WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Waldviertel – Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

1 Allgemeines 3
2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs 3
3 Übergeordnete Planungen 3
4 Anlass der Planung 3
5 Ziele der Planung 4
6 Änderungen 4
7 Flächenbilanz 4
8 Umweltbericht 5
8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung 5
8.2 Fachgesetze und Fachpläne 5
8.3 Schutzgutbereich „Naturhaushalt und Landschaftsbild“ 8
8.4 Schutzgutbereich „Mensch und seine Gesundheit“ 11
8.5 Schutzgutbereich „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ 12
8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 12
8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen 13
8.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 13
8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 13
8.10 Zusammenfassung 13
9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) 16
10 Weiterer Untersuchungsbedarf 16

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 Einwohnern (31.12.2016) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen – bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der 3,4 Hektar große Planbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dotzheim. Er wird im Norden durch den Finkenweg, im Osten durch die Greifstraße, im Süden durch ein naturnahes kleines Wäldchen und im Westen durch die Straße Langendellschlag begrenzt.

Das geplante Wohnquartier ist von den anliegenden Wohnstraßen aus gut zu erschließen und bereits sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4 Anlass der Planung

Der Planbereich umfasst das Gelände des Simeonhauses, einer Einrichtung für seniorengerechtes Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten, die zum Teil bereits leerstehen. Die vorhandene Bebauung ist geprägt von städtebaulichen Strukturen der 1970er-Jahre.

Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat das Areal erworben und beabsichtigt, den Wohnstandort in zeitgemäßer Architektur neu aufzustellen und zu erschließen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bewohner sollen die baulichen Strukturen sukzessive und in mehreren Bauabschnitten durch Neubauten ersetzt werden. Es wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt, das auf der Grundlage systematischer Entwurfsarbeit zu einem städtebaulichen Entwurf geführt hat, der als Zielkonzept des Bauvorhabens zu verstehen ist.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit circa 275 Wohneinheiten und Tiefgaragen geschaffen werden.

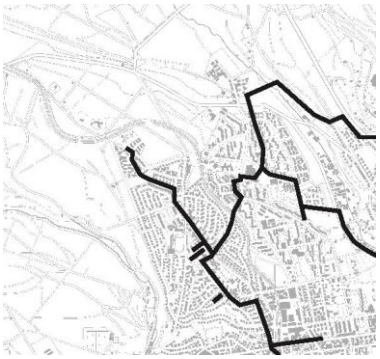
Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an altengerechten Wohnungen.

6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die bisherige Darstellung als „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ sowie „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ jeweils mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke wird in „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung“ geändert. Der Zusatz „mit hohem Grünanteil“ weist auf den angestrebten niedrigen Versiegelungsgrad innerhalb dieses Siedlungsbereiches hin. So soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den gesamten Planbereich eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,35 angestrebt werden. Planerisch entscheidend stellen sich hierbei die im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Anteile an Bebauung und gebietsinternen Grünbereichen dar. Eine Einhaltung des Versiegelungsgrades nach landesrechtlichen Regelungen ist mit der angestrebten Grundflächenzahl nicht zwangsläufig verbunden.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:



Hauptversorgungsleitungen Gas – Bestand

Am östlichen Rand des Planbereiches verläuft eine unterirdische Gasversorgungsleitung.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 2 Gasversorgung diese Gashochdruckleitung nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt.

Grundsätzlich ist auf alle bestehenden Leitungen zu achten.

Trasse für den ÖPNV - Planung

Ebenfalls am östlichen Rand des Planbereichs ist im Verlauf der Greifstraße und des Finkenwegs eine Trasse für den ÖPNV gekennzeichnet.

7 Flächenbilanz

	Flächen im Planbereich	
Nutzungsart	**wirksamer FNP**	**Änderung FNP**
Gemeinbedarfsfläche, Bestand	1,7 Hektar	0,0 Hektar
Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand	1,7 Hektar	0,0 Hektar
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung	0,0 Hektar	3,4 Hektar

8 Umweltbericht

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

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002,
2. Städtebaulicher Entwurf von Stadt.Quartier Wiesbaden vom 19.10.2016
3. Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG und §§ 1, 1a BauGB, Büro Stadt.Quartier Wiesbaden vom 25.10.2016 (Erläuterungsbericht, Bestand und Maßnahmen)
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Altholzkäfer (Bericht: Entwurf) der Beratungsgesellschaft NATUR Oberwallmenach, Mai 2017
5. Nachweis zur Durchführung der vorlaufenden Artenschutzmaßnahmen: Ergebnisprotokoll der Umweltbaubegleitung von Beratungsgesellschaft NATUR vom 26. Juni 2017
6. Bodengutachten (Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Abfalltechnische Untersuchungen, Stellungnahme zu Versickerung, Allgemeine technische Hinweise) zu: BVH Wiesbaden, OT Dotzheim, Flur 85, Flurstücke 164-167, Plangebiet Waldviertel, Langendellschlag 103, Baugrundbüro Simon Wiesbaden vom 14.09.2015
7. Klimagutachten zum Bebauungsplan „Waldviertel“, von Ökoplana Mannheim vom 29.07.2016
8. Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, Erläuterungsbericht, von Büro Lademacher Bochum vom November 2016

Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

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)**

  § 1a: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen

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

- **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): Natur und Landschaft sind (…) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

  1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

  auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima und dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung.

  Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

  Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (…) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

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

  § 15: Der Verursacher eines Eingriffs 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

  § 47: 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

- Umweltschadensgesetz (USchadG)

  § 1: 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 Klimaadaption, 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.

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

Der Planbereich umfasst das Gelände einer zum Teil bereits leerstehenden Einrichtung für seniorengerechtes Wohnen aus den 1970er-Jahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ sowie „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ jeweils mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird der gesamte Planbereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellt. Der Zusatz „mit hohem Grünanteil“ weist auf den angestrebten niedrigen Versiegelungsgrad innerhalb dieses Siedlungsbereiches hin.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können weitere Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange zeichnerisch nicht dargestellt werden.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren:

- Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhalten und Anpflanzen von Bäumen,
- bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB zur Dachbegrünung und zur Versiegelung von Freiflächen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen und zur Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser,
- Nisthilfen für geschützte Fledermausarten und
- Beachtung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bilche.

8.3 Schutzgutbereich „Naturhaushalt und Landschaftsbild“

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Fläche

Der Versiegelungsgrad im Planbereich beträgt insgesamt 50 Prozent. Der Anteil vollversiegelter Flächen liegt bei 39 Prozent. 11 Prozent des Gebiets sind durch Schotter-, Kies- und Sandwege oder Rasenpflaster teilversiegelt.

Schutzgut Boden

Nach der Geologischen Karte 5915 „Wiesbaden“ steht im näheren Untersuchungsgebiet in den oberen Schichten pleistozäner Löss an. Darunter folgen die quartären Terrassensedimente des Rheins und darunter die tertiären Schichten bestehend aus Ton, Mergel und Kalken.

Im untersuchten Gelände wurden unmittelbar ab Geländeoberkante bei fast allen Proben Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 2,6 Metern erbohrt. Diese sind vereinzelt mit Bauschutt durchsetzt, gemischtkörnig geprägt und in die Bodenklasse 5 (schwer lösbare Bodenarten) einzuordnen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mögliche Bodenbelastungen durch eine abfalltechnische Untersuchung geprüft. Auf Grundlage der durchgeführten orientierenden Schadstofferkundung des Untergrundes wird im Planbereich generell mit keinen abfalltechnisch relevanten Kontaminationen des Untergrundes gerechnet.

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

Schutzgut Wasser

Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde bis 6 Meter unter Geländeoberkante kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Aufgrund der im Planbereich anstehenden Böden mit einer geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen nicht zu empfehlen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum ist in der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ als „geringfügig überwärmtes Gebiet, bebaut oder versiegelt, mit annährend funktionsfähiger Belüftung“ beschrieben. Der geringe bis mittlere Versiegelungsanteil mit hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen und weist damit auf bioklimatische Behaglichkeit hin. Die Waldflächen in unmittelbarer Nähe dienen zudem als potenzielle Frischluftentstehungsgebiete und tragen zur Belüftung und Abkühlung des Gebiets an heißen Sommertagen bei. Reliefbedingt und durch die Waldrandlage bildet der Straßenzug Langendellschlag eine lokale Kaltluftabflussbahn.

Die Klimabewertungskarte kennzeichnet die Fläche als „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarte Siedlungsstrukturen“. In Abhängigkeit der Bebauungsdichte wirken hier unterschiedliche Durchgrünungsgrade überwärmungsmindernd, die Baustrukturen jedoch belüftungseinschränkend. Die Durchströmbarkeit und das Abkühlungsverhalten sind entsprechend nicht nachteilig zu modifizieren, um die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort langfristig zu stabilisieren und eine Ausdehnung der städtischen „Wärmeinsel“ in Richtung Siedlungsrand zu vermeiden.

Eine veränderte Bebauung ist daher nur unter Beachtung klimaökologischer Vorgaben zu realisieren.

Es ist des Weiteren zu beachten, dass die LH Wiesbaden mit dem Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24. April 2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ festgelegt hat, dass die klimaökologischen Belange über das bisherige Maß hinaus darzustellen sind und insbesondere die Möglichkeiten zur klimatologischen Folgenabschätzung genutzt werden.

Im Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbadens“ sind keine Flächen des Planbereichs als klimatische Vorrangflächen gekennzeichnet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Planbereich vorhandenen Bäume bieten die Lebensgrundlage für eine reichhaltige Insektenfauna, aber Nistplatz- und Quartierangebote für zum Beispiel Spechte, Fledermäuse oder Bilche beschränken sich auf gerade mal drei der Bäume. Die Dachaufbauten auf den hohen Bestandsgebäuden sind Quartierstandort für streng geschützte Zwergfledermäuse.

Es gibt keinen Nachweis über Brutplätze von streng geschützten, gefährdeten oder besonders geschützten Vögeln nach Anhang 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinien (EU-VSR). Es gibt lediglich den Nachweis von Haussperlingen. Gesichtete Grünspechte sind vermutlich nur Nahrungsgäste.

Für Reptilien konnten lediglich geeignete Habitatstrukturen ausgemacht werden, aber keine Tierfunde, die auch deren Nutzung belegen.

Da die Freiflächen im nördlichen Teil des Planbereichs nicht mehr gepflegt werden, haben sich aus den ehemaligen Pflanzflächen sowohl junge Gebüsche als auch ruderalisierte Bodendecker entwickelt. Die einheimischen Gehölze besitzen dabei einen höheren ökologischen Wert als die nicht heimischen Bodendeckerpflanzen. Aus den

Rasenflächen haben sich kurzwüchsige ruderalisierte Wiesen entwickelt, die etwas artenreicher als gewöhnliche intensiv genutzte Rasenflächen sind.

Die Freiflächen im südlichen Teil des Planbereichs werden größtenteils noch gepflegt. Während die Rasenflächen ebenfalls etwas artenreicher sind, wurden die Pflanzbeete häufig mit nicht heimischen Ziergehölzen und -stauden bepflanzt.

Der Planbereich wird durch einen großen Baumbestand geprägt, der zu 50 Prozent nach der Baumschutzsatzung geschützt ist.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Die vorhandene Bebauung ist geprägt von städtebaulichen Strukturen der 1970er-Jahre. Sie besteht im Norden aus Geschossbauten und im Süden aus eingeschossigen Reihenhäusern. Der Planbereich wird durch einen großen Baumbestand geprägt. Die vorhandenen Freiflächen werden im nördlichen Bereich nicht mehr gepflegt.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Fläche

Innerhalb des Planbereichs ergibt sich durch die geplante Wohnungsdichte eine Zunahme des Versiegelungsgrads gegenüber dem Ausgangszustand. Durch die Nachverdichtung der bereits bebauten und damit voll- und teilversiegelten Fläche im Innenbereich werden Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden geschont beziehungsweise nicht für den Wohnungsbau in Anspruch genommen.

Schutzgut Boden

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche und soweit erforderlich Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahme kommt es zu einer weiteren Flächenversiegelung mit der Folge, dass sich die Oberflächenwasserversickerung verringert.

Um negative Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserhaushalt zu minimieren werden im nachgeordneten Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das anfallende Niederschlagswasser teilweise auf privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zu verwerten und das Niederschlagswasser der öffentlichen Grundstücksflächen in Teilen gedrosselt abzuleiten.

Durch das tief anstehende Grundwasser, die geringe Systemdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten und die verzögerte, weitgehende Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kaum möglich. Aus diesen Gründen kann die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering eingestuft werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan insbesondere zu Gebäudestellungen, Freiflächen und Begrünung werden die Voraussetzungen für die Sicherstellung günstiger Be- und Durchlüftungsverhältnisse sowie für ein günstiges Eigenklima innerhalb des Planbereichs geschaffen. So können bei Umsetzung der vorliegenden Planung signifikante negative klimaökologische Effekte sowie zusätzliche Luftschadstoffakkumulationen im Planbereich und seiner Nachbarschaft vermieden werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird eine Veränderung der über Jahrzehnte hinweg etablierten Habitatstrukturen einhergehen. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgesetzt. Insbesondere sind die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bilche zu beachten. Hierzu wurden innerhalb und im Umfeld des Planbereichs 30 spezielle Nistkästen angebracht.

Unter den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes FFH 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ sind drei Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Grünes Besenmoos, Hirschkäfer und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) benannt. Es fanden sich keine Hinweise auf ein Vorkommen im Plangebiet, sowie ein Vorkommen der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie. Somit besteht keine Beeinträchtigung der Schutzziele durch die geplante Bebauung.

Auch die Straße „Langendellschlag“ auf Höhe des „Simeonhauses“ stellt keinen der oben benannten Lebensraumtypen dar oder kommt als Lebensraum der Zielarten des NATURA-2000-Gebietes in Frage.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Durch den Abriss der vorhandenen Bebauung und die Errichtung eines übersichtlich strukturierten und verträglich verdichteten Wohngebiets an dieser Stelle wird das Stadtbild aufgewertet. Durch Vorgaben des nachgeordneten Bebauungsplans zu Gebäudestellungen, zu Fahr- und Gehrechten sowie zum Erhalt prägender Bäume wird eine bessere Integration der Baukörper in die Landschaft erreicht.

8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Ausweisung des Planbereichs als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil beschränkt die städtebauliche Dichte auf Werte wie sie auch in der Nachbarschaft des Plangebiets anzutreffen sind. So wird ein ausreichender Grünflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf die Be- und Durchlüftungsverhältnisse auswirkt, effektiv die Entstehung großflächiger Windstagnationsbereiche reduziert und einer Überwärmung des Gebiets entgegen wirkt.

Das Freihalten von stadtklimatisch relevanten lokalen Be- und Entlüftungsachsen sowie die weiteren verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich können aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt werden. Auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans werden unter anderem „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sowie ein hoher Grünanteil durch Dachbegrünung festgesetzt.

8.4 Schutzgutbereich „Mensch und seine Gesundheit“

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch – Gesundheit (Lärm)

Der Planbereich ist mit seiner Lage am Siedlungsrand, umgeben von Wohnbebauung und Wald sowie Wohnstraßen nur geringfügig durch Lärm belastet.

Schutzgut Mensch – Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

siehe 8.3.1.

Die Aussagen, die für das Schutzgut Klima und Luft getroffen wurden, gelten auch für den Wirkungspfad Mensch – Gesundheit (Klima, Lufthygiene).

Schutzgut Mensch Erholung

Die bestehende Bebauung weist mit ihren überalterten Gebäudestrukturen und nur extensiv gepflegten Freiflächenanlagen eine sehr eingeschränkte Wohn- und Lebensqualität auf. Der südliche Bereich mit eingeschossigen Reihenhäuser hat eine höhere Wohn- und Lebensqualität. Diese ist weitgehend auf den signifikant höheren und bes-

ser gepflegten Grünflächenanteil und die damit einhergehende geringere städtebauliche Dichte zurückzuführen. Das gesamte Areal ist eingezäunt.

Einen hohen Erholungswert haben die angrenzenden Waldflächen.

8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – Gesundheit (Lärm)

Bei Realisierung des Vorhabens erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten und damit auch das Verkehrsaufkommen gegenüber der Bestandssituation. Die Immissionswerte werden sich dadurch jedoch nur geringfügig erhöhen. Insgesamt kann die Lärmbelastung weiterhin als gering eingestuft werden, da es sich ausschließlich um Wohnnutzung handelt, deren Parkraumbedarf über Tiefgaragen gedeckt wird. Aus Sicht des Schallschutzes besteht daher kein Erfordernis einer vertiefenden Betrachtung, da die geplante Nutzung lärmtechnisch als unkritisch einzustufen ist.

Schutzgut Mensch – Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

siehe 8.3.3

Schutzgut Mensch - Erholung

Durch die geplante Bebauung wird sich nur eine geringfügige Änderung der Bebauungsdichte ergeben.
Bei Neuanlage der im nachgeordneten Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungsflächen sowie der Bereiche für Fahr- und Gehrechte zur Querung des Planbereichs wird sich die Erholungsfunktion verbessern.

8.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

siehe 8.3.4

8.5 Schutzgutbereich „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

8.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf eine Planung und Umsetzung der Darstellungen der Änderung tabellarisch zusammengefasst. Die Tabelle steht unter Ziffer 8.10 Zusammenfassung.

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

Ziel der Planung ist die Errichtung von circa 275 Wohneinheiten auf einem Gelände, das zuvor bereits als Einrichtung für seniorengerechtes Wohnen genutzt wurde.

Auf Grund der schlechten Bausubstanz der vorhandenen Bebauung ist eine Neubebauung auf den bereits versiegelten Flächen aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum angemessen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit einem vergleichsweise höheren Aufwand kompensiert werden müssten.

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

8.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

8.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Planbereich sowie der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass alle im Planbereich vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können.

8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

8.10 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ und „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Bestand“ dar. 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		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Fläche	bereits zu circa 50 Prozent versiegelt	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	geringfügige Zunahme der Versiegelung, Deckung von Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Schutz natürlicher Böden
			+ / -	-
8.3	Boden	Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, keine abfalltechnisch relevanten Bodenbelastungen; Bombenabwurfgebiet	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	geringfügige Zunahme der Bodenversiegelung; evtl. Sondierung auf Kampfmittel
			+ / -	-
8.3	Wasser	Heilquellenschutzgebiet, kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet; keine Fließ- oder Stillgewässer; auf Grund der Versiegelung geringe Grundwasserneubildung, verstärkter Oberflächenwasserabfluss	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	reduzierte Oberflächenwasserversickerung, Kompensation durch Festsetzungen im B-Plan zur Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser; keine Grundwasserbelastung durch Schadstoffe zu erwarten
			+ / -	+ / -
8.3	Klima und Luft	geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; angrenzende Waldflächen sind thermisches Gunstpotenzial	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Klimatische Negativeffekte, die durch die geringfüge Versiegelungszunahme entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) kompensiert. Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
			+ / -	+ / -

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Tiere und Pflanzen	kein Nachweis über Brutplätze von streng geschützten, gefährdeten oder besonders geschützten Vögeln nach Anhang 1 der EU-VSR, lediglich Nachweis von Haussperlingen, Grünspechte vermutlich nur als Nahrungsgast, kein Nachweis vom Kleinsäugern, Reptilien, Amphibien oder Altholzkäfern, großer Baumbestand	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich, ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erkennbar. Weiterführende Untersuchungen sind im Hinblick auf eventuell artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen nicht erforderlich; die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bilche sind zu beachten
			+ / -	**+ / -**
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Gebäude aus den 1970er-Jahren, Bausubstanz nicht mehr zeitgemäß, Freiflächen z. T. nicht gepflegt	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verbesserung der Stadtbildes durch Abriss und Neubebauung; Aufwertung durch Integration der Baukörper in die Landschaft entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans; bessere Vernetzung durch Fahr- und Gehrechte
			+ / -	**+**
8.4	Mensch / Gesundheit - Lärm	geringe Belastung durch Verkehr (Lage innerhalb eines Wohngebiets)	keine Veränderungen zu erwarten	höheres Verkehrsaufkommen durch die Erhöhung der Wohneinheiten im Planbereich, jedoch nur Anliegerverkehr, Schallminderung durch Stellplätze in Tiefgaragen
			+ / -	**+ / -**
8.4	Mensch / Gesundheit – Klima / Lufthygiene	geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; angrenzende Waldflächen sind thermisches Gunstpotenzial	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	klimatische Negativeffekte, die durch die geringfüge Versiegelungszunahme entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) kompensiert. Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
			+ / -	**+ / -**
8.4	Mensch / Gesundheit – Erholung	Planbereich als Erholungsraum durch Einzäunung nur eingeschränkt nutzbar, Erholungswert der angrenzenden Waldbereiche	keine Veränderungen zu erwarten	bessere Vernetzung des Gebiets durch Gehrechte
			+ / -	**+**

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	**Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich**	**Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**
8.5	Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- oder Sachgüter bzw. denkmalgeschützte Bereiche bekannt	keine Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde
			+ / -	**+ / -**
8.6	**Wechselwirkungen**		durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich	Die Umsetzung der Planung führt zu keinen negativen Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgutbereiche.
			-	**+ / -**
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung**			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung einzelner Schutzgüter führen.

9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

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

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt
Wiesbaden, den 01.08.2018
6102 6472/qu

gez.

Camillo Huber-Braun