

# Zusammenfassende Erklärung

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

### Anlass und Ziel 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 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.

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.

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

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der

Ebene des Flächennutzungsplans zu, da die bestehenden Nutzungsarten nicht vollumfänglich geändert werden. Der Planbereich ist durch die intensive Flächennutzung als Parkplatz geprägt. Dies kommt vor allem in der Versiegelung der Flächen zum Ausdruck. Die Art der Bodennutzung wird von „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ in „Gemischte Baufläche, Planung“ mit einer der Nutzung entsprechend erhöhten baulichen Dichte geändert. Dadurch entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung konkretisiert.

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

Durch die Inanspruchnahme einer bereits für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche werden auf Ebene der Flächennutzungsplanung unbeplante Außenbereichsflächen geschont. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange zeichnerisch nicht dargestellt werden.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplan durch folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- 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 Schutzzone 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.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen, Gutachten, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden. Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Umsetzung der bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan (ohne Bewertung), 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 Durchluftungsverhältnisse 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
			+/-	+/-
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 hohes Gebäude, welches sich aber in die Umgebung einfügt
			+/-	+/-
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 schalltechnischen Situation für die Anwohner durch Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen und die Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten
			+/-	+/-

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Äußerungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

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

Äußerung	Auswirkung	Begründung
Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Planbereichs: Ehemalige Aral Tankstelle Berliner Straße 21; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche) Berliner Straße 13. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Der Hinweis wurde in die Begründung/den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen "Große u. kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Der Hinweis wurde in die Begründung/den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
Aufgrund der vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster und der künstlichen Auffüllung (s. Baugrundgutachten von 30. August 2019) mit anthropogenen Fremdanteilen in Form von Schotterresten, Asphaltbruchstücke, Ziegel-, Keramik-, Holz- und Betonreste sowie vereinzelt Schlacken auf dem Gelände der Maßnahme sind die Verfahren anfallenden Abfallfraktionen zu beproben, getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt. Der Hinweis wurde in die Begründung/den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
Die Auswertung von Kriegsluftbildern hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Der Hinweis wurde in die Begründung/den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
Im o. g. Bereich befinden sich eine Trinkwassertransportleitung DN 500 und ein Kabel der Hessenwasser GmbH & Co. KG.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Trinkwassertransportleitung sowie der Sicherungstreifen (4 m) befinden sich innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche und sind dementsprechend planungsrechtlich gesichert.
Hinsichtlich klimaökologischer und landschaftsplanerischer Belange bestehen keine Bedenken. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollte nicht nur eine umweltberichtsbezogene Abschichtung aus dem B-Plan-Verfahren „Parkhaus“ erfolgen, sondern eine erweiterte räumliche Betrachtung und Bewertung aller geplanter Nutzungsänderungen im Einzugsbereich.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Begründung/Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde dem Hinweis entsprechend bearbeitet.

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

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

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Aussage wurde in die Begründung/den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
Aufgrund der vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster und der künstlichen Auffüllung (s. Baugrundgutachten von 30.08.2019) mit anthropogenen Fremddanteilen in Form von Schotterresten, Asphaltbruchstücke, Ziegel-, Keramik-, Holz- und Betonreste sowie vereinzelt Schlacken auf dem Gelände der Maßnahme sind die Verfahren anfallenden Abfallfraktionen zu beproben, getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Untersuchung und Entsorgung der anfallenden Abfallfraktionen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, sie finden Berücksichtigung in den nachgeordneten Ebenen der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren.
Die Ergänzung der Planunterlagen durch eine Lärmimmissionsprognose wird für wünschenswert gehalten.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Es wurde eine Schallimmissionsprognose zum Bauplan „Parkhaus Berliner Straße“ erstellt. Der Umweltbericht geht in den Unterkapiteln „Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)“ darauf ein. Entsprechende Festsetzungen erfolgen auf Ebene der Bauplanung.
Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bleibt unverändert und aktuell bestehen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise sind in die Begründung / Umweltbericht aufgenommen worden. Es wurden keine neuen Hinweise vorgebracht.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich im o. g. Bereich eine Trinkwassertransportleitung DN 500 und ein Kabel der Hessenwasser GmbH & Co. KG befinden.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Die Trinkwassertransportleitung sowie der Sicherungsschutzstreifen (4 m) befinden sich innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche und sind dementsprechend planungsrechtlich gesichert. Die betreffenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen zudem nicht im Planbereich der Flächennutzungsplanänderung.
Im Kapitel 8.3.1 zu Schutzgut Pflanzen bitten wir um eine Beschreibung der örtlichen Situation als Ergebnis der Erfassung. Beim Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene) bitten wir um eine schutzgutbezogene Erläuterung; im Kapitel 8.3.3 Schutzgut Klima und Luft bitten wir um Prüfung bzw. Erläuterung der Aussage, inwiefern die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Nutzung der Dachfläche zur Erzeugung von Solarstrom die Hitzebelastung reduzieren kann; zu den Schutzgütern Fläche und Boden bitten wir den Aspekt aus 8.2.3 zu übernehmen, wonach sich die Verbesserung der Situation vor allem durch die Dachbegrünung ergibt. Außerdem ist dieser Aspekt in der Zusammenfassung in Kapitel 8.9 anzupassen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung.	Begründung/Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde den Hinweisen entsprechend redaktionell angepasst.