Teil ein enges Wirkungsgefüge mit entsprechenden Wechselwirkungen. Der Boden ist zum Beispiel Pflanzenstandort und Tier-Lebensraum. Mit seinen vielfältigen Funktionen steht er auch im Zusammenhang mit dem (Grund-)Wasser. Vor allem Pflanzen und Böden haben eine wichtige Funktion für die Luftqualität und das Klima. Pflanzen und Gewässer sind Landschaftsprägend. Die Landschaft und das Klima sind zum Beispiel relevant für den Menschen und dessen Gesundheit und Erholung, Boden und Wasser als Lebensgrundlage / Ernährung.

Nachfolgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über die möglichen Wechselwirkungen. NATURA 2000 Gebiete sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu betrachten.

In den Spalten links der grauen Kästen werden die allgemeinen Wechselwirkungen aufgeführt, in den Zeilen rechts der grauen Kästen die Wechselwirkung bezogen auf das Gebiet. Die grauen Kästen bilden die Überlagerung des Umweltbelangs mit sich selbst.



Tabelle 4. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d © LHW - Umweltamt, Januar 2020 - eigene Darstellung

|                 | Tiere  | Pflanzen  | Fläche  | Boden   | Wasser   | Luft   | Klima   | Landschaft/<br>Stadtbild                               | Biologische<br>Vielfalt   | Menschen /<br>Bevölkerung | Kulturgüter | Sachgüter |
|-----------------|--|---|---|---|--|--|---|--|---|---------------------------|-------------|-----------|
| <b>Tiere</b>    | Lebensraumkonkurrenz / Verdrängung, Nahrung, Stabilität von Populationen | Aufgrund der arten- und strukturarmen Ausstattung von untergeordneter Bedeutung |   |   |  |  |   |  |   |                           |             |           |
| <b>Pflanzen</b> | Lebensraum, Nahrung / Veränderung durch Tiere, Symbiosen                 | Lebensraumkonkurrenz, Symbiosen, Gesellschaften, Puffer                         | Aufgrund der arten- und strukturarmen Ausstattung von untergeordneter Bedeutung |   |  |  |   |  |   |                           |             |           |
| <b>Fläche</b>   | Lebensraum, Veränderung durch Nutzung                                    | Lebensraum, Umgestaltung durch Sukzession                                       | Konkurrierende Nutzung, Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen              | Hoher Versiegelungsgrad führt zu stark eingeschränkten Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung, verstärkter Oberflächenabfluss, Bodenbelastungen sind vorhanden | Immissionen z.B. durch Verkehr, lufthygienische Belastungen durch Versiegelung | hoher Versiegelungsgrad / mittlerer Vegetationsbestand führt zu intensiven Überwärmungen / verzögerten und nur geringen Abkühlungen. | Überwiegend versiegeltes Gebiet mit geringem Grünanteil | Aufgrund der Ausstattung von untergeordneter Bedeutung | Straßen als Lärmbelastungen / Verbindungselement, überwärmtes Gebiet aufgrund Versiegelung / mittlerem Grünanteil | --                        | --          | --        |

|               | Tiere                                  | Pflanzen  | Fläche  | Boden   | Wasser  | Luft   | Klima   | Landschaft/<br>Stadtbild            | Biologische<br>Vielfalt  | Menschen /<br>Bevölkerung        | Kulturgüter  | Sachgüter                     |
|---------------|--|---|---|---|---|--|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Boden</b>  | Lebensraum, Nähr- und Schadstoffe      | Lebensraum, Nähr- und Schadstoffe / Biomasse (Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) | Beanspruchung / Versiegelung, Verlust von Bodenfunktionen, Bodenbelastungen               | Vermischung von Böden z.B. durch Erosion  | Grundwasserneubildung Wasserhaushalt Verdunstung  | Bodenbelastungen / Bodenluft vorhanden                           | Hoher Versiegelungsgrad, untergeordnete Bedeutung / Funktion    |                                     |  |                                  | Hinweise auf archäologische Denkmäler (Bodendenkmäler) | Standort von Gebäuden         |
| <b>Wasser</b> | Lebensraum, Vernetzung, Versorgung     | Versorgung von Pflanzen, Filterung / Reinigung durch Pflanzen   | Überschwemmung, Konkurrenzende Nutzung, Grundwasserneubildung / Versiegelung, Verdunstung | Vorhandene Belastungen / Pufferfunktion, Nährstoff- und Schadstoffaustausch, Versickerung | Vermischung verschiedener Wässer z.B. durch Überschwemmung, Zusammenhang Oberflächen- und Grundwasser | Keine relevanten Gewässer vorhanden                              |   |                                     |  |                                  |  |                               |
| <b>Luft</b>   | Lebensbedingung, Nähr- und Schadstoffe | Lebensbedingung, Filterwirkung (Bindung von Nähr- und Schadstoffen), Rauigkeit, Luftaustausch           | Rauigkeit der Fläche, Luftaustausch, lufthygienische Belastungen                          | Filterwirkung (Bindung von Nähr- und Schadstoffen), Erosion / Verwehung                   | Luftfeuchtigkeit  | Zusammentreffen von unterschiedlichen Luftmassen / Durchmischung | Beeinflussung des Klimas durch Luftverunreinigung durch Straßen | Keine relevanten Elemente vorhanden | Aufgrund der arten- und strukturarmen Ausstattung von untergeordneter Bedeutung / Funktion | Luftverunreinigung durch Straßen | Keine Empfindlichkeit bekannt                          | Keine Empfindlichkeit bekannt |

|                                   | Tiere   | Pflanzen   | Fläche  | Boden  | Wasser  | Luft  | Klima   | Landschaft/<br>Stadtbild   | Biologische<br>Vielfalt   | Menschen /<br>Bevölkerung   | Kulturgüter   | Sachgüter   |
|-----------------------------------|---|--|---|--|---|---|---|--|---|---|---|---|
| <b>Klima</b>                      | Lebensraumbedingung, Verschattung, Bioklima                             | Lebensraumbedingung, Verschattung / Temperaturpufferung, CO2-Aufnahme / O2-Abgabe, Kaltluftproduktion und -abfluss | Versiegelungsgrad / Farbgestaltung,   | CO2-Speicher   | Gunstwirkung auf das (Lokal-)Klima, Abflussbahnen | Beeinflussung des Klimas durch Luftverunreinigung durch Straßen | Verschiedene Klimafunktion räume                                    | Hoher Versiegelungsgrad, untergeordnete Bedeutung / Funktion         |   | hoher Versiegelungsgrad / geringer Vegetationsbestand führt zu intensiven Überwärmungen / verzögerten und nur geringen Abkühlungen. | untergeordnete Bedeutung / Funktion                                 |   |
| <b>Landschaft/<br/>Stadtbild</b>  | Lebensraum, Vernetzung, Gestaltung durch Nutzung                        | Gestaltung Raumwirkung   | Inanspruchnahme   | Nutzung / Kulturlandschaft abhängig von Bodentyp             | Landschaftselement                                | -   | Klimaabhängige / beeinflusste Landschaftselemente wie z.B. Pflanzen | Verschiedene Landschaftsnutzungsformen, Beeinträchtigungen, Vielfalt | Aufgrund der arten- und strukturalmen Ausstattung von untergeordneter Bedeutung | Stark anthropogen überprägtes Gebiet ohne Erholungsnutzung  | mit dem Auftreten von Bodendenkmälern ist zu rechnen (unterirdisch) | --  |
| <b>Biologische<br/>Vielfalt</b>   | Lebensraumbedingung   | Lebensraumbedingung  | Lebensraum  | Lebensraumbedingung  | Lebensraumbedingung                               | Lebensbedingung, Nähr- und Schadstoffe                          | Lebensbedingung   | Erlebbarkeit, Strukturvielfalt                                       | Konkurrenz / Stabilität von Populationen  | untergeordnete Bedeutung / Funktion   |   |   |
| <b>Menschen /<br/>Bevölkerung</b> | Lebensraumkonkurrenz / Verdrängung / Störung, Nahrung, Erholungsnutzung | Wohnqualität / Gestaltung Temperaturpufferung  | Bauliche Nutzungstypen / Versorgung, Grünflächenanteil, Wegeverbindungen, Versiegelungsgrad | Lebensgrundlage, Versorgung / (Über-) Nutzung / Versiegelung | Lebensgrundlage / Versorgung, Erholungsnutzung    | Lebensgrundlage / Versorgung                                    | Lebensgrundlage, Überwärmungen / Abkühlungen.                       | Stark anthropogen überprägtes Gebiet ohne Erholungsnutzung           | Nahrung, Naturerlebbarkeit  | Konkurrierende Nutzung von Gebäuden, Straßen  | --  | Die Sachgüter im Geltungsbereich dienen der Versorgung der Menschen |

|             | Tiere      | Pflanzen         | Fläche                    | Boden            | Wasser  | Luft   | Klima  | Landschaft/<br>Stadtbild                    | Biologische<br>Vielfalt    | Menschen /<br>Bevölkerung                   | Kulturgüter | Sachgüter |
|-------------|------------|------------------|---------------------------|------------------|---|--|--|---|----------------------------|---|-------------|-----------|
| Kulturgüter | Lebensraum | Kulturlandschaft | Standort von Kulturgütern | Archivfunktion   | Bauliches oder natürliches Kulturland-schafts-element | Luftbelas-tungen / Schadstof-fe wirken auf empfindliche Baustoffe  | Gebäude als Abflussbar-rieren  | Kulturland-schafts-element                  | Kulturland-schafts-element | Erlebbarkeit, Einschränkung aufgrund Erhalt | --          | --        |
| Sachgüter   | Lebensraum | -                | Standort von Sachgütern   | Inanspruch-nahme | Inan-spruch-nahme                                     | Luftbelas-tungen / Schadstof-fe wirken auf empfindliche Baustoffe / Sachgüter mit Funk-tion zur Luftrein-haltung | Gebäude als Abflussbar-rieren, Infrastruk-turen zur Erzeugung / Transport regenerativer Energien | Mögliche Belastung / Struktur-anreiche-rung | -                          | Nutzung                                     | ---         | --        |

Über die erläuterten Bestandsbedingungen hinaus und unter Zugrundelegung, dass es sich um einen stark versiegelten und anthropogen überprägten Raum handelt, sind keine weiteren Wechselwirkungen bekannt.

## **2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung würde weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadion Berliner Straße“ über dem Geltungsbereich liegen. Bauliche Entwicklungen wären damit auch in abweichender Form der jetzigen Bebauung vor allem im Süden in Form einer Tankstelle möglich.

Es werden sich voraussichtlich folgende Entwicklungen des Umweltzustands einstellen:

### **2.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Die Ausgangsbedingungen für die Umweltbelange werden sich voraussichtlich nicht verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische Lage des Geltungsbereichs und der vorhandenen Nutzung zurückzuführen. Lediglich die Hausgartenfläche kann weiter zuwachsen, wenn Pflegemaßnahmen unterbleiben.

### **2.2 Fläche, Boden- und Wasser**

Die Ausgangsbedingungen für den Boden- und Wasserhaushalt werden sich voraussichtlich nicht verändern bzw. können sich durch fehlende Regelungen ggf. verschlechtern.

### **2.3 Luft und Klima**

Die Ausgangsbedingungen für das Klima / die Lufthygiene werden sich voraussichtlich nicht verändern bzw. können sich durch fehlende Regelungen ggf. verschlechtern.

### **2.4 Landschaft / Stadtbild**

Das Stadtbild wird sich voraussichtlich nicht verändern.

### **2.5 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Ausgangsbedingungen für den Menschen und seine Gesundheit werden sich voraussichtlich nicht verändern. Schädliche Umwelteinwirkungen sind jedoch nicht zu befürchten.

## **3 Angaben zum Vorhaben / Wirkfaktoren**

Nachfolgend werden soweit möglich relevante Angaben zur Bau- und Betriebsphase im Sinne des Vorhandenseins des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten (siehe Anlage 1 Nr. 2 b) aa) BauGB) mit Angaben zur Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen (siehe Anlage 1 Nr. 2 b) cc) BauGB) und Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung (siehe Anlage 1 Nr. 2 b) dd) sowie § 1 (6) Nr. 7e BauGB) aufgeführt. In Kapitel B 4 erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange, bedingt durch die Bau- und Betriebsphase. Die einzelnen Maßnahmen zur Bau- und Betriebsphase sind Gegenstand von Kapitel B 5.

Die folgenden Gutachten liegen vor:

- Baugrundgutachten,
- Kampfmittelauskunft,
- Regenentwässerungskonzept,
- Altlastenauskunft.
- Klimagutachten mit Schadstoffprüfung,
- Verkehrsgutachten,
- Schallschutzgutachten,
- Artenschutzrechtliche Prüfung.

Diesen sind nach Vorlage, soweit erforderlich bzw. möglich, weitere Angaben zu entnehmen.

### 3.1 Bauphase (temporär)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadtgebietes und ist bereits versiegelt. Ziel ist die Errichtung eines Parkhauses, einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums. Die Erschließung des Bestands bleibt erhalten.

Baubedingte Emissionen, Belästigungen und Abfälle entstehen zum Beispiel durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungsflächen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Detaillierte Angaben über Art und Menge an Emissionen und Abfällen sowie von Verursachern von Belästigungen können zu diesem Verfahrensstand nicht gegeben werden.

Es ist davon auszugehen, dass gemäß dem aktuellen Stand der Technik verfahren wird. Hinsichtlich weiterer erforderlicher Maßnahmen wird auf Kapitel B 5 verwiesen. Auf folgende Spezifika des Geltungsbereichs wird jedoch hingewiesen:

Es wurden Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen festgestellt. Hinsichtlich näherer Angaben wird auf Kapitel B 1.3 und B 4.3 sowie auf das Baugrundgutachten und in Bezug auf Maßnahmen auf Kapitel B 5 verwiesen. Grundsätzlich sind bei der Entsorgung von Erdaushub die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Durch die Planung können Nist- und Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen beeinträchtigt werden. Hinsichtlich näherer Angaben wird auf Kapitel B 1.1 und B 4.1 sowie in Bezug auf Maßnahmen auf Kapitel B 5 verwiesen.

### 3.2 Vorhandensein des Vorhabens (dauerhafte Nutzung)

Emissionen (z. B. in Form von Rauch, Gasen, Staub, Gerüchen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen) werden sich im Geltungsbereich im Rahmen der jeweils zulässigen Art der Nutzung einstellen. Bei den vorgesehenen Arten der Nutzung ist davon auszugehen, dass die in den einschlägigen Rechtsvorschriften/-verordnungen (zum Beispiel Technische Anleitung Lärm, Strahlenschutzverordnung) festgelegten Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Das Klimagutachten geht trotz vorgesehener Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans und den geplanten Entwicklungen in dessen Umgebung davon aus, dass auch mit deren Umsetzung eine planungsbedingte nächtliche Lufttemperaturzunahme in dem Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen ist.

Unter Berücksichtigung von immissionsreduzierenden Maßnahmen werden im Einwirkungsbereich des geplanten Plangebiets die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm für den Tag und die Nacht eingehalten.

Da das Plangebiet auch Teile der Berliner Straße, der Balthasar-Neumann-Straße sowie eine neu zu errichtende Straße umfasst, wurde im Gutachten festgestellt, dass die Vermischung des dem Plangebiet zugeordneten Verkehr mit öffentlichem Verkehr zu keiner wesentlichen Erhöhung des Beurteilungspegels im Sinne der 16. BImSchV führt.

Trotz nicht zu erwartender Grenzwertüberschreitungen der NO-Werte erfährt die Balthasar-Neumann-Straße eine erhebliche Zunahme der Verkehrsdichte. Es ist eine Zunahme des Durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) von ca. 65% zu verzeichnen.

Zur Vermeidung von Abwasser tragen die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung sowie die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser bei.

Es ist von der sachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle auszugehen.

### 3.3 Nutzung von Energien

Das Kapitel hat die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f) BauGB) zum Gegenstand.

Das Gebiet ist bereits bebaut und wird überwiegend als Parkplatzfläche genutzt.

Bei den Neubauten wird auf Energieeffizienz geachtet.

#### **Elektrische Energiebedarfsabschätzung eines Parkhauses 2030**

Für das Nutzungsszenario, dass das Sondergebiet SO 1 nahezu vollständig mit einem Parkhaus überbaut und genutzt wird, wurde eine mögliche elektrische Energiebedarfsabschätzung erstellt.

Der aktuelle Anteil im Jahre 2023 an E-Fahrzeugen am Fahrzeugbestand in Deutschland betrug ca 2%. Prognose-Szenarien weisen eine hohe Bandbreite bezüglich der prozentualen Zunahme der Elektromobilität in Deutschland auf. Der Bund rechnet mit ca. 7 bis 10 Mio. E-Fahrzeugen in 2030. Gemessen am derzeitigen Pkw-Bestand kann demnach von einer Zunahme an E-Fahrzeugen auf bis zu 21% des Gesamt-PKW-Aufkommens ausgegangen werden (Presse- und Informationsamt der Bundesregierung 2021). Dabei wird von reinen batteriebetriebenen Fahrzeugen ausgegangen, Plug-In-Hybride sind darin nicht enthalten.

Für das hier konzeptionell angenommene Parkhaus würden sich bei 766 Stellplätzen und einem Anteil von 21% an E-Fahrzeugen (2030) ein rechnerischer Bedarf an 161 E-Ladeplätzen ergeben. Die fehlende Ladeinfrastruktur ist oft ein Hemmnis für den Umstieg auf E-Mobilität. Das angenommene Parkhaus kann aufgrund seines großen Angebots an Elektroladeinfrastruktur dem entgegenwirken. Daher wird in der folgenden Bedarfsabschätzung davon ausgegangen, dass es einen Bedarf für die gesamten 161 geplanten Ladepunkte geben wird.

Auf Grundlage einschlägiger Literatur und verschiedener Untersuchungen wird angenommen, dass die mobilen Personen mit 3,7 Wegen pro Tag auf eine durchschnittliche Tagesstrecke von 46 Kilometern kommen. Dabei werden ca. 75% aller Personenkilometer mit dem eigenen PKW zurückgelegt. Demnach ergeben sich durchschnittlich 34,5 km, die täglich mit dem PKW zurückgelegt werden.

Das angenommene Parkhaus könnte neben dem Park&Ride Angebot auch Stellplätze für angrenzende Unternehmen, Bewohner und Berufsschüler bieten. Insgesamt sind wären rechnerisch 161 Elektroladepunkte im Parkhaus vorgesehen. Aufgrund der oben aufgeführten durchschnittlichen Tagesstrecke wird angenommen, dass die im Parkhaus abgestellten E-Fahrzeuge durchschnittlich auf gerundet 35 km tägliche Fahrleistung kommen. Nach Auskunft der ESWE-Versorgung wird davon



ausgegangen, dass ein E-Fahrzeug einen Verbrauch von ca. 15 kWh pro 100 km hat. Angenommen, die E-Fahrzeuge laden nur an der Berliner Straße, würde dies einen Bedarf je elektrifiziertem Normallade-Stellplatz von 5,25 kWh je Ladevorgang bedeuten.

Es wird angenommen, dass vor allem Bewohner, Beschäftigte sowie bspw. Berufsschüler einen Ladevorgang pro Tag durchführen (z.B.: morgens im Parkhaus ankommen, tagsüber das Auto Laden und abends das Parkhaus wieder verlassen). Da ein häufigerer Wechsel durch die öffentliche Nutzung eines Parkhauses als Park&Ride und weiterer Gelegenheitsnutzer angesetzt wird, kann hierbei von min. 2 Ladegänge pro Tag ausgegangen werden. Am Wochenende und an Feiertagen wird eine deutlich geringe Auslastung eines Parkhauses erwartet. Aufgrund der oben aufgeführten Nutzerstruktur eines Parkhauses wird daher im Jahresmittel von 1,5 Ladevorgängen pro Ladesäule und pro Tag ausgegangen.

Demnach würden die 161 Ladepunkte mit je 1,5 Ladevorgängen und je 5,25 kWh Ladevolumen pro Tag einen Energiebedarf an 1.268 kWh pro Tag bzw. 462.774 kWh pro Jahr aufzeigen.

Es ist sinnvoll, das Angebot um entsprechende Schnellladesäulen zu erweitern; daher werden zusätzlich 4 Ultraschnellladesäulen HPC angesetzt, welche eine deutlich höhere Ladeleistung von bis zu 350 kW erbringen können und somit ein schnelleres Aufladen ermöglichen. Nach dem E-Mobilitätskonzept 2019 der LHW wird im Vergleich zu den Normalladern eine geringe Anzahl an Ladevorgängen erwartet. „Schnellladen wird aufgrund der kurzen Ladezeiten primär im Fernverkehr Verwendung finden und daher vorwiegend an Bundesfernstraßen. Zur spontanen Reichweitengewinnung wird zudem auch ein Bedarf an klassischen innerstädtischen Destination-Charging-Standorten generiert“ (Landeshauptstadt Wiesbaden Umweltamt 2019). Da davon ausgegangen wird, dass durch die Lage des Parkhauses die HPC's eher für kurzfristige Ladevorgänge genutzt werden, welche sich hauptsächlich in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden konzentrieren, werden durchschnittlich 24 Ladevorgänge am Tag pro Schnellladesäule angenommen. Bei einem angenommenen Ladebedarf von ca. 30 kWh ergibt sich ein maximaler Energiebedarf von 2.880 kWh pro Tag bzw. ca. 1.051.200 kWh pro Jahr für 4 HPC'S.

Auf dem Dach des Parkhauses sind Flächen für Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) vorgesehen. Auf Grundlage der Gesetzesgrundlage (EEG 2023) ist aktuell pro Jahr nur eine Neuinstallation einer PV-Anlage mit bis zu einer Gesamtleistung von 750 kWp (Kilowatt-peak) wirtschaftlich betreibbar (ansonsten ausschreibungspflichtig). Nach jeweils 12 Monaten ist es aber möglich, je eine weitere PV-Anlage mit je einer max. Gesamtleistung von 750 kWp zu errichten, sodass sich bei ausreichender Fläche die Gesamtleistung aller bis dahin installierten PV-Anlagen theoretisch jährlich erhöhen könnte. Am Standort der Berliner Straße wird von Seiten der ESWE-Versorgung von einem spezifischen Anlagenertrag in Höhe von ca. 1.000 kWh/ kWp pro Jahr ausgegangen. Demnach kann mit einer PV-Anlage rechnerisch ca. 750.000 kWh an erzeugter Energie pro Jahr gewonnen werden (bei der Installation von weiteren PV-Anlagen entsprechend mehr).

An dieser Stelle wird eine Durchschnittliche Modul-Leistung von 375 Wp angesetzt. In den nächsten Jahren ist mit einer steigenden Leistungsfähigkeit der einzelnen Module zurechnen. Daher wurde in diesen Berechnungen von dem Durchschnittlichen Optimum an Leistungsfähigkeit als Minimum ausgegangen. Demnach werden für eine max. Leistung einer PV-Anlage von 750 kWp rechnerisch 2000 Module a 1,7 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Gesamtfläche des Parkhaus-Daches umfasst in dem konzeptionell angenommenen Parkhaus 4.700 m<sup>2</sup>, welche extensiv begrünt und mit PV-Anlagen

ausgestattet werden sollen. Nach Rücksprache mit der ESWE Versorgung kann der genaue Flächenbedarf der PV-Anlagen erst im konkreten Planungsfall konkretisiert werden (z.B. aufgrund von unterschiedlichen Ausführungsmöglichkeiten der Aufständigung, genaue Ausrichtung der PV-Anlagen, notwendige Zuwegung, usw.). Für eine erste Bedarfsabschätzung wird von Seiten der ESWE aber eine 75% Ausnutzung der Dachfläche für PV-Anlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung als realistisch angesehen.

Um eine PV-Anlage mit 750 kWp Gesamtleistung zu installieren wird eine Fläche von rechnerisch ca. 3.400 m<sup>2</sup> benötigt (2000 Module \* 1,7 m<sup>2</sup>), was 72,3 % der Dachfläche entspricht. Wie oben bereits aufgeführt, könnte nach jeweils 12 Monaten eine weitere neue Anlage auf dem Dach installiert werden bzw. die bestehende Anlage erweitert werden. Rechnerisch könnte so bis zum Jahr 2030 eine Überdeckung der Dachfläche mit PV-Anlagen 75 % erreicht werden, was einer Fläche von 3.525 m<sup>2</sup> bzw. 2.074 Module entspricht. Zusammengefasst würde dies zu dem folgenden rechnerischen Ergebnis bis zum Jahr 2030 führen:

- genutzten Dachfläche 3.525 m<sup>2</sup>
- 2.074 Module
- Modulgröße je 1,7m<sup>2</sup> (je 0,375 kWp)
- ca. 777.574 kWh pro Jahr an erzeugter Energie

Mit einem Energiespeicher, könnten so bis zu rechnerisch 168% des benötigten Energiebedarfs der Normallader über die PV-Anlagen gedeckt werden bzw. rechnerisch rund 51 % des gesamten benötigten Energiebedarfs (Normallader + HPC). Da davon ausgegangen wird, dass die PV-Module immer leistungsstärker werden, kann der finale Anteil an Eigenbedarfsabdeckung größer ausfallen.

Zudem könnte im Parkhaus konzeptionell eine Trafostation mit ca. 4.000 kW für die Versorgung des Parkhauses integriert werden. Unter der Annahme, dass der Trafo ein ganzes Jahr über 24h täglich ausgelastet wäre, wäre rechnerisch eine Leistung von 96.000 kWh pro Tag bzw. ca. 35.040.000 kWh pro Jahr möglich. Damit könnte der zuvor errechnete Energiebedarf der Ladestruktur des Parkhauses komplett gedeckt werden bzw. die Differenz zwischen benötigtem Energiebedarf und der durch die PV-Anlage gewonnener Energie ausgeglichen werden.

Abschließend ist anzumerken, dass zum einen die oben erwähnten Ladevorgänge und Auslastungen sowie die zur Verfügung stehenden Dachflächen für PV-Anlagen auf Annahmen beruhen und sich demnach von den tatsächlichen Zukunftswerten unterscheiden können. Zudem ist von einer steigenden Leistungsfähigkeit der PV-Module auszugehen, sodass der hier angenommene Energieertrag in Zukunft deutlich höher ausfallen könnte.

Tabelle 5: Elektrische Energiebedarfsabschätzung des Parkhauses 2030

| Stellplatzangebot Parkhaus Berliner Straße 2030             |           |
|---|-----------|
| Gesamtstellplätze Parkhaus (Konzeptionell)                  | 766       |
| Vorgesehene E-Ladeplätze (AC-Normalladen) im Parkhaus       | 161       |
| Vorgesehene Ultraschnellladesäulen (HPC) im Parkhaus        | 4         |
| Anteil an Elektroautos im Jahr 2030                         | 21%       |
| Bedarf an E-Ladeplätzen bis 2030                            | 161       |
| Durchschnittlicher Verbrauch je E-Fahrzeug pro Ladegang AC  | 5,25 kWh  |
| Durchschnittlicher Verbrauch je E-Fahrzeug pro Ladegang HPC | 30 kWh    |
| <b>AC-Normalladestationen</b>                               |           |
| Durchschnittliche Anzahl Ladungen pro Tag pro Ladepunkt     | 1,5       |
| Durchschnittliche Anzahl Ladungen pro Tag                   | 242       |
| Benötigte Energie pro Tag                                   | 1.268 kWh |

|  |                      |
|--|----------------------|
| Benötigte Energie pro Jahr   | 462.774 kWh          |
| <b>Ultraschnellladesäulen - HPC</b>                                |                      |
| Durchschnittliche Anzahl Ladungen pro Tag pro Ladepunkt HPC        | 24                   |
| Durchschnittliche Anzahl Ladungen pro Tag                          | 96                   |
| Benötigte Energie pro Tag  | 2.880 kWh            |
| Benötigte Energie pro Jahr   | 1.051.200 kWh        |
| <b>Summe benötigter Energie AC-Normallader + HPC</b>               |                      |
| Gesamte benötigte Energie pro Jahr (AC + HPC)                      | 1.513.974 kWh        |
| <b>Photovoltaikanlage Dachflächen Parkhaus Berliner Straße</b>     |                      |
| Leistung pro Modul   | 0,375 kWp            |
| Anzahl Module für max. Leistung von 750 kWp                        | 2000                 |
| Gesamtleistung einer geplanten PV-Anlage                           | 750 kWp              |
| Spezifischer Anlagenertrag pro Jahr                                | 1.000 kWh/kWp        |
| Erzeugte Energie pro Jahr einer PV-Anlage mit 750 kWp              | 750.000 kWh          |
| Benötigte Fläche für eine PV-Anlage mit 750 kWp                    | 3.400 m <sup>2</sup> |
| Zur Verfügung stehende Dachfläche Parkhaus für mehrerer PV-Anlagen | 3.525 m <sup>2</sup> |
| Gesamtleistung der PV-Anlagen (2030)                               | 753 kWp              |
| Erzeugte Energie pro Jahr (2030)                                   | 777.574 kWh          |

### 3.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bau- und Betriebsphase im Sinne des Vorhandenseins des Vorhabens die gültigen Bauvorschriften wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung sowie technische Regelwerke und Normen außerdem Stoffe nach aktuellem Stand der Technik eingesetzt und angewendet werden.

## 4 **Prognose nach der Durchführung der Planung**

Nach der Durchführung der Planung werden sich voraussichtlich nachfolgend beschriebene Entwicklungen des Umweltzustands einstellen. Hierbei sind die direkten und die etwaigen indirekten sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurz, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen beinhaltet, soweit sie unter zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abschätzbar sind.

### 4.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund der Potenzialanalyse vermutlich potenzielle Fortpflanzungsstätten für Vogelarten der Hecken und Gebüsche und ggf. Höhlenbrüter.

Brutvogelarten mit einem in Hessen ungünstigen-unzureichenden Erhaltungszustand („gelb“), die aufgrund der Habitatstruktur im Plangebiet vorkommen können, sind Girlitz, Stieglitz, Haussperling, Türkentaube und Wacholderdrossel. Diese Arten sind typischerweise im Siedlungsbereich anzutreffen und recht anspruchslos, was die Habitateigenschaften betrifft. Da diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu anlegen, im Umfeld des Eingriffsbereiches ausreichend Ausweichhabitate vorhanden sind und aufgrund der Anspruchslosigkeit dieser Arten an das Bruthabitat, bleibt die

ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Größere Grünflächen im Umfeld des Plangebiets, die als Ausweichhabitate dienen können, sind der Südfriedhof und die Kleingartenanlage südlich der Friedrich-Ebert-Schule. Für die potentiell betroffenen Vogelarten des vorliegenden Plangebiets, die bezogen auf das Bruthabitat nicht sehr anspruchsvoll sind und als Vogelarten zu den mobilen Arten zählen, kommen als Ausweichhabitate zudem jegliche (Einzel-)Bäume in der Umgebung des Plangebiets in Frage. So sind zum Beispiel Einzelbäume im Bereich des angrenzenden Sportparks oder auch Bäume und Gehölze auf der anderen Seite der Berliner Straße (Richtung Kaserne) als Ausweichhabitate zu sehen. Auch südlich des Bebauungsplangebietes in Richtung Herman-Jansen-Straße sind Bäume vorhanden, die von diesen Vogelarten genutzt werden können.

Im Bereich des Hausgartens im Südwesten geht ein Großteil des derzeit vorhandenen Grünbestands verloren. Damit auch ein kartierter Höhlenbaum. Auch durch den Abriss des Gebäudes ist mit einem Verlust von potenziellen Lebensraumstrukturen zu rechnen. In der privaten Grünfläche und in der Anpflanzfläche des Sondergebiets werden 6 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Ausgleich sind die in Kapitel B 5 genannten Maßnahmen umzusetzen. Für Fledermäuse und Vögel werden CEF-Maßnahmen notwendig.

Für die Ahornreihe an der Berliner Straße werden während der Bauphase Baumschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wie zum Beispiel Lockeffekte nachtaktiver Insekten oder Vogelschlag sind außerdem Vorgaben zur Außenbeleuchtung bzw. großflächigen Glasflächen getroffen. Mit der Festsetzung von Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und dem Bepflanzen der festgesetzten Anpflanzfläche im Sondergebiet und der privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern werden neue Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel geschaffen. Aufgrund der geplanten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept in Kapitel B 5 zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt im Vergleich mit der Bestandssituation voraussichtlich nicht erheblich verschlechtert.

Der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in Kapitel B 5.4 ist der Umfang der Verluste und der Planung der Standard-Nutzungstypen zu entnehmen. Grundlage für die Ausgangssituation im Bestand ist der letzte rechtmäßige Zustand, der sich aus den bestehenden Bebauungsplänen im Plangebiet ergibt. Im Ergebnis ergibt sich eine Verbesserung von 29.760 WP gemäß KV. Der durchschnittliche Punktwert erhöht sich von ca. 7 WP / m<sup>2</sup> im Bestand um ca. 2 WP / m<sup>2</sup> auf ca. 9 WP / m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Fläche

Der Geltungsbereich ist mit ca. 70 % bereits stark versiegelt und anthropogen überformt (Kapitel A 1). Trotz der großflächigen Überbauung und Versiegelung bei Aufstellung des Bebauungsplans wird mittel- bis langfristig der Grünanteil, vor allem durch die Dachbegrünung, erhöht. Dies zeigt auch das Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung (Kapitel B 5.4).

#### 4.3 Boden

Der Geltungsbereich ist mit ca. 70 % bereits stark versiegelt. Natürliche Böden stehen nicht an. Trotz der großflächigen Überbauung und Versiegelung bei Aufstellung des Bebauungsplans wird mittel- bis langfristig der Grünanteil, vor allem durch die Dachbegrünung, erhöht. Die großflächig begrüneten Dachflächen stehen jedoch nicht mehr als offener Boden zu Verfügung und übernehmen nur teilweise Bodenfunktionen

(z.B. Lebensraum für Pflanzen). Nähere Angaben sind Gegenstand der Bilanzierung in Kapitel B 5.4.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept in Kapitel B 5 zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang verbessern werden.

#### 4.4 Wasser

Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll den im Geltungsbereich aufgrund anthropogener Überformungen vorhandenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (stark reduzierte Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers) entgegengewirkt werden.

Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Eine Rückhaltung innerhalb der Sondergebiete wird daher notwendig. Da keine geeigneten Gewässer im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, muss das anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Erschließungsflächen können ungedrosselt in den Bestandskanal entwässern.

Aufgrund der in Kapitel B 5 zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang nicht verschlechtern werden.

##### 4.4.1 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (VO) vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten. In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des HQSG zu erwarten.

##### 4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 4.5 Luft

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro Lohmeyer ein Klimagutachten erstellt. Da angrenzend an das Plangebiet weitere Maßnahmen geplant sind, bezieht das Gutachten die städtebaulichen Entwicklungen im Bereich Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße in die Untersuchungen und die Bewertung ein (s. Abbildung 19; im weiteren Untersuchungsgebiet genannt).

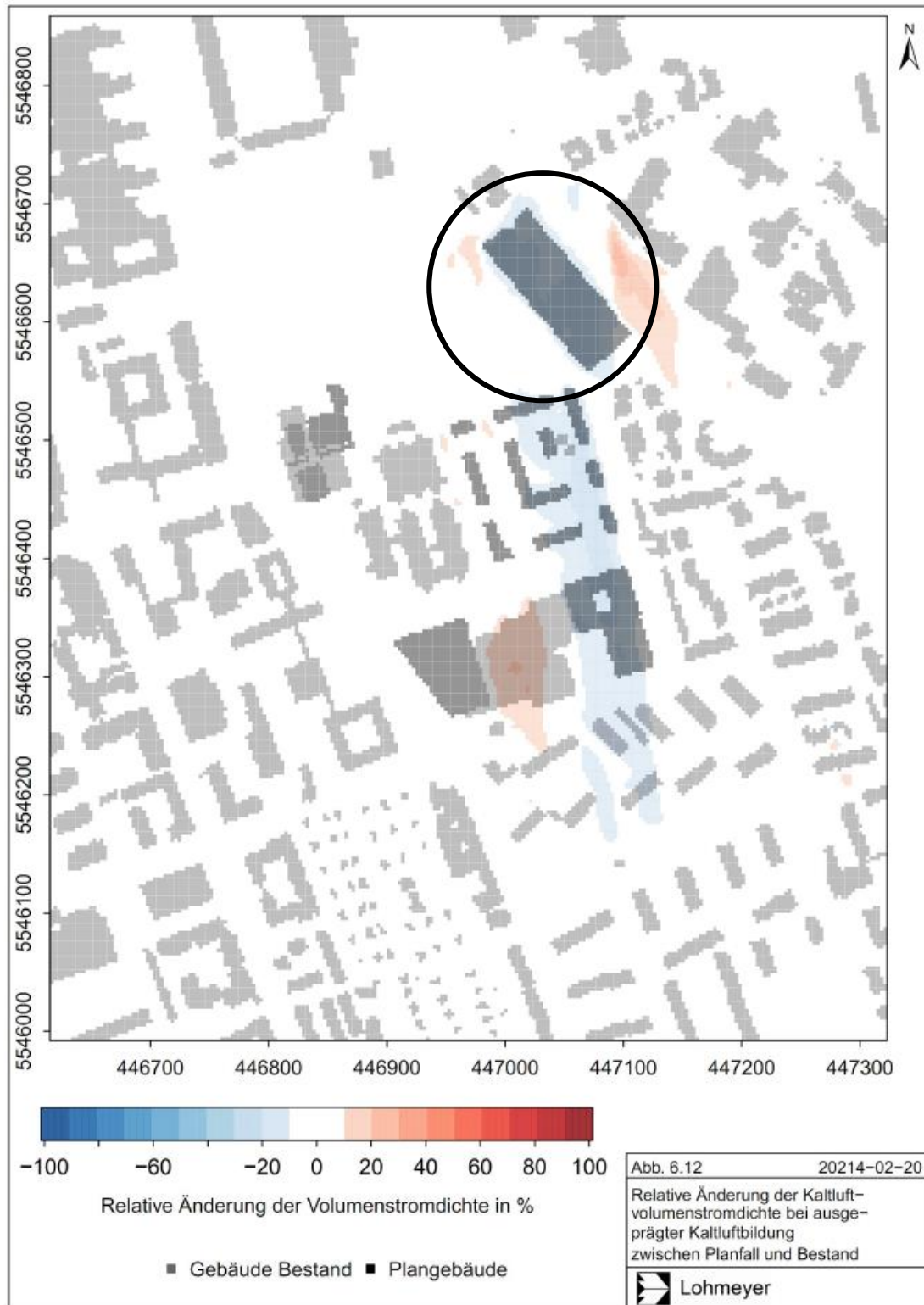


Abbildung 19. Relative Änderung der Kaltluftvolumenstromdichte bei ausgeprägter Kaltluftbildung zwischen Planfall und Bestand, © Klimagutachten, Lohmeyer, März 2021

Es ist davon auszugehen, dass mit Zunahme von Verkehr mehr Schadstoffe im gesamten Untersuchungsgebiet ausgestoßen werden. Durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans sowie durch Begrünungsmaßnahmen ist jedoch zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet verbessert (Kapitel B 1.5).

Aus den jahresbezogenen Windfeldberechnungen ist zu schließen, dass sich die Änderungen der Durchlüftungsverhältnisse auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans und den geplanten Entwicklungen in dessen Umgebung und deren direkte Nachbarschaft beschränken; eine wesentliche Änderung der Durchlüftungsverhältnisse für die in der Umgebung gelegenen Siedlungsbereiche ist daraus nicht abzuleiten. Auch mit der geplanten Bebauung in Südost sind in der Umgebung für das Stadtgebiet von Wiesbaden ortsübliche bodennahe Windverhältnisse zu erwarten.

Für die geplante Wohnbebauung südlich des Plangebiets bewirkt die angedachte Schallschutzverschließung eines geplanten Parkhauses dort eine sehr intensive Einschränkung des Luftaustauschs.

Lufttemperaturerhöhungen aufgrund der Planung gegenüber dem Bestand treten überwiegend im Nahbereich besonnener Gebädefassaden auf, d. h. beispielsweise im Nahbereich der nach Süden ausgerichteten Fassaden im Plangebiet oder des geplanten Schulkomplexes, und in Kombination mit deutlich verringertem Luftaustausch auch im Bereich der geplanten Wohnbebauung nördlich der Balthasar-Neumann-Straße.

Im Bereich des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den Bereichen Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße) ist die nächtliche Belüftungsfunktion aufgrund der Planung im Vergleich zum Bestand stark eingeschränkt, mit ungünstigen Auswirkungen auf die Lufttemperatur in den angrenzenden Bereichen bis etwa 200 m südwestlich und südöstlich der Planung. Ab etwa 100 m bis 200 m südwestlich und südöstlich der geplanten Bebauung setzen sich die oberhalb des Dachniveaus weiterhin wirksamen Kaltluftströmungen wieder bis zum Boden durch, sodass dort die Lufttemperatur das Niveau des Bestandes erreicht. Südlich der Bebauung ergeben sich aufgrund des Wegfalls des bestehenden Schulkomplexes außerhalb des Untersuchungsgebiets keine bis geringe Einschränkungen der Belüftung und Lufttemperatur.

Für den Planfall zeigen die berechneten NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte aufgrund der Verkehrszunahme und den durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnissen auch Zunahmen der NO<sub>2</sub>-Konzentrationen. An den Längsseiten eines geplanten Parkhauses sind durch die Überlagerung der Beiträge der Parkhausfortluft, der Zu- und Ausfahrtbereiche, der An- und Abfahrtwegstrecken sowie den Beiträgen der Berliner Straße in Bodennähe hohe NO<sub>2</sub>-Konzentrationen berechnet. An den Fassaden eines geplanten Parkhauses sind keine längeren Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Passanten vorgesehen, in denen Konflikte mit dem Jahresmittelgrenzwert auftreten können (s. auch Kapitel B 4.8).

#### 4.6 Klima sowie Klimawandel

Das Kapitel hat das Klima (§ 1 (6) Nr. 7 a) und Anlage 1 Nr. 2 b) gg) BauGB) sowie Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2 b) gg) BauGB) zum Gegenstand.

##### 4.6.1 Klima

Das Klimagutachten geht trotz vorgesehener Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans und den geplanten Entwicklungen in dessen Umgebung davon aus, dass auch mit deren Umsetzung eine planungsbedingte nächtliche Lufttemperaturzunahme in dem Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen ist.

Die Klimabewertungskarte leitet für den gesamten Geltungsbereich stadtklimatologische Sanierungsmaßnahmen ab. Mit Aufstellung des Bebauungsplans können Maßnahmen umgesetzt werden. Die Klimabewertungskarte sieht Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen vor. Weitere Versiegelungen oder bauliche



Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Rechnung zu tragen. Im südlichen Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans können nach der Klimabewertungskarte Teilbereiche unter Auflagen aus klimafunktionaler Sicht umgenutzt werden. Dabei sind Belüftungsstrukturen, Rauigkeitsparameter, Versiegelungsgrad, etc. zu berücksichtigen.

Eine Entsiegelung ist im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich. Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Weiterhin tragen die grünordnerischen Maßnahmen sehr untergeordnet zum Temperatenausgleich und zur Durchmischung der Luft bei. Nähere Angaben sind den nachfolgenden Ausführungen zur Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sowie Kapitel B 5 zu entnehmen.

#### 4.6.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Zu betrachtende Themenfelder der Klimawandelanpassung und der damit verbundenen Betrachtung der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind (UBA, 2018a/b):

- Temperaturregime: Hitzebelastung - Aufheizung von Siedlungsbereichen
- Niederschlagsregime, Wasserhaushalt: Starkregen und Hochwasser sowie Wassermangel und Niedrigwasser
- Wind, Sturm, extremer Schneefall
- Höhere Empfindlichkeit von Böden, Georisiken
- Gefährdung von Tieren und Pflanzen und der Biodiversität

Gegenüber dem Klimawandel besonders empfindliche Umweltbelange sind (UBA, 2018b):

- Menschliche Gesundheit
- Boden
- Wasser, Gewässer
- Arten und Lebensräume

**Temperaturregime: Hitzebelastung - Aufheizung von Siedlungsbereichen sowie Höhere Empfindlichkeit von Böden, Georisiken und Gefährdung von Tieren und Pflanzen und der Biodiversität**

Für das Planungsgebiet wird durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) eine Verschärfung der bioklimatischen Belastungssituation im Planungsgebiet wie folgt prognostiziert (Vergleichsperioden: 1971-2000 und 2031-2060, 75. Perzentil):

- Jährlicher Anstieg der Tropennächte ( $T_{\min} \geq 20^\circ \text{C}$ ): von ca. 6 auf 21 Nächte (+15 Nächte)
- Jährlicher Anstieg der Sommertage ( $T_{\max} \geq 25^\circ \text{C}$ ): von ca. 47 auf 70 Tage (+23 Tage)
- Jährlicher Anstieg der heißen Tage ( $T_{\max} \geq 30^\circ \text{C}$ ): von ca. 12 auf 25 Tage (+13 Tage)

Das Gebiet ist bereits stark versiegelt. Mit Festsetzung vor allem von Dach- und Fassadenbegrünung kann die Hitzebelastung reduziert werden.

**Niederschlagsregime, Wasserhaushalt: Starkregen und Hochwasser sowie Wassermangel und Niedrigwasser**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Mit Festsetzung von Dachbegrünungen kann der Niederschlags-Abfluss verringert werden. Durch die Dach- und Fassadenbegrünung bei gleichzeitiger Entwicklung von begrünten Grundstücksfreiflächen und von versickerungsfähigen Befestigungen werden Flächen zur Regenwassernutzung und Versickerung geschaffen. Hinsichtlich näherer Ausführungen wird auf die Kapitel B 4.4 und B 5.1 verwiesen.

#### **Wind, Sturm, Extremer Schneefall**

Bis in einen Abstand von ca. 200 m nordöstlich vom Plangebiet und bis ca. 180 m südöstlich des Plangebiets sind über der Berliner Straße Verringerungen der mittleren Windgeschwindigkeiten um mehr als 10% verbunden, d.h. dort sind gewisse Einschränkungen der Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten. Im Nahbereich der weiteren geplanten Gebäude überwiegen Verringerungen der mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten. Das bedeutet, in Kombination mit dem vermindertem Luftaustausch tagsüber und der Erhöhung der Lufttemperatur treten die stärksten Wärmebelastungen in besonnten Bereichen im Umfeld des Plangebiets auf.

#### 4.7 Landschaft / Stadtbild

Das Landschaftsbild wird durch die Planung eines Parkhauses, einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums geändert und beeinträchtigt. Die heute zwar großflächig versiegelte aber unbebaute Fläche mit Grünstrukturen in den Randbereichen wird durch bis zu 20 m hohe Gebäude ersetzt. Da östlich der Berliner Straße bereits Bauformen dieser Ausmaße vorhanden sind, kann von einer Einfügung in die umgebenden Strukturen gesprochen werden.

#### 4.8 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

##### Bauphase

Während der Bauphase entstehen temporär Emissionen insbesondere in Form von Lärm und Staub. Außerdem ist mit Einschränkungen in Verkehrsführung und -fluss zu rechnen. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf die Kapitel B 3.1 sowie auf Kapitel B 5 verwiesen.

##### Vorhandensein des Vorhabens (Betriebsphase)

Der vorgesehene Standort ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich geeignet. Durch die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen. Dies kann sich insbesondere auf die Gebiete auswirken, die außerhalb des Geltungsbereichs entlang der für den Geltungsbereich erforderlichen Zubringerstraßen im Westen liegen.

Es ist mit einer verkehrsbedingten Zusatzbelastung der motorbedingten Emissionsfaktoren zu rechnen. Aufgrund der Verkehrszunahme und den durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnissen werden Zunahmen der Stickstoffkonzentrationen auftreten. In der Umgebung des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie den Bereichen Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße) werden laut Gutachten (Lohmeyer GmbH, 2021) im Planfall an der zu den Straßen nächstgelegenen Bebauung mit Ausnahme des geplanten Parkhauses NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte dargestellt, die den Grenzwert nicht erreichen und nicht überschreiten. An den Fassaden des geplanten Parkhauses sind keine längeren Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Passanten vorgesehen, in denen Konflikte mit dem Jahresmittelgrenzwert auftreten könnten (Klimagutachten, Lohmeyer GmbH).

Bei der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen werden im Vergleich zur heutigen

Situation mit offenen Parkplätzen insbesondere die geräuschintensiven Parkierungsvorgänge sowie mögliche soziale Geräusche der Parkplatznutzer zukünftig wirksam abgeschirmt, so dass sich zusammen mit der Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten die schalltechnische Situation für die Anwohner verbessern wird (Schallimmissionsprognose, ita).

An der zur Balthasar- Neumann-Straße nächstgelegenen Bebauung sind NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte bis 34 µg/m<sup>3</sup> berechnet, die damit gegenüber dem Prognosenullfall erhöht sind. An der geplanten Bebauung außerhalb des Plangebiets sind überwiegend NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte bis 30 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert, an einem Teilbereich auch leicht über 30 µg/m<sup>3</sup>. Damit sind in der Umgebung des vorliegenden Plangebietes im Planfall auch an der zu den Straßen nächstgelegenen Bebauung mit Ausnahme des geplanten Parkhauses NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte dargestellt, die den Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht erreichen und nicht überschreiten. An den Fassaden des geplanten Parkhauses sind keine längeren Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Passanten vorgesehen, in denen Konflikte mit dem Jahresmittelgrenzwert auftreten könnten.“

Trotz nicht zu erwartender Grenzwertüberschreitungen der NO-Werte erfährt die Balthasar-Neumann-Straße eine erhebliche Zunahme der Verkehrsdichte. Es ist eine Zunahme des Durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) von ca. 65% zu verzeichnen.

Der städtische Wärmeinseleffekt führt im Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplans und den geplanten Entwicklungen in dessen Umgebung (Untersuchungsgebiet) zu einer Temperaturerhöhung gegenüber dem Umland, der am intensivsten bei autochthonen Wetterlagen nachts auftritt. In Folge des derzeit stattfindenden Klimawandels wird in Zukunft ein weiterer Temperaturanstieg sowohl in der Stadt als auch im Umland erwartet. Mit den Ergebnissen der bioklimatischen Simulationen (Klimagutachten Lohmeyer) wird prognostiziert, dass durch die baulichen Planungen im gesamten Untersuchungsgebiet auch mit Berücksichtigung der geplanten Vegetationsausstattung sich im Plangebiet des Bebauungsplans Temperaturerhöhungen einstellen. Tagsüber treten die stärksten Wärmebelastungen in besonnten Bereichen in Kombination mit vermindertem Luftaustausch auf. Es werden daher Maßnahmen zur Kühlung der Luft und einer verringerten Wärmestrahlung der Baukörper empfohlen.

#### 4.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter. Es ist nicht mit einer Betroffenheit zu rechnen.

Das Bodendenkmal Nr. LFDH4955-11-1 befindet sich in ca. 130 m Entfernung. Im Umkreis von 500 m kann mit Bodendenkmälern zu rechnen sein.

#### 4.10 Wechselwirkungen

Das Kapitel hat die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach § 1 (6) Nr. 7 a) - d) (§ 1 (6) Nr. 7 i) BauGB) zum Gegenstand.

Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundenen Maßnahmen die Gesamtsituation für alle Umweltbelange nicht erheblich beeinträchtigt. An der grundsätzlichen Nutzung des Gebiets als anthropogen überprägtes Gebiet zur Parknutzung mit einer Hauptverkehrsachse zur innerstädtischen Erschließung ändert sich nichts. Somit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselwirkungen und das Wirkungsgefüge der Umweltbelange, die nicht schon bereits bei den einzelnen

Umweltbelangen in den Kapiteln B 4.1 bis B 4.9 bzw. generell im Bestand in Kapitel B 1.10 beschrieben wurden.

#### 4.11 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Kapitel analysiert die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfällen oder Katastrophen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 a) - d) und i) (§ 1 (6) Nr. 7 j) und Anlage 1 Nr. 2 e) BauGB) sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) (Anlage 1 Nr. 2 b) ee) BauGB).

##### **Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfällen oder Katastrophen**

Es ist keine Störanfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben bekannt. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem besonderen nutzungsgeprägten Raum (Hochwassergefährdung, Einflugschneisen).

Gemäß dem Umweltatlas liegt der Geltungsbereich in der Erdbebenzone 0 mit der Untergrundklasse R. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind (HLNUG, 2019). Es wird davon ausgegangen, dass gemäß dem Stand der Technik verfahren wird (DIN EN 1998).

Die Berliner Straße ist eine innerstädtische Bundesstraße B 455.

Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfällen und Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

##### **Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Aufgrund der umgebenden Strukturen des Plangebiets ist mit keinen Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen. Der Großraum ist geprägt durch die Berliner Straße, die als Haupteinfahrtsstraße der LH Wiesbaden fungiert, eine Tankstelle, mehrere Schulen sowie Sportflächen. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung an.

Es ist daher von einer schwachen Sensitivität der Bevölkerung auszugehen.

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt und als Parkplatz geprägt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Parkplatznutzung weiterentwickelt, indem durch ein Parkhaus die Stellplatzflächen erhöht werden. Innerhalb des Plangebiets liegt kein Wohngebiet.

Die schalltechnische Untersuchung (ita Ingenieurgesellschaft mbH, April 2024) sagt aus, dass es bei der Umsetzung von Maßnahmen zu keinen Risiken für die menschliche Gesundheit kommt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Stands der Technik und aufgrund der geplanten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept in Kapitel B 5 zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen grundsätzlich verbessern werden. Hinsichtlich der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen wird auf den vorstehenden Absatz verwiesen.

Insgesamt wird die Situation im Geltungsbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans verbessert bzw. nicht grundsätzlich, bezogen auf schwere Unfälle oder Katastrophen, geändert.

Hinsichtlich der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels gemäß Anlage Nr. 2 b) gg) BauGB wird auf die Ausführungen in Kapitel B 4.6 verwiesen.

#### 4.12 Kumulierung mit benachbarten Plangebieten

Das Kapitel hat zum Gegenstand die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von Ressourcen (Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB).

Kumulierende, also über die im Rahmen der einzelnen Umweltprüfungen festgestellten und über die dortigen Ausgleichsverpflichtungen hinaus gehenden, Auswirkungen können umfassen:

- Gleichzeitige Bauphasen mit Überschneidung der Nutzung von Ausweichräumen zum Beispiel Tiere, Verkehrsströme o. ä.,
- Erhöhung von Verkehrszahlen, versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf das Klima, CO<sub>2</sub>- Ausstoß, Schall usw.
- Überprägung des Landschafts- / Stadtbildes durch mehrere gleichartige oder verschiedene Vorhaben mit überlagernden Wirkungsbereichen,
- Positivwirkung oder Synergieeffekte zum Beispiel großräumige Vernetzung von Grünflächen oder Gewässersystemen.
- Barrierewirkung durch das Parkhaus und fehlende Belüftung.

Als Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz in Form von Schutzgebieten ist das Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4 zu nennen. Eine Betroffenheit ist weder durch den vorliegenden Bebauungsplan noch durch andere Vorhaben in diesem Bereich erkennbar (Kapitel B 4.4).

##### 4.12.1 Aktuelle planungsrechtliche Situation

Die nachfolgende Abbildung 20 zeigt die aktuelle planungsrechtliche Situation (LHW, Stadtplanungsamt, 2020) ergänzt um weitere Bebauungspläne, die derzeit in Vorbereitung sind.

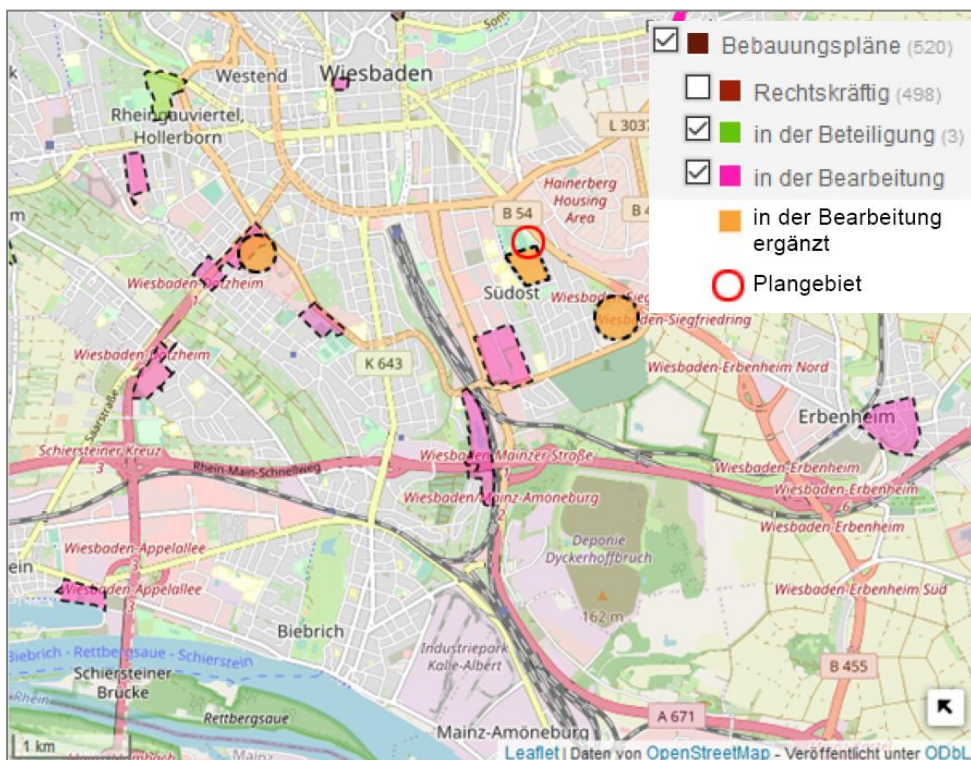


Abbildung 20: Bebauungspläne, die im Hinblick auf eine mögliche Kumulation zu beachten sind - Auszug der Karte der aktuellen planungsrechtlichen Situation  
© LHW Stadtplanungsamt, 2020 - unmaßstäblich, ergänzt von PgD

Weiträumiger sind die in Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne die die Umnutzung bestehender anthropogener Flächen „Entwicklung Südost“ als urbanes Gebiet zum Ziel haben zu betrachten.

Die genannte „Entwicklung Südost“ ist teilweise über die gleichen Hauptverkehrsachsen angebunden wie der vorliegende Geltungsbereich.

Durch die neuen Planungen Südost, zu Lasten von Ausweichhabitaten für Tiere, bleiben im Umfeld des Plangebiets der Südfriedhof und die Kleingartenanlage südliche der Friedrich-Ebert-Schule, als größere Grünflächen. Für die potentiell betroffenen Vogelarten des vorliegenden Plangebiets, die bezogen auf das Bruthabitat nicht sehr anspruchsvoll sind und als Vogelarten zu den mobilen Arten zählen, kommen als Ausweichhabitate zudem jegliche (Einzel-)Bäume in der Umgebung des Plangebiets in Frage. So sind zum Beispiel Einzelbäume im Bereich des angrenzenden Sportparks oder auch Bäume und Gehölze auf der anderen Seite der Berliner Straße (Richtung Kaserne) als Ausweichhabitate zu sehen. Auch südlich des Bebauungsplangebietes in Richtung Herman-Jansen-Straße sind Bäume vorhanden, die von diesen Vogelarten genutzt werden können.

Aus den Planungen resultiert ein höheres Verkehrsaufkommen an der Balthasar-Neumann-Straße (Erhöhung um ca. 65 %), das auch eine Mehrbelastung im Hinblick auf die Luftschadstoffsituation zur Folge haben wird.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans wurden Klimabelange in Bezug auf die geplanten südlich und westlich liegenden Plangebiete bereits berücksichtigt.

***Die geplanten Umsetzungen eines Parkhauses, der südlich anschließenden Wohnbebauung und der Umstrukturierung der Friederich-Ebert-Schule wirken sich auf die klimatischen Verhältnisse aus. Es werden nächtliche Temperaturerhöhungen im Umfeld des geplanten Parkhauses erwartet.***

Aus stadtklimatischer Sicht ist es zu empfehlen im Aufenthaltsbereich des Menschen im Freien ein vielfältiges Nutzungsangebot bereitzustellen, das die Bedürfnisse unterschiedlicher Personen zu verschiedenen Jahreszeiten beziehungsweise meteorologischen Bedingungen abdeckt. Um die Wärmebelastung tagsüber im Aufenthaltsbereich des Menschen im Freien bei einer sommerlichen autochthonen Wetterlage zu reduzieren, sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, verschattete Bereiche zu schaffen, z. B. durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen. Baumpflanzungen an den südlichen Fassadenbereichen der Gebäude bewirken beispielsweise deren teilweise Verschattung ganztags und tragen somit zu einer verringerten Wärmeabstrahlung der Baukörper bei; an Westfassaden gilt dies nachmittags und an Ostfassaden vormittags. Des Weiteren helfen intensiv begrünte Flächen am Boden sowie auf dem Dach der Plangebäude die dortigen Oberflächentemperaturen zu reduzieren. Aus klimatischer Sicht ist eine Förderung des bodennahen Durchgreifens dieser Kaltluftströmungen im Untersuchungsgebiet anzustreben, auf zusätzliche Hindernisse (z.B. Lärmschutzverschließungen) zu verzichten und zusätzliche Wärmeabgaben durch künstliche Oberflächen durch intensive flächige Begrünungen gering zu halten.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan sowie den Bereich Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße (Untersuchungsgebiet) wurde ein grünordnerisches und klimaökologisches Leitbild erstellt. Darin werden Aussagen zur

grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets getroffen sowie die zu erwartenden klimaökologischen Entwicklungen für den Bereich Südost dargestellt.

Im Sommer 2019 erklärte die Landeshauptstadt Wiesbaden den Klimanotstand. Es wird daher zusätzlich auf die Handlungsempfehlungen des Gesundheitsamtes der LH Wiesbaden (<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/gesundheit/gesundheitsfoerderung/sommertipps.php>) und auf die Checkliste Klimawandel angepasste Quartiere in Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie verwiesen.

## 5 Maßnahmenkonzept

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Das Kapitel hat die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen zum Gegenstand (Anlage 1 Nr. 2 c und e) BauGB).

#### Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen zum Erhalt bzw. Schaffung neuer Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt und als Herstellung von Korridoren als Trittsteinbiotope im Rahmen der Biotopvernetzung auch außerhalb des Geltungsbereichs durch:
  - Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im SO 1 - Parkhaus
  - Anpflanzflächen
  - Festsetzung einer privaten Grünfläche
  - Festsetzen von Bäumen zum Anpflanzen (6 Stück)
- Verwendung von Gehölzen gemäß den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen

#### Baumschutz

Bauphase (temporär):

- Baumschützende Maßnahmen gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich (generell)

#### Artenschutz

Bauphase (temporär):

- Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.
- Die untere Naturschutzbehörde kann im Vorfeld geplanter Umbau- oder Abrissmaßnahmen die Vorlage einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Überprüfung verlangen.

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Erhalt des Höhlenbaums in der Ahornallee
- Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.
- Verwendung ausschließlich von Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 1.600 bis maximal 2.700 Kelvin, ausnahmsweise bis 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, für die Außenbeleuchtung



- Vogelnistkästen und Fledermauskästen als Ersatz für potenzielle Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen, die durch Abriss von Gebäuden und Rodung zerstört werden können

Übersicht der Vermeidungsmaßnahmen:

| Nummer der Maßnahme | Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme | Betroffene Arten/Artengruppe |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 1 VAS               | Rodungszeitraum                     | Vögel, Fledermäuse           |
| 2 VAS               | Baumhöhlenkontrolle                 | Vögel, Fledermäuse           |
| 3 VAS               | Abrisszeitenregelung                | Vögel, Fledermäuse           |
| 4 VAS               | Gebäudekontrolle vor Abriss         | Fledermäuse, Vögel           |
| 5 VAS               | Vogelfreundliche Verglasung         | Alle Vogelarten              |

Übersicht der CEF-Maßnahmen:

| Nummer der Maßnahme | Bezeichnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen | Betroffene Arten/Artengruppe           |
|---------------------|--|--|
| 1 ACEF              | Ersatz potenzieller Quartiere/Nistplätze         | Fledermäuse, Gebäude- und Höhlenbrüter |

### Fläche und Boden

Bauphase (temporär):

- Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen in Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen
- Vorab des Baubeginns ist bei den Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Baumaßnahme einzuholen und zusammen mit der Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- Ausschluss von sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Verringerung der möglichen Versiegelung und zur Entwicklung von Grünflächen

### Wasser

Bauphase (temporär):

- Beachtung der Bestimmungen der SchutzgebietsVO des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone B4.

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Beachtung der Bestimmungen der SchutzgebietsVO des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone B4.
- Festsetzung von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung im SO 1 - Parkhaus zur Verringerung von Niederschlagsabfluss
- Regenwasserabflüsse aus den Sondergebieten müssen vor Ort zurückgehalten werden
- Minimierung der Niederschlagsabflüsse: Zwischenspeicherung des Regenwasserabflusses bspw. auf der extensiv begrünten Dachfläche im

Sondergebiet, wo es verdunstet und anschließend gedrosselt abgeleitet und in den Bestandssammler eingeleitet wird

- Schaffung bodengebundener Freiflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Anpflanzfläche im SO 2 - Versorgung und private Grünfläche)
- möglichst naturnaher Umgang mit Niederschlagsabflüssen.

#### Luft und Klima

Bauphase (temporär):

- Schutz vor Stäuben während der Bauphase zum Beispiel staubender Materialien bei Abbruch, Einbau und Transport sowie undurchlässige Bauzäune soweit erforderlich

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Festsetzung von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung im SO 1 - Parkhaus
- Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Flächen entsprechend Nr. 11 der textlichen Festsetzungen.
- Festsetzung zur Herstellung einer privaten Grünfläche entsprechend Nr. 12 der textlichen Festsetzungen
- Folgende Maßnahmen beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Klimagutachtens (Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße, Wettiner Straße):
  - Verzicht auf zusätzliche Hindernisse (z.B. Lärmschutzverschließungen)
  - Förderung des bodennahen Durchgreifens der nächtlichen Kaltluftströmungen aus nördlicher Richtung im Untersuchungsgebiet
  - Gering halten von zusätzlicher Wärmeabgaben durch künstliche Oberflächen durch flächige Begrünungen.
  - intensiv begrünte Flächen am Boden sowie auf dem Dach der Plangebäude zur Reduzierung der Oberflächentemperaturen.

#### Landschaft / Stadtbild

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen
- Führung von neuen Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich nur unterirdisch zulässig

#### Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bauphase (temporär):

- Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm), sowie falls erforderlich zum Schutz gegen Schall und Staub, z.B. Minderung der Emissionsausbreitung durch ggf. Errichtung geeigneter Bauzäune.

Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Anpassung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Plangebiets auf der Berliner Straße stadtauswärts von 70 km/h auf 50 km/h im Zusammenhang mit der Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) sowie in der Balthasar-Neumann-Straße von 50 km/h auf 30 km/h in Verbindung mit einer geplanten Umnutzung der dort bestehenden Parkplatzfläche als Wohnnutzung um unzulässige Lärmeinwirkungen zu vermeiden
- Im Rahmen nachgelagerter Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren), ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der mit dem Fachamt abgestimmten, erforderlichen Richtlinien eingehalten werden.

- Anordnung der Einfahrt und Ausfahrten an der Südwest-Seite der Bauflächen
- im Aufenthaltsbereich des Menschen im Freien ein vielfältiges Nutzungsangebot bereitstellen, das die Bedürfnisse unterschiedlicher Personen zu verschiedenen Jahreszeiten beziehungsweise meteorologischen Bedingungen abdeckt
- Ausgestaltung einer ggf. schallgedämmten natürlichen Belüftung eines Parkhauses im Baugenehmigungsverfahren

Außerdem tragen die geplanten Maßnahmen der Umweltbelange Fläche und Boden, Wasser sowie Luft und Klima dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf den Menschen zu verringern.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bauphase (temporär):

- Anzeigepflicht und Meldung gemäß § 21 HDSchG bei den zuständigen Fachämtern. Erhaltung der Funde und Fundstellen im unveränderten Zustand und Schutz in geeigneter Weise beziehungsweise bis zu einer Entscheidung (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Beim Auftreten von Bodendenkmälern Begleitung der Bodeneingriffe durch eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten.
- Beim Auftreten von bedeutenden Resten vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

#### Schwere Unfälle oder Katastrophen, Krisenfälle

Bauphase (temporär) / Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Katastrophenschutzkonzept des Landes Hessen ist zu beachten
- Katastrophenschutz LH Wiesbaden ist zu beachten
- Hinsichtlich vorliegender Bombenblindgängerverdachtspunkte hat im Einzelfall die für ein Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

### 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich kein Defizit, welches weitere Maßnahmen erforderlich macht. Dies zeigt sich im Ergebnis der Bilanzierung in Kapitel B 5.4.

### 5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Vorhaben zeigt unter Zugrundelegung der Maßnahmen gemäß Kapitel B 5.1 und B 5.2 nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Prognoseunsicherheiten können im Rahmen der Erstellung von Fachgutachten wie zum Beispiel bei Verkehrsgutachten und Schallimmissionsprognose auftreten. Hier ist im begründeten Beschwerdefall eine Plausibilitätskontrolle zum Beispiel durch

Abgleich der prognostizierten und der tatsächlichen Immissionswerte durchzuführen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen zur Überwachung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima (Lokalklima) und die Lufthygiene ist anzuführen, dass innerhalb der LH Wiesbaden diverse Messstationen des Landes Hessen zur Überwachung der Luftgüte vorhanden sind. Darüber hinaus führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßig Luft- und Lärmmessprogramme durch.

#### 5.4 Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung (Ausgleichsberechnung)

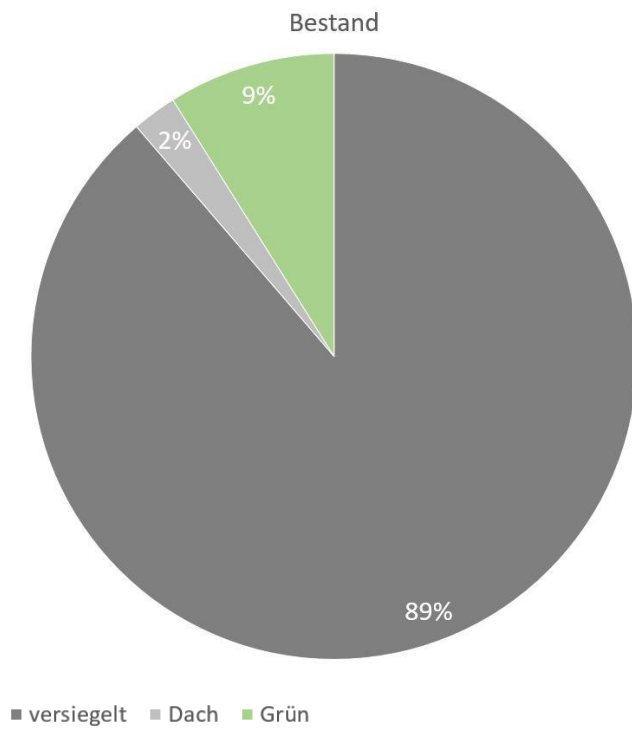
Naturschutzrechtliche Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die naturschutzrechtliche Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Vorgaben der Kompensationsverordnung zugrunde gelegt (Anlagen 2 - 4 zur KV). Eine Beschreibung Standard-Nutzungstypen im Bestand ist Gegenstand von Kapitel B 1.1.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit einen Parkplatz mit untergeordneten Grünstrukturen sowie ein unbewohntes Wohngebäude. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden ein Parkhaus, eine Versorgungsanlage für Elektrizität und ein Rechenzentrum zulässig.

Für die Berechnung des Bestandes wird das Plangebiet entsprechend der rechtmäßigen Zustände durch die Bebauungspläne „Stadion Berliner Straße“ und „Berliner Straße - 2. Änderung“ bestimmt (Abbildung 22). Der Großteil des Plangebiets wird von dem Bebauungsplan „Stadion Berliner Straße“ überlagert. Demnach liegt der westliche Rand innerhalb einer Grünanlage. Im Südosten ist eine Tankstelle mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Der restliche, vom Bebauungsplan „Stadion Berliner Straße“ überdeckte, Bereich ist als Straßenverkehrsfläche - Parkplatz dargestellt. Innerhalb der Parkplatzfläche sind zeichnerisch Pflanzbeete festgesetzt. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche des Bebauungsplans "Stadion Berliner Straße" 65 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt (Für die Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan "Stadion Berliner Straße" umgesetzt wurde und die Bäume angepflanzt wurden. Da weder eine Baumart noch sonstige Informationen zu den Bäumen vorliegen, wird von der im Bebauungsplan „Stadion Berliner Straße“ eingezeichneten Kronentraufe von ca. 36 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Der Bereich der Berliner Straße sowie das Straßenbegleitgrün im Osten des geplanten Geltungsbereichs liegen innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Berliner Straße - 2. Änderung“. Der Bereich wird als Straßenverkehrsfläche mit 23 Bäumen zum Erhalt dargestellt.



überwiegend unversiegelt: 11.221

Dachfläche: 10.715

vollversiegelt: 10.510

Abbildung 21. Rechtlicher Bestand - Versiegelungsgrad und Anteil an Gesamtfläche © PgD, April 2021 - eigene Darstellung



Abbildung 22: Überlagerung des Geltungsbereichs mit bestehenden Bebauungsplänen „Stadion Berliner Straße“ und „Berliner Straße - 2. Änderung“

© LHW Stadtplanungsamt, 2020 - unmaßstäblich, ergänzt von PgD

Eine Ermittlung eines temporären Zustands und Gegenüberstellung ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans als Zustand nach Eingriff sind Grundlage für die Ermittlung der Wertpunkte in Tabelle 6. Hierbei wurden im Sinne eines worst-case folgende Annahmen getroffen. In Klammern ist der Bezug zu den entsprechenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen gesetzt:

#### Dachbegrünung

- Die Dachflächen im Geltungsbereich werden als Flachdächer festgesetzt, bis 1.103 m<sup>2</sup> der Dachfläche können von Begrünung freigehalten werden. Der Rest ist zu begrünen (A 11.2).

#### Fassadenbegrünung

- Es wird eine dauerhafte Mindestbegrünung der Fassaden im SO 1 - Parkhaus von 25 % (Wuchshöhe max. 4 m) festgesetzt (A 11.3).

#### Erhalt von Einzelbäumen

- Die Straßenbäume in der Berliner und Balthasar-Neumann-Straße werden als

Erhalt festgesetzt (A 11.4). Die Fläche der Kronentraufe wurde aus Luftbildern ermittelt.

#### Private Grünfläche

- 6 heimische, standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung auf der privaten Grünfläche (A 12).

#### Grundflächenzahl

- Insgesamt ist eine Versiegelung von GRZ 0,95 bzw. 0,6 durch Gebäude und Nebenanlagen und Zuwegungen innerhalb der baulichen Nutzungen möglich. Als worst-case wird hier eine Vollversiegelung angenommen, auch wenn versickerungsfähige Beläge festgesetzt werden.

#### Grundstücksfreiflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Heimische, standortgerechte Sträucher (je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch) und Wiesenflächen (A 11.1.)

#### Verkehrsplanung / Straßenverkehrsfläche

- Es muss von einer Vollversiegelung ausgegangen werden.



Tabelle 6. Berücksichtigung der Festsetzungen als Standard-Nutzungstypen mit Wertpunkten je m<sup>2</sup>

© HMULV, 2018 - angepasst

## Kompensationsbedarf B-Plan "Parkhaus Berliner Straße" Landeshauptstadt Wiesbaden

Entwurf, 12.08.2024

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV   |         |  |          |          |           | WP/ m <sup>2</sup>   | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |         | Biotopwert (WP) |           |   |
|--|---------|--|----------|----------|-----------|--|---|---------|-----------------|-----------|---|
| ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung                   |         |  |          |          |           |  | vorher                                  | nachher | vorher          | nachher   |   |
| Teilfläche Nr.   | Typ-Nr. | Bezeichnung  | Kurzform | § 30 LRT | Zus.-Bew. | Erläuterung  |   |         | Sp.4xSp.5       | Sp.4xSp.6 |   |
| 1  | 2a      | 2b   |          | 2c       | 2d        | 3  | 4                                       | 5       | 6               | 7         | 8 |
| <b>1. Bestand vor Eingriff</b>   |         |  |          |          |           |  |   |         |                 |           |   |
| <b>Innerhalb des B-Plans "Stadion Berliner Straße" (rechtl. Zustand)</b>       |         |  |          |          |           |  |   |         |                 |           |   |
|  | 10.510  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen                       |          | nein     | -         | Parkplatzfläche ohne Pflanzbeete und Tankstelle restliche Fläche (70%) | 3                                       | 10.875  |                 | 32.625    |   |
|  | 10.715  | Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung |          | nein     | -         | Tankstelle GRZ I 0,3   | 6                                       | 562     |                 | 3.372     |   |
|  | 11.221  | innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen    |          | nein     | -         | Pflanzbeete Parkplatz, Park  | 14                                      | 965     |                 | 13.510    |   |
|  | 04.120  | Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot           |          | nein     | -         | 65 Bäume ca. à 36 m <sup>2</sup>                                       | 23                                      | 2.340   |                 | 53.820    |   |
|  |         | Flächenausgleich Bäume   |          |          |           |  |   | -2.340  |                 |           |   |
| <b>Innerhalb des B-Plans "Berliner Straße - 2. Änderung" (rechtl. Zustand)</b> |         |  |          |          |           |  |   |         |                 |           |   |
|  | 10.510  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen                       |          | nein     | -         |  | 3                                       | 10.118  |                 | 30.354    |   |
|  | 11.221  | innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen    |          | nein     | -         |  | 14                                      | 1.147   |                 | 16.058    |   |
|  | 04.110  | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum                |          | nein     | -         | Bergahorn, 23 Stück  | 34                                      | 722     |                 | 24.548    |   |
|  |         | Flächenausgleich Bäume   |          |          |           |  |   | -722    |                 |           |   |

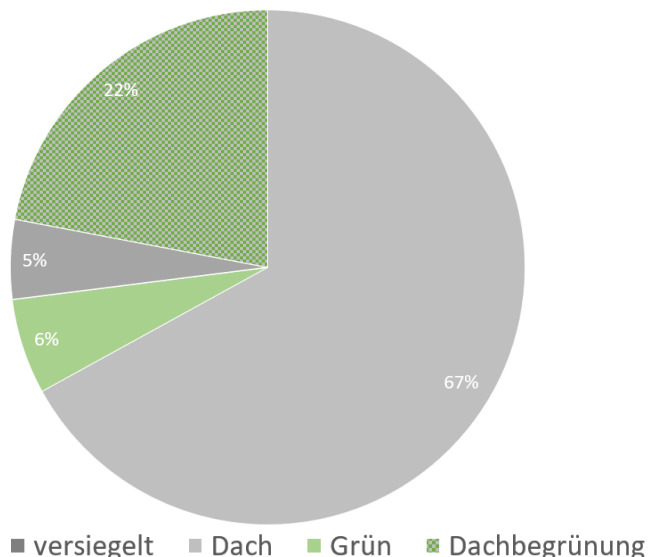
| 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz |   |      |   |  |    |  |               |               |                |                |
|------------------------------------|---|------|---|--|----|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 11.221                             | innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen | nein | - | Private Grünfläche   | 14 |  | 925           |               | 12.950         |                |
| 10.510                             | Sehr stark oder völlig versiegelte                            | nein | - | öffentliche Straßen  | 3  |  | 15.164        |               | 45.492         |                |
| 10.710                             | Dachfläche nicht begrünt                                      | nein | - | 15 % Dachfläche von Baufenster SO 1 = 5.098 m <sup>2</sup>                             | 3  |  | 765           |               | 2.295          |                |
| 10.720                             | Dachfläche extensiv begrünt                                   | nein | - | 85 % von Baufenster SO 1 = 5.098 m <sup>2</sup>  | 19 |  | 4.333         |               | 82.327         |                |
| 10.710                             | Dachfläche nicht begrünt                                      | nein | - | 30 % Dachfläche von Baufenster SO 2 = 1.227 m <sup>2</sup>                             | 3  |  | 368           |               | 1.104          |                |
| 10.720                             | Dachfläche extensiv begrünt                                   | nein | - | 70 % von Baufenster SO 2 = 1.227 m <sup>2</sup>  | 19 |  | 859           |               | 16.321         |                |
| 11.221                             | innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen | nein | - | Anpflanzfläche SO 2  | 14 |  | 557           |               | 7.798          |                |
| 10.530                             | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze               | nein | - | nicht überbaubare Grundstücksfläche SO 1   | 6  |  | 393           |               | 2.358          |                |
| 10.530                             | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze               | nein | - | nicht überbaubare Grundstücksfläche SO 2   | 6  |  | 303           |               | 1.818          |                |
| 10.743                             | Neuanlage von Fassaden- oder Pergola-Begrünung                | nein | - | 25 % der Fassaden im SO 1 (Länge = 298 m, max Bewuchshöhe 4 m)                         | 13 |  | 298           |               | 3.874          |                |
| 04.110                             | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum             | nein | - | Bergahorn, 29 Stück, Berliner Straße und Balthasar-Neumann-Straße                      | 34 |  | 797           |               | 27.098         |                |
| 04.110                             | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum             | nein | - | 6 Neupflanzungen in privater Grünfläche (2. Ordnung, 18-20 cm StU à 3 m <sup>2</sup> ) | 34 |  | 18            |               | 612            |                |
|                                    | Flächenausgleich Bäume und Fassadenbegrünung                  |      |   |  |    |  | -1.113        |               |                |                |
|                                    |   |      |   |  |    |  | <b>23.667</b> | <b>23.667</b> | <b>174.287</b> | <b>204.047</b> |

**Überschuss: 29.760**  
17%

Für den Bebauungsplan ergeben sich die folgenden zusammengefassten Biotopwertpunkte, die in die Gegenüberstellung gemäß KV einfließen (Tabelle 7).

Tabelle 7. Übersicht über die zusammengefassten Biotopwertpunkte der Planung gem. KV © PgD, August 2024 - eigene Darstellung

| Typ-Nr.                 | Standard-Nutzungstyp  | WP / m <sup>2</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert [WP] | % Anteil an Gesamtfläche |
|-------------------------|---|---------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| 11.221                  | innerstädtisches Straßenbegleitgrün, strukturarme Grünanlagen | 14                  | 1.482                    | 20.748          | 6,3                      |
| 10.510                  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen                    | 3                   | 15.164                   | 45.492          | 64,1                     |
| 10.710                  | Dachfläche, nicht begrünt                                     | 19                  | 1.133                    | 21,527          | 4,8                      |
| 10.720                  | Dachfläche, begrünt   | 3                   | 5.192                    | 15.576          | 21,9                     |
| 10.530                  | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze               | 6                   | 696                      | 4.176           | 2,9                      |
| <b>Zwischenergebnis</b> |   |                     | <b>23.667</b>            |                 | <b>100</b>               |
| 10.743                  | Neuanlage Fassadenbegrünung im SO 1 - Parkhaus                | 13                  | 298                      | 65.062          |                          |
| 04.110                  | Einzelbäume, standortgerecht, heimisch                        | 34                  |                          | 815             |                          |
| <b>Summe</b>            |   |                     | <b>23.667</b>            |                 | <b>100</b>               |



Überwiegend unversiegelt: 11.221  
 Dachfläche mit Versickerung: 10.720  
 Begrünte Dachfläche: 10.720  
 vollversiegelt: 10.510 / 10.710

Abbildung 23. Planung - Versiegelungsgrad und Anteil an Gesamtfläche © PgD, August 2024 - eigene Darstellung

Die folgende Tabelle 8 zeigt die Zusammenfassung der Gegenüberstellung von Bestand und Planung hinsichtlich der Wertpunkte (WP).

Tabelle 8. Zusammenfassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. KV © PgD, August 2024 - eigene Darstellung

| Phase                                   | WP      |
|---|---------|
| Rechtlicher Bestand                     | 174.287 |
| Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft) | 204.047 |
| Überschuss                              | 29.760  |

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schließt mit 174.287 WP für den Bestand und mit 204.047 WP für die Planung (Eingriff). Hiermit ergibt sich ein Überschuss von 29.760 WP. Der durchschnittliche Punktwert erhöht sich von ca. 7 WP / m<sup>2</sup> im Bestand um ca. 2 WP / m<sup>2</sup> auf ca. 9 WP / m<sup>2</sup>.

Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff kann somit sowohl aus naturschutzrechtlicher wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht, aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, als im Geltungsbereich ausgeglichen gelten, da mit Umsetzung der Planung eine Verbesserung im Geltungsbereich zu verzeichnen ist.

#### 5.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Umweltbelang Boden

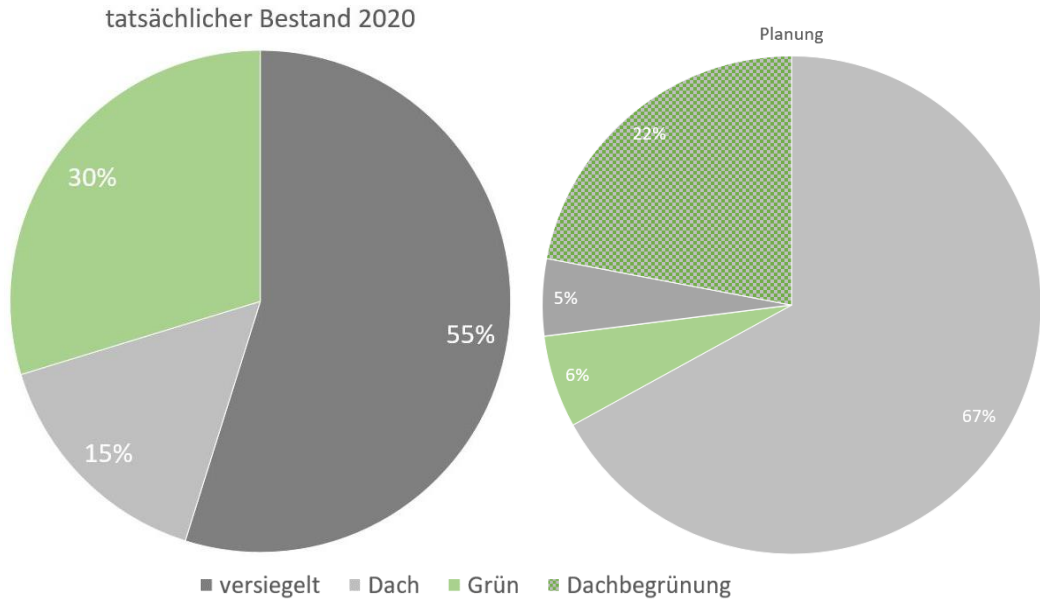
Der Geltungsbereich ist stark versiegelt und insgesamt anthropogen überprägt. Natürliche Böden stehen nicht an. Großflächige langjährige Grünflächen sind im südlichen Bereich vorhanden. Trotz der großflächigen Überbauung und Versiegelung bei Aufstellung des Bebauungsplans wird mittel- bis langfristig der Grünanteil, vor allem durch die Dachbegrünung, erhöht (Kapitel B 4.3).

Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts voraussichtlich nicht kompensierbar wären. Mit der Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebiets wird dem Gebot es schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (Kapitel A 3).

Wesentliche Änderungen im Geltungsbereich im Hinblick auf die Boden- und Flächennutzung in bestehenden baulichen Strukturen sind nicht zu erwarten. Die Bereiche des Geltungsbereichs, die sich mit Aufstellung des Bebauungsplans wesentlich bezogen auf die Boden- und Flächennutzung verändern, weisen derzeit eine Versiegelung von ca. 70 % der bilanzierten Fläche auf (Kapitel B 1.1).

Durch die Umnutzung werden unbebaute, jedoch stark anthropogen überprägte Flächen mit untergeordneten Bodenfunktionen, neu versiegelt. Nach vollständiger Umsetzung der Festsetzungen erhöht sich die versiegelte Fläche der Planung im Vergleich zum tatsächlichen Bestand 2020 von 70,3 % / 16.635 m<sup>2</sup> auf 93,7 % / 22.185 m<sup>2</sup> (Tabelle 3 und Tabelle 7). Hierbei ist zu beachten, dass von einem worst-case ausgegangen wird. Insgesamt ist zukünftig von einem geringeren Versiegelungsgrad auszugehen. Die geplanten Nutzungen Parkhaus, Versorgungsanlage für Elektrizität und Rechenzentrum wurden als Versiegelung berücksichtigt. Eine Dachbegrünung ist jedoch als Minimierungsmaßnahme anrechenbar. Vergleicht man hier Bestand und Planung zeigt sich, dass sich der

Anteil der begrünter Dachflächen von ca. 0 m<sup>2</sup> auf ca. 5.200 m<sup>2</sup> deutlich erhöht (Tabelle 3 und Tabelle 7, Abbildung 24).



überwiegend unversiegelt: 02.200, 09.123, 11.221

Dachbegrünung: 10.720

vollversiegelt: 10.510 / 10.710 / 10.715

Abbildung 24. Vergleich Versiegelungsgrad und Anteil an Gesamtfäche Bestand 2020 / Planung; © PgD, August 2024- eigene Darstellung

## C Zusätzliche Angaben

### 1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen mit zumutbarem Aufwand in den Umweltbericht eingestellt. Dies gilt auch für indirekte und sekundäre Auswirkungen. Durch Unterrichtung der LH Wiesbaden bei auftretenden und derzeit nicht absehbaren Problemen können entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Hinsichtlich einer Beschreibung der Methodik wird auf die entsprechenden Fachgutachten und Kapitel im Umweltbericht verwiesen. Kapitel A 2 enthält die zugrunde gelegten weiteren Fachpläne und Grundlagen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erstellt und zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzend vorgelegt.

- Baugrundgutachten,
- Kampfmittelauskunft,
- Regenentwässerungskonzept,
- Altlastenauskunft.
- Klimagutachten mit Schadstoffprüfung,
- Verkehrsgutachten,
- Schallschutzgutachten,
- Artenschutzrechtliche Prüfung.

Die berücksichtigten Unterlagen waren ausreichend für die Zusammenstellung der vorhabenbedingten Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange. Hinweise auf Schwierigkeiten liegen nicht vor.

### 2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### 2.1 Beschreibung der Planung

Der ca. 2,37 ha große Geltungsbereich grenzt am nordöstlichen Rand des Ortsbezirks Südost in der Nähe der BRITA Arena an die Berliner Straße an. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Grundstücke Flur 52, Flurstücke 126/10, 126/11 und 126/12, im Osten durch die Begrenzung der Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße sowie die Grundstücke Flur 50, Flurstücke 93/62, 93/52 und im Westen durch das Grundstück Flur 50, Flurstück 84/4 begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 93/22 (teilweise) in der Flur 44, die Flurstücke 88/6, 88/7, 89/4, 94/10 (teilweise), 162/8 (teilweise), 163/4, 163/5, 163/6, 163/11 (teilweise) und 319 (teilweise) in der Flur 50, das Flurstück 133/18 (teilweise) in der Flur 52 sowie das Flurstück 41/5 (teilweise) in der Flur 170 in der Gemarkung Wiesbaden.

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadion Berliner Straße“ (Rechtsverbindlich seit 15. Juni 1976). Das Plangebiet wird darin größtenteils als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen. Der südöstliche Bereich des Plangebiets an der Ecke Berliner Straße/Balthasar-Neumann-Straße ist als „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftliche Zwecken dienen“, mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche wurde im Bestand bislang keine Tankstelle umgesetzt. Ebenfalls liegt das Plangebiet innerhalb des

Bebauungsplans „Berliner Straße - 2. Änderung“ von 1992. Der Bereich wird als Straßenverkehrsfläche mit Bäumen zum Erhalt dargestellt.

„Ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen ist in einem Oberzentrum wie der LHW für Besucher/innen sowie für die Bevölkerung ein wichtiger Aspekt für die Attraktivität der Innenstadt, die als ein wesentliches Aktivitätszentrum (Arbeiten, Freizeit, Kultur, Bildung, Erholung) von allen Bevölkerungsgruppen zu allen Tageszeiten und während der gesamten Woche aufgesucht wird. Zum anderen ist das Parkraummanagement und dessen Bewirtschaftung in Parkhäusern und im privaten Straßenraum eine wesentliche Stellschraube zur Steuerung der Verkehrsmittelwahl“ (VEP Wiesbaden 2030, Kap. 7.5 Handlungsfeld ruhender MIV, S. 121)

Die Funktion der bestehenden Parkplatzfläche südlich der Berliner Straße soll durch die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses erweitert werden.

Zur Versorgung des Stadtgebiets wird auch ein Standort für ein Versorgungsanlage für Elektrizität benötigt. Zusätzlich haben sich im Rahmen des Planungsprozesses die Anforderungen an den Standort dahingehend verändert, dass im Bereich der Versorgungsanlage auch der Bedarf für ein Rechenzentrum gedeckt werden kann.

Es wurden folgende Fachgutachten erstellt (s. Kap. 5.10 Fachgutachten):

- Baugrundgutachten,
- Altlastenauskunft,
- Regenentwässerungskonzept
- Luftbildauswertung Kampfmittel.
- Klimagutachten mit Schadstoffprüfung
- Grundlagenermittlung Verkehr und Verkehrsuntersuchung,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallimmissionsprognose.

Außerdem liegt eine Vielzahl von Fachinformationen und Grundlagen vor. Die berücksichtigten Unterlagen waren ausreichend für die Zusammenstellung der vorhabenbedingten Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange. Hinweise auf Schwierigkeiten liegen nicht vor. Hinsichtlich einer Beschreibung der Methodik wird auf die entsprechenden Fachgutachten und Kapitel im Umweltbericht verwiesen.

#### Basisszenario

Der Geltungsbereich ist durch die intensive Flächennutzung als Parkplatz geprägt. Dies kommt vor allem in der hochgradigen Versiegelung der Flächen zum Ausdruck mit einer entsprechenden Überwärmung und eingeschränkten Luftaustausch.

Die wenigen Grünstrukturen finden sich in den Randbereichen des Parkplatzes sowie zwischen den Parkplatzeihen. Diese sind mit Sträuchern und Bäumen bewachsen, wobei einige der Bäume bereits abgängig sind. Entlang der Berliner Straße ist ein begleitender Grünstreifen mit Ahornbäumen der mit Rasen unterpflanzt ist. Südöstlich des Parkplatzes ist eine Grünfläche aus Gehölzen und Sträuchern, die eine Gebüschstruktur bildet. Im südlichen Bereich grenzt zu dem Fuß- und Radweg an der Berliner Straße eine artenarme ruderalisierende Grünfläche an. Außerdem ist ein strukturarmer Hausgarten mit vereinzelt Baumbestand im Südwesten des Plangebiets. Die Gartenfläche hat sich aufgrund fehlender Pflege zu einem Gebüschbestand entwickelt.

Der Großteil der Nutzungstypen in einem Umfang von circa 92 % / 21.762 m<sup>2</sup> des gesamten Geltungsbereichs sind nach rechtlichem Maßstab Nutzungstypen (10.510/10.530) mit 3 bzw. 6 WP je m<sup>2</sup> zuzuordnen. Der Gesamt-Biotopwert des

Geltungsbereichs liegt bei 174.287 WP. Insgesamt ist der Stellenwert des Geltungsbereichs für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die biologische Vielfalt unter faunistischen und floristischen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung und als vergleichsweise arten- und strukturarm zu bezeichnen. Im Plangebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen. Es konnten zwei Fledermausarten und größtenteils weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden. Die Habitatsignung für die Artengruppe Fledermäuse ist als eher gering zu bewerten.

Aufgrund der relativ geringen Größe und dem hohen Anteil versiegelter Flächen ist nicht davon auszugehen, dass der Planbereich ein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel darstellt.

Aufgrund der Nutzungen liegen Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen vor. Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet. Das Bodendenkmal Nr. LFDH4955-11-1 befindet sich in ca. 130 m Entfernung. Im Umkreis von 500 m kann mit Bodendenkmälern zu rechnen sein.

## 2.2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung würden weiterhin die rechtskräftigen Bebauungspläne „Stadion Berliner Straße“ und „Berliner Straße - 2. Änderung“ über dem Geltungsbereich liegen. Bauliche Entwicklungen wären damit auch in abweichender Form der jetzigen Bebauung vor allem im Süden in Form einer Tankstelle möglich.

Die Ausgangsbedingungen für die Umweltbelange werden sich voraussichtlich nicht verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische Lage des Geltungsbereichs und der vorhandenen Nutzung zurückzuführen.

## 2.3 Prognose nach der Durchführung der Planung

### 2.3.1 Angaben zum Vorhaben

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadtgebiets und ist bereits bebaut.

Die Funktion der bestehenden Parkplatzfläche südlich der Berliner Straße soll durch die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses, einer Versorgungsanlage für Elektrizität und eines Rechenzentrums erweitert werden.

### 2.3.2 Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schließt mit 174.287 WP für den Bestand und mit 267.126 WP für die Planung (Eingriff). Grundlage für die Ausgangssituation im Bestand ist der letzte rechtmäßige Zustand, der sich aus den bestehenden Bebauungsplänen im Plangebiet ergibt. Hiermit ergibt sich ein Überschuss von 29.760 WP. Der durchschnittliche Punktwert erhöht sich von ca. 7 WP / m<sup>2</sup> im Bestand um ca. 2 WP / m<sup>2</sup> auf ca. 9 WP / m<sup>2</sup>.

Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff kann somit sowohl aus naturschutzrechtlicher wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht, aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, als im Geltungsbereich ausgeglichen gelten, da mit Umsetzung der Planung eine Verbesserung im Geltungsbereich zu verzeichnen ist.

Die Klimabewertungskarte leitet für den gesamten Geltungsbereich stadtklimatologische Sanierungsmaßnahmen ab.

Die geplanten Nutzungen Parkhaus, Versorgungsanlage für Elektrizität, Rechenzentrum, die südlich anschließende Wohnbebauung und die Umstrukturierung der Friederich-Ebert-Schule wirken sich auf die klimatischen



Verhältnisse aus.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan sowie den Bereich Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße (Untersuchungsgebiet) wurde ein grünordnerisches und klimaökologisches Leitbild erstellt. Darin werden Aussagen zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets getroffen sowie die zu erwartenden klimaökologischen Entwicklungen für den Bereich Südost dargestellt. Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans wurden Klimabelange in Bezug auf die geplanten südlich und westlich liegenden Plangebiete bereits berücksichtigt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans können klimarelevante Maßnahmen umgesetzt werden. Trotz des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet, der nur wenig Fläche für offenen Boden zu Verfügung lässt, kann durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung (25% der Fassaden im SO 1 - Parkhaus), die Pflanzflächen sowie Festsetzung von hellen Fassaden und Oberflächenbefestigungen die Hitzebelastung reduziert werden. Die Begrünung sorgt durch Zurückhaltung des Regenwassers und Verdunstung zur Abkühlung der Luft, Luftreinigung und Bindung von Staub und CO<sub>2</sub> in der Luft und sie bietet zudem Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfällen und Katastrophen, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Um die Risiken für die menschliche Gesundheit einzuschätzen, wurden ein Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten und ein Klimagutachten erstellt (s. Kap. I 5.10 der Begründung).

Bei der Betrachtung der Kumulierung mit benachbarten Plangebiet ist der Bereich um die Balthasar-Neumann-Straße zu betrachten. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ in Aufstellung. Eine weitere Planung ist südlich der Balthasar-Neumann-Straße vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der immissionsreduzierenden Maßnahmen sind im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens im Bereich eines Parkhauses die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden gegenüber der überschreitenden Bestandssituation nicht steigen bzw. stellenweise durch die Planungen im Bebauungsplangebiet abgesenkt. In diesem Fall liefert das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und es ergeben sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen über das bereits heute erforderliche Maß hinaus.

Durch die neuen Planungen Südost, zu Lasten von Ausweichhabitaten für Tiere, bleiben im Umfeld des Plangebiets der Südfriedhof und die Kleingartenanlage südlich der Friedrich-Ebert-Schule, als größere Grünflächen. Für die potentiell betroffenen Vogelarten des vorliegenden Plangebiets, die bezogen auf das Bruthabitat nicht sehr anspruchsvoll sind und als Vogelarten zu den mobilen Arten zählen, kommen als Ausweichhabitate zudem jegliche (Einzel-)Bäume in der Umgebung des Plangebiets in Frage. So sind zum Beispiel Einzelbäume im Bereich des angrenzenden Sportparks oder auch Bäume und Gehölze auf der anderen Seite der Berliner Straße (Richtung Kaserne) als Ausweichhabitate zu sehen. Auch südlich des Bebauungsplangebietes in Richtung Herman-Jansen-Straße sind Bäume vorhanden, die von diesen Vogelarten genutzt werden können.

Aus den Planungen im Untersuchungsgebiet resultiert ein höheres Verkehrsaufkommen an der Balthasar-Neumann-Straße (Erhöhung um ca. 65 %),

das auch eine Mehrbelastung im Hinblick auf die Luftschadstoffsituation zur Folge haben wird.

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

Es ist mit einer verkehrsbedingten Zusatzbelastung der motorbedingten Emissionsfaktoren zu rechnen. Aufgrund der Verkehrszunahme und den durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnissen werden Zunahmen der Stickstoffkonzentrationen auftreten, die den Grenzwert allerdings nicht erreichen und nicht überschreiten.

Bei der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen werden im Vergleich zur heutigen Situation offener Parkplätze insbesondere die geräuschintensiven Parkierungsvorgänge sowie mögliche soziale Geräusche der Parkplatznutzer zukünftig wirksam abgeschirmt, so dass sich die schalltechnische Situation zusammen mit der Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten für die Anwohner verbessern wird (Schallimmissionsprognose, ita Ing. Ges. mbH).

„In der Umgebung des vorliegenden Plangebietes sind im Planfall auch an der zu den Straßen nächstgelegenen Bebauung mit Ausnahme des geplanten Parkhauses NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte dargestellt, die den Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht erreichen und nicht überschreiten. An den Fassaden des geplanten Parkhauses sind keine längeren Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Passanten vorgesehen, in denen Konflikte mit dem Jahresmittelgrenzwert auftreten könnten“ (Klimagutachten Lohmeyer).

Erhebliche kumulierende Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Planungen im vorliegenden Bebauungsplan sowie im gesamten Untersuchungsgebiet eine Verbesserung der Gesamtsituation zum Ziel haben. Dies betrifft vor allem die Schaffung von Grünräumen innerhalb stark versiegelter Bereiche.

Um den Auswirkungen auf die Umwelt durch die kumulierenden Planungen in Südost entgegenzuwirken, werden Maßnahmen getroffen. Diese sind in Kapitel B 5 des Umweltberichts aufgeführt.

### 2.3.3 Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird im bereits stark versiegelte Plangebiet zusätzliche Versiegelung zugelassen. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange können durch festgesetzte Maßnahmen reduziert werden. Unter Zugrundlegung der vorgesehenen Maßnahmen / Festsetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 2.4 Maßnahmenkonzept

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung Bauphase (temporär):

- Ökologische Fachbauleitung,
- Baumschützende Maßnahmen,
- Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig,
- Beachtung der Bestimmungen der SchutzgebietsVO des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone B4,
- Untersuchungen des Aushubmaterials bei Erdbaumaßnahmen,

- Schutz vor Stäuben während der Bauphase,
- Anzeigepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern.

#### 2.4.2 Vorhandensein des Vorhabens (dauerhaft):

- Erhalt und Pflanzung Einzelbäumen,
- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Max. Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen),
- Ausschluss von sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im SO 1 - Parkhaus und begrüntem Einfriedungen,
- Festsetzung einer Anpflanzfläche und einer privaten Grünfläche,
- Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen transparenten Glasflächen,
- Verwendung ausschließlich von Leuchtmittel in warmweißer Lichtfarbe,
- Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zur gedrosselten Einleitung in ein Trennsystem, da Versickerung nicht möglich ist (Regenwasserbewirtschaftungskonzept),
- Festsetzung von hellen Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen,
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bzw. zur -entwässerung
- Festsetzungen zum Artenschutz (Quartiere für Fledermäuse, Nisthilfen für Vögel, Lebensraum für Insekten, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag),
- Festsetzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie im SO 1 - Parkhaus,
- Beachtung der Bestimmungen der SchutzgebietsVO des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone B4,

#### 2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Entsprechend der Bilanzierung ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.

#### 2.4.4 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Vorhaben zeigt unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Es sind daher zum jetzigen Zeitpunkt keine gesonderten Monitoringmaßnahmen geplant. Es erfolgt eine reguläre Bauüberwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Karte Bestand - Nutzungstypen © PgD, April 2021



Biotoptypen nach Kompensationsverordnung  
- KV vom 26.10.2018

| Tabelle der Biotoptypen |  |
|-------------------------|--|
| Biotoptyp-code          | Standard-Nutzungstypen   |
| 02.000                  | Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume                                    |
| 02.200                  | Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten |
| 04.000                  | Einzelbäume oder Baumgruppen, Feldgehölze                        |
| 04.100                  | Einzelbäume  |
| 04.110                  | Einzelbaum, einheimisch  |
| 04.120                  | Einzelbaum, nicht einheimisch                                    |
| 09.000                  | Ruderalfluren und krautige Säume                                 |
| 09.123                  | Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation                  |
| 10.500                  | Versiegelte Flächen  |
| 10.510                  | Versiegelte Flächen, Asphalt                                     |
| 10.520                  | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster                             |
| 10.700                  | Überbaute Flächen  |
| 10.715                  | Dachfläche, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung |
| 11.000                  | Äcker und Gärten   |
| 11.221                  | Straßenbegleitgrün, strukturarmes Grün                           |

Stadt Wiesbaden  
Bebauungsplan  
"Parkhaus Berliner Straße"

Grünordnungsplan - Bestand



April 2021

M 1:1000

0018/23/00 2024/2021

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Alleenstraße 23 64293 Darmstadt  
Telefon (06151) 5950-0 mail@planungsgruppeDA.de

### 3 Referenzliste der Quellen

- DEUTSCHER WETTERDIENST (DWD) (2020): Auswirkungen von Wetterereignissen. Internetseite: [https://www.dwd.de/DE/wetter/schon\\_gewusst/auswirkungenwetterereignisse/auswirkungenwetterereignisse\\_node.html](https://www.dwd.de/DE/wetter/schon_gewusst/auswirkungenwetterereignisse/auswirkungenwetterereignisse_node.html) (Stand: Januar 2020). Frankfurt. Nürnberg.
- HESSISCHES MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT (2016): Katastrophenschutzkonzept des Landes Hessen. Internetseite: [https://innen.hessen.de/sites/default/files/media/hmdis/kats\\_konzept\\_2016.pdf](https://innen.hessen.de/sites/default/files/media/hmdis/kats_konzept_2016.pdf) (Stand: Dezember 2019). Wiesbaden.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG) (2019): Umweltatlas Hessen, Erdbebenzonen und Geologische Untergrundklassen. Internetseite: [https://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/geologie/geo/erdbeben\\_txt.htm](https://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/geologie/geo/erdbeben_txt.htm) (Stand: Oktober 2019). Wiesbaden. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2020): BodenViewer Hessen. Internetseite: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (Stand: April 2020). Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULEV) (Hrsg.) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Internetseite: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH14\\_2019.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH14_2019.pdf) (Stand April 2020). Wiesbaden, Ober-Mörlen.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV) (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), GVBl. 2018 S. 652 vom 09.11.2018. Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUKLV) (2019): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein- Main2. Fortschreibung Teilplan Wiesbaden. Wiesbaden.
- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG (HMWEVL) (2016): **Solarkataster Hessen. Internetseite:** [https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index\\_ext.php?gui\\_id=hessen\\_02](https://www.gpm-webgis-13.de/geoapp/frames/index_ext.php?gui_id=hessen_02) (Stand: April 2020). Wiesbaden.
- HOCHSCHULE FULDA (2019): Karte „Konzentration der Sensitivität: Sensitivitätsgrade aus Kombination der Indikatoren Hochaltrigen-, Kinder- und Armutsdichte im Stadtgebiet Wiesbaden zum KLIMPRAX-Projekt. Fulda.
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (LFDH) (2019): Archäologische Denkmäler in Hessen. WMS-Geodienste des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen. Internetseite: [http://geoportal.hessen.de/portal/karten.html?LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=4240\\_5](http://geoportal.hessen.de/portal/karten.html?LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=4240_5) (Stand: August 2019). Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) Berufsfeuerwehr (2019): Katastrophenschutz in Wiesbaden. internetseite: <https://www.wiesbaden.de/microsite/feuerwehr/feuerwehren/content/katastrophenschutz.php> (Stand: November 2019). Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) STADTPLANUNGSAMT (2003): Flächennutzungsplan 2010. internetseite: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/flaechennutzungsplan>. (Stand: Oktober 2019). Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) STADTPLANUNGSAMT (2018): Wiesbaden 2030+ (WISEK). internetseite: [https://www.wiesbaden2030.de/sites/default/files/downloads/integriertes\\_stadtentwicklungskonzept\\_wiesbaden\\_2030\\_online.pdf](https://www.wiesbaden2030.de/sites/default/files/downloads/integriertes_stadtentwicklungskonzept_wiesbaden_2030_online.pdf) (Stand: April 2020). Wiesbaden.

- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) STADTPLANUNGSAMT (2020): Interaktive Karte zur aktuellen planungsrechtlichen Situation.  
Internetseite: [https://www.o-sp.de/wiesbaden/interaktive\\_karte/start.php](https://www.o-sp.de/wiesbaden/interaktive_karte/start.php).  
(Stand: Januar 2020). Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) UMWELTAMT (2003): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden.  
Internetseite: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/natur-landschaft/landschaftsplan.php> (Stand: August 2019). Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) UMWELTAMT (2009): Synthetische Klimafunktionskarte.  
Internetseite: <https://geoportal.wiesbaden.de/kartenwerk/application/klima>.  
(Stand: August 2019). Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) UMWELTAMT (2016): Fortschreibung, Stadtklima Wiesbaden, Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Flächennutzungsebene, Umweltbericht Nr. 22. Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) UMWELTAMT (2018): Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Fortschreibung Planungskarte. Wiesbaden.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) UMWELTAMT (2019): Elektromobilitätskonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Individualverkehr. Wiesbaden
- PRESSE- UND INFORMATIONSAMT DER BUNDESREGIERUNG (2021): Verkehr. Internetseite: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/verkehr-1672896> (Stand März 2021). Bonn.

#### Fachgutachten

- DR. HUG GEOCONSULT GMBH (30.08.2019): Baugrunduntersuchung (Neubau Parkhaus Berliner Straße Wiesbaden). Oberursel.
- KAMPFMITTELRAUMDIENST DES LANDES HESSEN (KMRD) (2019): Stellungnahme Kampfmittel. Darmstadt.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN (LHW) UMWELTAMT (2019): Altlastenauskunft. Wiesbaden.
- DIPL.-ING. SCHEUERMANN U. MARTIN ING.-BÜRO FÜR UMWELTTECHNIK UND BAUWESEN GMBH (Februar 2024): Entwässerungskonzept einschließlich Starkregenvorsorge
- LOHMEYER GMBH (März 2021): Klimagutachten zum Bauvorhaben Parkhaus Berliner Straße in Wiesbaden. Karlsruhe.
- ITA INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (08.08.2024): Schallimmissionsprognose. Wiesbaden.
- PLANUNGSGESELLSCHAFT NATUR & UMWELT MBH (15.02.2021, aktualisiert August 2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialanalyse) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parkhaus Berliner Straße“ in Wiesbaden. Frankfurt a.M.
- HEINZ + FEIER GMBH (04. März 2021): Erläuterungsbericht „Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zur Rahmenplanung Mainzer Straße“. Wiesbaden.
- HABERMEHL UND FOLLMANN ING.-GMBH (25. Februar 2021): Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße Verkehrsgutachten Mobilitätszentrum Berliner Straße Teil Fließender MIV. Rodau.
- HABERMEHL UND FOLLMANN (Januar 2024), Überarbeitung der Grundlagen Schalltechnische Untersuchung