

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich "Parkhaus Berliner Straße"  
im Ortsbezirk Südost

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Änderungen .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>6</b>
<b>8.1</b>	<b>Anlass, Ziele und Größe der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>8.2</b>	<b>Fachgesetze und Fachpläne .....</b>	<b>6</b>
	8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	6
	8.2.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	8
	8.2.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes.....	9
<b>8.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>9</b>
	8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	9
	8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
	8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	12
<b>8.4</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....</b>	<b>14</b>
<b>8.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>14</b>
<b>8.6</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen .....</b>	<b>14</b>
<b>8.7</b>	<b>Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....</b>	<b>15</b>
	8.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	15
	8.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse .....	15
<b>8.8</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung .....</b>	<b>15</b>
<b>8.9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung).....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Weiterer Untersuchungsbedarf.....</b>	<b>18</b>

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 298 000 Einwohnern (31.12.2023) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen Anstieg der Bevölkerungszahl um 10,2 Prozent - etwa 30 500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328 500 Einwohner.

Aufgrund eines konstant hohen Anteils des Autoverkehrs ist daher ein weiterer Anstieg der Verkehrsbelastung, insbesondere in der Innenstadt, zu erwarten. Zur Steuerung der Verkehrsmittelwahl ist das Parkraummanagement und dessen Bewirtschaftung in Parkhäusern und im öffentlichen Straßenraum eine wesentliche Stellschraube (Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden 2030, Seite 121).

Gleichzeitig steht eine Vielzahl von Maßnahmen zum Klimaschutz in der Landeshauptstadt Wiesbaden in Verbindung mit der Nutzung bzw. der Verfügbarkeit und Bereitstellung ausreichender Mengen elektrischer Energie. Hierfür ist eine zukunftsfähige und bedarfsgerechte Energieversorgung sicherzustellen.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der rund 1 Hektar große Planbereich liegt im Ortsbezirk Südost am Stadiongelände an der Berliner Straße (BRITA-Arena). Der Planbereich wird im Nordwesten durch das Grundstück einer an der Berliner Straße gelegenen Tankstelle (Flur 52, Flurstücke 126/11 und 126/12), im Nordosten durch die Berliner Straße, im Süden durch die Balthasar-Neumann-Straße und im Westen durch den Helmut-Schön-Sportpark (Flur 50, Flurstück 84/4) begrenzt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die stadtauswärts führenden Spuren der Berliner Straße und die Balthasar-Neumann-Straße.

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle „Berliner Straße“ gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die stadteinwärts fahrenden Buslinien werden über eine Fußgängerbrücke erreicht.

Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden zwei verkehrliche Untersuchungen durchgeführt. Die Erschließung des Planbereichs kann über einen zusätzlichen signalisierten Knotenpunkt an der Berliner Straße im Bereich der Balthasar-Neumann-Straße sowie signaltechnische Maßnahmen an den Knotenpunkten 1. Ring/ New-York-Straße, 2. Ring/ Brunhildenstraße und Mainzer Straße/ Weidenbornstraße sichergestellt werden.

## 3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

#### 4 Anlass der Planung

Am 14.02.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ mit folgenden Bausteinen beschlossen:

- Realisierung von Wohnungen mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße (Baustein 1)
- Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle und Kita an der Wettinerstraße (Baustein 2)
- 3-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück der Friedrich-Ebert-Schule (Baustein 3)
- Mobilitätszentrum/Hochgaragenneubau entlang der Berliner Straße (Baustein 4)

Diese Bausteine stehen in wechselseitiger Abhängigkeit.

Im Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ soll der Baustein 4 realisiert werden. Die in diesem Bereich bestehende Parkplatzfläche soll durch ein leistungsstärkeres Parkhaus ersetzt und erweitert werden.

Mit dem zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Balthasar-Neumann-Straße“ wird die Realisierung von ca. 270 Wohneinheiten mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße vorbereitet (Baustein 1). Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche dar. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Stellplatzbedarf soll im Parkhaus Berliner Straße nachgewiesen werden.

Im Laufe des vorliegenden Bauleitplanverfahrens haben sich weitere Nutzungsbedarfe im Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ herausgestellt. Eine Standortsuche der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH (sw-netz) hat ergeben, dass die Flächen an der Berliner Straße geeignet sind, um ein Umspannwerk und ein Rechenzentrum zu errichten.

Am 11.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung die Anpassung der Konzeption „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ an veränderte Rahmenbedingungen und neue Entwicklung sowie deren Umsetzung beschlossen. Dem Bau eines Umspannwerkes auf einer ca. 2.100 qm großen Teilfläche des Parkplatzgrundstückes wurde dabei zugestimmt.

#### 5 Ziele der Planung

Angesichts der zentralen Lage des Planbereichs kann die bisherige Belegung mit ebenerdigen Parkplätzen als Mindernutzung gelten. Sie widerspricht dem im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung des Standorts mit einem Parkhaus, einem Umspannwerk und einem Rechenzentrum.

Durch die Errichtung des Parkhauses soll der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen gedeckt und der Standort als dezentraler Mobilitätspunkt aufgewertet werden. Er kann dazu beitragen, die „letzte Meile“ in der Paketzustellung durch Angebote an Paketstationen und Einrichtungen der innerstädtischen Zustelllogistik zu entlasten.

Durch die gute Anbindung an eine Vielzahl von Buslinien mit einer hohen Taktung kann der Umstieg auf den ÖPNV gefördert werden. Zudem können Angebote wie Car Sharing und Park & Bike sowie eine Station eines Fahrradvermietungs-systems integriert werden.

Mit dem Neubau eines Umspannwerk in innenstadtnaher Lage soll die Stromversorgung insbesondere im Bereich der Innenstadt sichergestellt werden. Ergänzend soll ein Rechenzentrum an diesem Standort untergebracht werden können.

## 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die innerhalb des Planbereichs liegende „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Bestand mit der Zweckbestimmung Sportanlage“ wird geändert in „Gemischte Baufläche, Planung“.

Hinweis: Die Fläche des geplanten Umspannwerks liegt mit rund 0,2 Hektar unter der darstellungsrelevanten Größe im Flächennutzungsplan. Daher wird keine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität“ dargestellt.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen:

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Umgrenzung des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Fläche für Sport- und Spielanlagen, Bestand mit der Zweckbestimmung Sportanlage	1,0 Hektar	0,0 Hektar
Gemischte Baufläche	0,0 Hektar	1,0 Hektar

## 8 Umweltbericht

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

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002 und Fortschreibung 2018
  2. Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans „Parkhaus Berliner Straße“, Stand 16.08.2024
  3. Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH, 30.08.2019
  4. Auskunft nach dem Hessischen Umweltinformationsgesetz (HUIG) aus der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden (Altlastenauskunft) vom 20.03.2019
  5. Luftbildauswertung Kampfmittel vom 04.12.2019
  6. Entwässerungskonzept einschließlich Starkregenvorsorge von Dipl.-Ing. Scheuermann u. Martin, Ing.-Büro für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, Februar 2024
  7. Klimagutachten zum Bauvorhaben Parkhaus Berliner Straße in Wiesbaden der Lohmeyer GmbH, März 2021
  8. Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zur Rahmenplanung Mainzer Straße, Heinz+Feier GmbH, März 2021
  9. Verkehrsgutachten Mobilitätszentrum Berliner Straße, Habermehl&Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, 25.02.2021
  10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialanalyse) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parkhaus Berliner Straße“ in Wiesbaden, PGNU Planungsgesellschaft Natur&Umwelt mbH, 15.02.2021, aktualisiert im August 2024
  11. Überarbeitung der Grundlagen Schalltechnische Untersuchung, Habermehl&Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Januar 2024
  12. Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ mit einem Umspannwerk und einem Rechenzentrum, ita Ingenieurgesellschaft mbH, 08.08.2024
- Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

### 8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung

siehe Nr. 4, 5 und 7 der Begründung

### 8.2 Fachgesetze und Fachpläne

#### 8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Insbesondere

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 1 (5): Förderung Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 1 (6) Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 1a (2): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

§ 1a (5): Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

**§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG):** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen. Dies beinhaltet insbesondere

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

**§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG):** Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft

**§ 1 (3) Nr. 4:** Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima

**§ 2:** Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen.

**§ 15:** Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

**§ 19:** Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen sind zu sanieren.

**§ 39 und 44:** Wild lebende Tier- und Pflanzenarten sind zu schützen und zu erhalten.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

**§ 1:** Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**§ 45:** Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität

**§ 47a:** Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.

**§ 50:** Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**

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

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

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

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

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

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

§ 68: Planfeststellung, Plangenehmigung

§ 78 b: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

- **Umweltschadengesetz (USchadG)**

§ 1 ff: Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden beziehungsweise Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Boden und Gewässern.

### 8.2.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010:**

Grundzüge der Planung (Seite 10) für die Planungsregion Südhessen sind unter anderem:

- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes,
- Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**

**Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung** (Erläuterungsbericht Seite 39 ff, Ziffer 3.0):

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.

Der Flächenverbrauch beziehungsweise die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können.

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

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

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan):**

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

- **Umweltbericht Nr. 22 Stadtklima Wiesbaden**

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



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

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

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

- Festsetzung zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen
- Festsetzung einer Anpflanzfläche
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- 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 zur Höhe baulicher Anlagen
- Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet Schutzzzone B4

Trotz der großflächigen Überbauung bei Aufstellung des Bebauungsplans und des zugrunde gelegten Dichtekonzepts wird mittel- bis langfristig der Grad der Versiegelung leicht reduziert und der Grünanteil, vor allem durch die Dachbegrünung, erhöht.

## 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist geprägt von starker Versiegelung durch Verkehrs- und Erschließungsflächen. Größere Vegetationsstrukturen sind im Süden des Plangebiets vorhanden. Hierzu zählen der Hausgarten im Südwesten sowie eine Gebüschstruktur im Südosten und eine kleinere ruderalisierende Fläche.

#### Schutzgut Boden

Der Planbereich ist stark versiegelt. Natürliche Böden stehen nicht an. Die unversiegelten Bodenbereiche im Süden haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt und sind generell als wertvoll einzustufen, die betroffenen Flächen wurden jedoch großflächig abgegraben, aufgefüllt oder vermischt bzw. umgelagert. Die Bodenfunktionsbewertung stellt für das Plangebiet keinen Funktionserfüllungsgrad dar.

Der Planbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0. Darüber hinaus bestehen keine Geogefahren, wie z.B. durch Erdfälle und Senkungsmulden, Rutschungen oder setzungsempfindliche Schichten (HLNUG, 2020).

Für den Planbereich liegen Eintragungen im aktuellen Verdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden vor. Diese resultieren vor allem aus der Nutzung der außerhalb des Planbereichs nördlich liegenden Fläche als Tankstelle. Es liegen jedoch keine Hinweise auf Belastungen des Untergrundes vor. Im Rahmen der Bodenbeprobung ist eine deponietechnische Bewertung erfolgt.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

Angesichts der Versiegelung großer Teile des Planbereichs 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 wurden aufgrund "fehlenden" Grundwassers und geringer Eingriffstiefe in den Baugrund nicht erhoben, erfahrungsgemäß kommen hohe Sulfatkonzentrationen im Grundwasser vor.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

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

Die Klimabewertungskarte 2017 des Landschaftsplans weist den nördlichen Planbereich 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 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.

Wirksame Kaltluftströmungen orientieren sich aus nördlichen Richtungen in das Plangebiet. 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. 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).

### **Schutzgut Tiere**

Innerhalb des Planbereichs befinden sich vermutlich potenzielle Fortpflanzungsstätten für Vogelarten der Hecken und Gebüsche und ggf. Höhlenbrüter, die aufgrund der Habitateigenschaften der betreffenden Brutvogelarten allerdings keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erwarten lassen.

Das Artenschutzgutachten hat zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Rohrfledermaus) nachgewiesen, Quartiere (aktuelle oder vergangene Nutzung) wurden innerhalb des Plangebiets nicht gefunden. Das Plangebiet stellt kein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar und wird vermutlich nur auf Transferflügen durchfliegen. Generell ist die Habitateignung für die Artengruppe Fledermäuse als eher gering zu bewerten, zumindest eine potenzielle Nutzung von Zwischenquartieren kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wurden zwei Höhlenbäume festgestellt, wovon einer in der Ahornallee an der Berliner Straße steht und ein weiterer in dem Privatgarten 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.

#### **Schutzgut Pflanzen**

Der Bestand des Planbereichs wurde flächendeckend als Standardnutzungstypen gemäß Anlage 3 zur Kompensationsverordnung im September 2020 erfasst. Gehölzbestände befinden sich im Süden des Plangebiets sowie als östliche Begrenzung des Parkplatzes zum Fuß- und Radweg. Ca. 10% der Fläche besteht aus innerstädtischem Straßenbegleitgrün bzw. strukturarmen Grünanlagen. Auf dem Parkplatz sind Ginkgo und Japanischer Schnurbaum gepflanzt. Entlang der Berliner Straße stehen Ahornbäume. Eine artenarme Ruderalflur befindet sich im Südosten zwischen Rad- und Fußweg und dem Gebüsch, welches die südliche Zufahrt zum Parkplatz östlich flankiert.

Es kommen keine geschützten Pflanzen vor. Der Planbereich liegt innerhalb des Gebiets der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung).

#### **Schutzgut biologische Vielfalt**

Insgesamt ist der Stellenwert des Planbereichs 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 Planbereich befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht.

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

Gemäß Landschaftsplan liegt der Planbereich in der Landschaftsbildzone-Zone VI „Wiesbadener Kessel“ und ist Teil der Landschaftsbildeinheit X 2.1 „Kesselhänge des äußeren Wiesbadener Kessels im Salzbach-Bereich“. Der Planbereich ist städtisch geprägt und stark anthropogen überformt. Die Hauptverkehrsstraße „Berliner Straße“ im Osten und der Sportplatz im Westen sind als Vorbelastung zu sehen.

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Die Berliner Straße, als eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen in Wiesbaden, ist eine schalltechnische Vorbelastung für den Planbereich. Ebenso ist der Planbereich bereits durch geräuschintensive Parkierungsvorgänge sowie mögliche soziale Geräusche der Parkplatznutzer und die Nutzung des Sportgeländes vorbelastet.

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)**

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). Die Klimabewertungskarte 2017 des Landschaftsplans weist den nördlichen Geltungsbe- reich innerhalb der Sanierungszonen als „Fläche hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“ aus. Hier be- wirkt der extrem hohe Versiegelungsgrad der Flächen insbesondere im Sommer zu ge- ringe nächtliche Abkühlung und Feuchtezunahme. Infolgedessen entstehen innerstäd- tische „Wüstenklimate“. Das südliche Plangebiet ist in der Vorrangzone als „Flächen mit geringer klimaökologischer Austauschwirkung und unterschiedlicher Empfindlich- keit“ 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, auf- grund der Filterwirkung als Frischluftentstehungsgebiete wirken. Weitere Ausführungen siehe Schutzgut Klima und Luft.

#### **Schutzgut Mensch - Erholung**

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

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

Im Planbereich befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter.

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

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung wäre die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ weiterhin im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadion Berliner Straße“ möglich. Dieser sieht neben der Nutzung als ebenerdige Stellplatzanlage bauliche Entwicklungen in abweichender Form der jetzigen Bebauung vor allem im Süden in Form einer Tankstelle vor. Die Ausgangsbedingungen für die Umweltbelange, für den Boden- und Wasserhaushalt, für das Klima / die Lufthygiene, das Stadtbild, für den Menschen und seine Gesundheit werden sich voraussichtlich nicht verändern.

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

#### Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planung und des zugrunde gelegten Dichtekonzepts wird mittel- bis langfristig der Grad der Versiegelung reduziert und der Anteil an Grünqualitäten vor allem durch die Dachbegrünung erhöht. Die Errichtung des Parkhauses und des Umspannwerkes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt generell einen Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung, auch zum Schutz von Böden im Außenbereich, dar.

#### Schutzgut Boden

Der Planbereich ist mit ca. 70 % bereits stark versiegelt. Natürliche Böden stehen nicht an. Durch die Reduzierung der Versiegelung und die Erhöhung der Grünqualitäten vor allem durch die Dachbegrünung verbessern sich die Bedingungen für den Umweltbelang. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind zudem Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit zu treffen.

#### Schutzgut Wasser

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Verringerung der vorhandenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (stark reduzierte Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers) getroffen (Einleitbeschränkung, Regenrückhaltung, Drosselung des Regenwasserabflusses). Dadurch ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang nicht verschlechtern werden.

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebiets zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Für den Bebauungsplan „Parkhaus Berliner Straße“ 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.

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.

Für den Planbereich wird durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) eine Verschärfung der bioklimatischen Belastungssituation prognostiziert. Mit Festsetzung vor allem von Dach- und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan kann die Hitzebelastung reduziert werden. Außerdem kann, auch in Verbindung mit der Entwicklung von begrünten Grundstücksfreiflächen und versickerungsfähigen Befestigungen der Niederschlagsabfluss verringert werden.

Bis in einen Abstand von ca. 200 m nordöstlich der geplanten Gebäude und bis ca. 180 m südöstlich der geplanten Gebäude 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 Umfeld des Planbereiches (städtebauliche Entwicklung Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße)

überwiegen im Nahbereich der geplanten Gebäude Verringerungen der mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten. Das bedeutet, in Kombination mit dem verminderten Luftaustausch tagsüber und der Erhöhung der Lufttemperatur treten die stärksten Wärmebelastungen in besonnten Bereichen im Umfeld der geplanten Gebäude auf.

Es ist davon auszugehen, dass mit Zunahme von Verkehr mehr Schadstoffe im Gebiet ausgestoßen werden. Durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans sowie durch Begrünungsmaßnahmen ist jedoch zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Planbereich verbessert.

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 südlich des Planbereiches geplante Wohnbebauung bewirkt die angedachte Schallschutzverschließung dort eine sehr intensive Einschränkung des Luftaustauschs. Lufttemperaturerhöhungen aufgrund der Planung gegenüber dem Bestand treten überwiegend im Nahbereich besonnener Gebäudefassaden auf, d. h. beispielsweise im Nahbereich der nach Süden ausgerichteten Fassaden des Parkhauses und Umspannwerkes oder des geplanten Schulkomplexes, und in Kombination mit deutlich verringertem Luftaustausch auch im Bereich der geplanten Wohnbebauung nördlich der Balthasar-Neumann-Straße.

An den Längsseiten des 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. Dort sind keine längeren Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Passanten vorgesehen, in denen Konflikte mit dem Jahresmittelgrenzwert auftreten können.

#### **Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Ausgleich für den Verlust von potenziellen Lebensraumstrukturen im Bereich des Hausgartens im Südwesten sind Maßnahmen im nachgeordneten Bebauungsplan vorzusehen.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (z.B. Vorgaben zur Außenbeleuchtung bzw. großflächigen Glasflächen, Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung) ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt im Vergleich mit der Bestandssituation voraussichtlich nicht erheblich verschlechtern.

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

Das Landschaftsbild wird durch die Planung des Parkhauses und des Umspannwerkes 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 dieses Ausmaßes vorhanden sind, kann von einer Einfügung in die umgebenden Strukturen gesprochen werden.

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm, Klima, Lufthygiene)**

Durch die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen, insbesondere entlang der Zubringerstraßen im Westen.

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).

Aufgrund der Verkehrszunahme und der veränderten Durchlüftungsverhältnissen werden Zunahmen der Stickstoffkonzentrationen auftreten, die aber den Grenzwert nicht erreichen und nicht überschreiten. An den Fassaden der geplanten Gebäude sind keine längeren Aufenthaltsbereiche für Anwohner und Passanten vorgesehen, in denen Konflikte mit dem Jahresmittelgrenzwert auftreten könnten (Klimagutachten, Lohmeyer GmbH).

#### **Schutzgut Mensch - Erholung**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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

Es ist nicht mit einer Betroffenheit zu rechnen.

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

An der grundsätzlichen Nutzung des Planbereichs als anthropogen überprägtes Gebiet zum Parken an einer Hauptverkehrsachse ändert sich durch die Planung nichts. Insgesamt wird die Gesamtsituation für alle Umweltbelange nicht erheblich beeinträchtigt. Somit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselwirkungen und das Wirkungsgefüge der Umweltbelange, die nicht schon bereits bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben wurden.

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

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

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

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

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

- Erhalt und Pflanzung Einzelbäumen,
- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ),
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen transparenten Glasflächen,
- Verwendung ausschließlich von Leuchtmittel in warmweißer Lichtfarbe,
- Beachtung der Bestimmungen der SchutzgebietsVO des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone B4,
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.

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

Der Neubau eines Parkhauses mit vielfältigen Mobilitätsangeboten ist ein Baustein der beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“, deren Bausteine in wechselseitiger Abhängigkeit stehen. Der Stellplatzbedarf für die Realisie-

zung von ca. 270 Wohneinheiten mit Gewerbeanteil auf dem Parkplatzgrundstück Balthasar-Neumann-Straße soll im Parkhaus Berliner Straße nachgewiesen werden. Zur Sicherstellung der Stromversorgung der Innenstadt wurde ein innenstadtnaher Standort für die Errichtung eines Umspannwerkes gesucht. Das Grundstück an der Berliner Straße ist hierfür geeignet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbe- reich des Bauleitplans berücksichtigen, kommen insofern nicht in Betracht.

Eine Nachverdichtung bereits versiegelter Bauflächen ist auch vor dem Hintergrund ei- nes sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein sinnvoller Ansatz, wenn zugleich die stadtklimatischen Auswirkungen einer Nachverdichtung durch gegensteuernde Maßnahmen aufgefangen werden.

## **8.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

### **8.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der zugrunde liegenden Untersuchungen, Gutachten, Fachpläne. Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden entspre- chen dem aktuellen Stand der Technik.

### **8.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informati- onen mit zumutbarem Aufwand in den Umweltbericht eingestellt.

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

## **8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung**

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4c in Verbin- dung mit § 4 (3) BauGB, die mit einer Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sein können, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung beziehungsweise Fort- schreibung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fach- gesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- und Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertrags- naturschutzprogramm.

## **8.9 Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirk- samen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Bestand mit der Zweckbestimmung Sportanlage“ dar. Um die pla- nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Standorts mit einem Parkhaus, einem Umspannwerk und einem Rechenzentrum zu schaffen, wird die Dar- stellung des Planbereich in „Gemischte Baufläche, Planung“ geändert.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter legt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zugrunde.

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

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

Kap.	Schutzgut	Bestand	Bewertung	
			Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Fläche	innerstädtische, stark versiegelte Parkplatzfläche, Grünstrukturen in Randbereich	keine Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung, mehr Grünqualitäten vor allem durch Dachbegrünung, Innenentwicklung
			+/-	+
8.3	Boden	keine natürlichen Böden, wenige unversiegelte Bodenbereiche; Kampfmittelverdachtsfläche	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung durch Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan, v.a. Dachbegrünung; Sondierung auf Kampfmittel nötig
			-	+
8.3	Wasser	Heilquellenschutzgebiet. Verstärkter Oberflächenabfluss. Keine bedeutsamen Flächen für den Grundwasserschutz, keine Oberflächengewässer	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
			+/-	+/-
8.3	Klima und Luft	intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	unwesentliche Einschränkungen der Durchlüftungsverhältnisse im Nahbereich
			+/-	+/-
8.3	Tiere	potenzielle Nutzung von Zwischenquartieren von Fledermäusen; potenzielle Fortpflanzungsstätten für Vogelarten	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion
			+/-	+/-
8.3	Pflanzen	keine geschützten Pflanzenvorkommen	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase
			+/-	+/-



Kap.	Schutzgut	Bestand	Bewertung	
			Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Biologische Vielfalt	vergleichsweise arten- und strukturarm	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	keine erhebliche Verschlechterung
			+/-	+/-
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	städtisch geprägt, Berliner Straße als Vorbelastung	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Beeinträchtigung durch 20 m hohe Gebäude, welche sich aber in die Umgebung einfügen
			+/-	+/-
8.3	Mensch/ Gesundheit - Lärm	schalltechnische Vorbelastungen: Berliner Straße, als eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen in Wiesbaden und offene Parkplätze mit geräuschintensiven Parkierungsvorgängen sowie möglichen sozialen Geräuschen der Parkplatznutzer	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung der schalltechnische Situation für die Anwohner durch Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen und die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten
			+/-	+
8.3	Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	geringfügige Zunahmen der Stickstoffkonzentrationen; durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans und Begrünungsmaßnahmen ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Planbereich verbessert
			+/-	+/-
8.3	Mensch/ Gesundheit - Erholung	kein Erholungs- und Freizeitwert; Rad- und Fußweg entlang der Berliner Straße	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung für Mobilität und Erreichbarkeit der Innenstadt
			+/-	+/-
8.3	Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- oder Sachgüter	keine Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten.
			+/-	+/-

Kap.	Schutzgut	Bestand	Bewertung	
			Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.4	Wechselwirkungen		keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	<p>Barrierewirkung durch die Gebäude und fehlende Belüftung.</p> <p>Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wird gefördert, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung der Versiegelung und mehr Begrünung</p>
			+/-	+
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung			<p>Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten Maßnahmen wird zu keiner signifikanten Veränderung der Gesamtsituation der Umweltbelange führen.</p> <p>Festsetzungen etwa zur Begrenzung der Überbauung und zur Begrünung erfolgen im nachgeordneten Bebauungsplan.</p> <p>Entsprechend der Bilanzierung ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.</p>

## 9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

Für die Schutzgüter Klima und Luft wurden die städtebaulichen Entwicklungen im Bereich Berliner Straße, Balthasar-Neumann-Straße und Wettiner Straße in die Untersuchungen und die Bewertung einbezogen.

## 10 Weiterer Untersuchungsbedarf

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

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