

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich "Erbenheim-Süd" im Ortsbezirk Erbenheim

Anlass und Ziel der Planung

Am südwestlichen Ortsrand von Erbenheim, unmittelbar an das Ortszentrum im Bereich der Berliner Straße angrenzend, liegt ein ehemaliges Betriebsgrundstück, welches jahrzehntelang als Betonfabrik und später als Betriebshof genutzt wurde.

Im Rahmen der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans wurde auf Basis einer städtebaulichen Konzeption bereits eine Folgenutzung für den Planbereich dargestellt. Die geplanten Bauflächen nördlich der Bahntrasse des Anschlussgleises zur Clay-Kaserne sind bislang als „Sondergebiet Verwaltung“, im Norden und Osten anschließend als „Gemischte Baufläche“ und im Norden bis zur bestehenden Bebauung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Bestandsbebauung im Norden des Plangebiets ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Bahnanlagen im nördlichen und südlichen Plangebiet sind als „Bahnanlage“, Bestand verzeichnet.

Das der Darstellung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde fortgeschrieben, ergänzt und konkretisiert. Das daraus resultierende „Schalenkonzept“ sieht eine abgestufte Nutzung von Nord nach Süd aus Richtung der bestehenden Mischnutzung in Richtung der emissionsträchtigen Autobahn vor. Dabei wird der nördliche Planbereich entlang der Bahnstrecke als gemischte Baufläche vorgesehen, die insbesondere die Bestandsbebauung umfasst. Im Bereich der südlich angrenzenden „Schale“ ist Wohnnutzung vorgesehen, an die südlich erneut gemischte Nutzungen anschließen sollen. In Richtung der südlich und westlich verlaufenden Emissionsquellen wird das Gebiet durch eine „Schale“ mit gewerblichen Nutzungen abgeschlossen.

Diese im städtebaulichen Rahmenplan festgelegten Flächenaufteilungen und Flächennutzungen entsprechen in Teilen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern ist die vorliegende, Änderung zur Umsetzung des Nutzungskonzepts erforderlich. Eine übergeordnete Verkehrsverbindung durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr durch den Planbereich zu verhindern. Demnach entfällt im Rahmen der Änderung die im wirksamen Flächennutzungsplan als Kennzeichnung einer „sonstigen örtlichen oder überörtlichen Hauptverkehrsstraße“ dargestellte Verbindung, die ebenfalls als „Maßnahme im Straßennetz“ im Zielszenario 2015 des Verkehrsentwicklungsplans einbezogen ist.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Entwicklung des Bereichs südlich des Erbenheimer Ortszentrums mit einer qualitätvollen Mischung verträglicher Gewerbenutzungen, Büronutzung, Dienstleistung, Einzelhandel, unterschiedlicher Wohnformen und Grünflächen im Sinne des städtebaulichen Rahmenkonzepts planerisch vorzubereiten.

Die vorliegende Planung soll damit:

- die vorhandene Nutzungsstruktur neu ordnen,
- die Belange der Wirtschaft und insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern,

- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern,
- durch Maßnahmen zu einer Verbesserung des Klimas und des ökologischen Haushalts beitragen und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Individualverkehr).

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da die bestehenden Nutzungsarten nicht wesentlich geändert werden.

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

Im Ist-Zustand handelt es sich bei den geplanten Bauflächen zwischen den beiden Bahnstrecken und der Berliner Straße um überwiegend versiegelte Flächen und im Nordosten um bereits bebaute Grundstücke. Die Westspitze wird als privater Kinderspielplatz genutzt und ist nicht versiegelt.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange werden aufgrund des Maßstabs 1:10.000 des Flächennutzungsplanes mit Ausnahme der „Landwirtschaftlichen Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“ zeichnerisch nicht dargestellt.

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

- öffentliche und private Grünflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche),
- bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und
- klimaökologische Maßnahmen.

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Belange des Umweltschutzes nicht erkennbar ist. Die Umsetzung der Planung führt zu positiven Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgutbereiche.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
-	=	negative Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
+	=	positive Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Kap.	Schutzgut	Bewertung		
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Boden	Überwiegend versiegelt, Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, im Osten gärtnerisch genutzte Flächen; Bombenabwurfgebiet	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Entsiegelung durch geplante Neubebauung, Bodenaustausch bei Baumaßnahmen; Sondierung auf Kampfmittel
			+ / -	+
8.3	Wasser	Kein Wasserschutzgebiet; Überschwemmungsgebiet im Bereich des Wäschbachtals; innerhalb quantitativen Heilquellenschutzzone B4; aufgrund hoher Versiegelung gestörter natürlicher Wasserkreislauf; geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Verringerung des Versiegelungsgrads durch geplante Neustrukturierung; Verbesserung des Wasserhaushalts durch Grünzug zur Gliederung der Baugebiete und Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan für Regenwasserrückhaltung/ Versickerung, Dach- und Fassadenbegrünung.
			+ / -	+
8.3	Klima und Luft	Überwärmung im Gewerbegebiet mit eingeschränktem Luftaustausch; die vorhandene Mischbebauung geringfügig überwärmt, Freiflächen im Osten wichtig für Klima und Luft auch für das östliche Innenstadtgebiet durch das nach Westen verlaufende Wäschbachtal	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Klimatische Negativeffekte werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grün- und Freiflächen) ausgeglichen. Bedeutende Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
			+ / -	+ / -
8.3	Tiere und Pflanzen	Keine schützenswerten Strukturen gemäß FFH oder Naturschutzgebiete; Flora erreicht eine überwiegend geringe und kleinflächig mittlere Wertigkeit mit	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Mit Umsetzung der Bauleitplanung erfolgt in Teilen ein Wandel der bisherigen Biotopstruktur; Keine erheblichen Beeinträchtigungen für Flora,

Kap.	Schutzgut	Bewertung	
		Bestand	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
		deutlicher Dominanz von Pionierarten; begrenztes Artenspektrum im versiegelten Bereich; größere Artenvielfalt in Randbereichen; Vorkommen geschützter Arten (Fledermäuse und Heuschrecken)	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich
			Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Im Nordosten und Nordwesten gewachsenes Mischgebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden; durch inhomogene Nutzungsstruktur und heterogenen Gebietscharakter weitgehend kein ansprechendes Stadtbild; Plangebiet besitzt durch Lage am Stadtteilrand und Ortseingang wichtige Bedeutung für Erscheinungsbild; eingrünende Wirkung durch Gehölzband im Süden	+ / -
			+
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Im Nordosten und Nordwesten gewachsenes Mischgebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden; durch inhomogene Nutzungsstruktur und heterogenen Gebietscharakter weitgehend kein ansprechendes Stadtbild; Plangebiet besitzt durch Lage am Stadtteilrand und Ortseingang wichtige Bedeutung für Erscheinungsbild; eingrünende Wirkung durch Gehölzband im Süden	Keine Veränderungen zu erwarten
			++
8.4	Mensch/ Gesundheit - Lärm	Plangebiet im Ballungsraum in der Zuordnung zu stark frequentierten Verkehrswegen sowie Fluglärm und gewerblichen Emittenten, die auf das Plangebiet einwirken.	Keine Veränderungen zu erwarten
			+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Überwärmung im Gewerbegebiet mit eingeschränktem Luftaustausch; die vorhandene Mischbebauung geringfügig überwärmt, Freiflächen im Osten wichtig für Klima und Luft auch für das östliche Innenstadtgebiet durch das nach Westen verlaufende Wäschbachtal; keine Informationen liegen für das Plangebiet zur Lufthygiene vor	Keine Veränderungen zu erwarten
			+/-

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.4	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Bedeutung der Erholungswirkungen und -funktionen sowie die Bedeutung für die Wohnqualitäten insgesamt weitgehend gering; lediglich die Verbindungswege im Übergang zum Außenbereich besitzen eine Relevanz für Naherholung.	Keine Veränderungen zu erwarten	Steigerung der Erholungssituation und Aufenthaltsqualität im gesamten Plangebiet; Stärkung der Wegebeziehungen von der Umgebung in das Entwicklungsgebiet wie auch in den Außenbereich sowie die umgebenden Siedlungsstrukturen.
			+ / -	+
8.5	Kultur- und Sachgüter	Denkmalgeschützte Gesamtanlage „Bahnstraße“, Keine Kulturgüter oder Denkmäler bekannt. Sachgüter im bebauten Bereich und die Bahnflächen.	Keine Veränderungen zu erwarten	Durch Neubebauung keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung der Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfD)
			+/-	+/-
8.6	Wechselwirkungen		Durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich.	Die Umsetzung der Planung führt zu positiven 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		Aufgrund des Darstellungsmaßstabs 1:10.000 der Flächennutzungsplanänderung können, mit Ausnahme der „Landwirtschaftlichen Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“, Maßnahmen 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: • öffentliche und private Grünflächen, • Flächen für die Landwirtschaft, • Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, • Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche), • bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und • klimaökologische Maßnahmen. Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung einzelner Schutzgüter führen.	

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Äußerung	Umgang mit den Äußerungen	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		
Im Bereich der im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen werden zwei Baufenster für die vorhandenen Baulichkeiten gefordert.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die Fläche (ca. 4.000 qm) liegt unterhalb der darstellungsrelevanten Größe für eine flächige Ausweisung. Sie wurde bisher mit einem Symbol „Spielplatz“ gekennzeichnet. Die schalltechnische Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass der Bereich aufgrund von Lärmbelastungen nicht als Spielplatz geeignet ist. Langfristig sollte der Kinderspielplatz daher an eine weniger lärmbelastete Stelle verlegt werden.
Folgende Gebäude sollten aufgrund formellen wie materiellen Bestandsschutz nicht in den Planbereich des Bebauungsplans (BPL) mit einbezogen werden: Bahnstraße 2 - 14, Bahnstraße 7 - 13 b und Baumgarten 5 - 9a.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ist auch der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellte Bereich südlich der Ländchesbahn in den Untersuchungsraum einzubeziehen. Von der Neukonzeption ausgehende Wirkungen können damit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermittelt, bewertet und berücksichtigt werden.
Nach dem Bau der ICE - Trasse vor 20 Jahren entstand inzwischen ein Naturkorridor entlang der A 66. Dieser Korridor darf nicht weiter belastet werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Der Bereich an der Rennbahnstraße ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung „Erbenheim-Süd“. Die ICE-Ausgleichsflächen liegen nicht innerhalb des Planbereichs der Flächennutzungsplanänderung „Erbenheim-Süd“. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne "Erbenheim-Süd" wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
Beteiligung der Öffentlichkeit		
Als Anlieger und Eigentümer, des Nachbargrundstücks zur geplanten Brücke in der Bahnstraße, erheben wir hiermit Bedenken gegen den aufgestellten Bebauungsplan dahingehend, dass durch die geplanten Maßnahmen und Straßenführungen unser	Die Stellungnahme ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.	Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Grundzügen dar. Die benannten Aspekte sind Gegenstand der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
Grundstück in erheblichem Maß belastet wird. - Keine Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung des entstehenden Verkehrslärms. - Keine Angaben zur Lärmvermeidung an unserem Grundstück getroffen. Wir befürchten durch die neue Planung eine Beeinträchtigung unseres Grundstücks und bitten Sie um Nachbesserung bzw. Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen auch zu unserer Grundstücksseite hin.		

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte, der Umgang mit den Äußerungen bzw. die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Äußerung	Umgang mit der Äußerung	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden		
HessenMobil Gegen den Baulastträger der A 66 können keine Ansprüche nach BImSchG geltend gemacht werden. Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabenträger Vorsorge zu tragen. Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind einzuhalten.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Ein schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet, bei dem die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planbereichs ermittelt wurden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden entwickelt, die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehen werden. Sollte in Zukunft durch einen Ausbau der A 66 weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, müssen die erforderlichen Maßnahmen durch den Verursacher übernommen werden.
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Außerdem werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.	Unter Ziffer 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung, Schutzgut Boden wird bereits auf die Auffüllungen hingewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die Grundzüge der Planung dar. Baugrunduntersuchungen sind im Zuge der Bauausführung zu veranlassen.
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden In den Monaten Juli und August kommt es verstärkt zur	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.	

Äußerung	Umgang mit der Äußerung	
Anlieferung von Getreide mit landwirtschaftlichen Maschinen, das heißt, auch zu Lärm und Staubentwicklungen. In der Stellungnahme werden u. a. Aussagen zu folgenden Themen getroffen: - Erschließungsstraßen - Lichtzeichenanlagen - Winterdienst	Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant.	Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm (unter anderem durch die Getreideannahmestelle) auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Darauf aufbauend wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen entwickelt, die im nachgeordneten Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Umweltbericht wird darüber hinaus das Thema Staubentwicklung im Zusammenhang mit der Getreideannahmestelle behandelt. Es wird davon ausgegangen, dass es bei bestimmungsgemäßen Verladen des Getreides und rechtskonformer Anlagentechnik im Bereich der benachbarten Wohnnutzung zu keiner Überschreitung des Jahresmittelwertes und somit zu keiner Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet kommt. Im Flächennutzungsplan werden u. a. keine Darstellungen oder Aussagen getroffen zu: - Erschließungsstraßen - Lichtzeichenanlagen - Winterdienst
Landesamt für Denkmalpflege Innerhalb des Planbereichs liegt die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Bahnstraße“. Bauliche Veränderungen sind rechtzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Formulierung ergänzt die bisherige Textfassung.
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Das Gelände liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei bereits bebauten Bereichen bei denen bis zu einer Tiefe von 4 m bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt wurden, sind keine weiteren Maßnahmen durchzuführen. Ansonsten sind Bodenuntersuchungen erforderlich	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Formulierung ergänzt die bisherige Textfassung.
Regierungspräsidium Darmstadt		
Im Bereich für die Anlage des Knotenpunktes zur verkehrlichen Anbindung zur Straße „Zum Friedhof“ werden im Flächennutzungsplan Grünflächen (Planung) dargestellt, die	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Der Planbereich der Änderung wurde auf die Südseite der Gleistrasse zur Clay-Kaserne zurückgenommen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Flächen liegen somit außerhalb des Planbereichs.

Äußerung	Umgang mit der Äußerung	
zusätzlich als Ausgleichsfläche gekennzeichnet sind. Es ist zu prüfen, ob für diese Flächen zwischenzeitlich etwaig eine rechtliche Bindung als Kompensationsfläche erfolgt ist.		
Verhältnismäßig kleinflächige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes (LSG) (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet der „Stadt Wiesbaden“ vom 24. September 2010 (St.Anz. 2289)), zur „Anlage einer Wiesenmulde zum Ausgleich von Eingriffen in das Retentionsvolumen“ und „Anlage eines Knotenpunktes zur verkehrlichen Anbindung im Südosten“ erfordert landschaftsschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt	Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“ dar. In der Begründung wird ein Hinweis auf das LSG Wiesbaden aufgenommen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Abgrenzung nachrichtlich übernommen. Für den betroffenen Bereich im Süden bzw. Südosten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich eine landschaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung beantragt.
Die bislang vorgelegten Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung genügen nicht den Anforderungen des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen vom Mai 2011.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist gutachterlich erfolgt und detailliert im Umweltbericht zum nachgeordneten Bebauungsplan aufgelistet. Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Teile wurden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.
Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Zone B 4-neu des zukünftigen Heilquellenschutzgebiets der Stadt Wiesbaden. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Formulierung konkretisiert die Aussage zum Schutzgut Wasser in Bezug auf das Heilquellenschutzgebiet. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Begründung zum Flächennutzungsplan.
Bodenschutz: Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und der Akten beim RPD ergab Altstandorte im Gebiet der Bauleitpläne. DYWIDAG-Grundstück: Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bekannt. Hinsichtlich gewerblicher Nutzung besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, sofern	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Im Flächennutzungsplan sind die von Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens betroffenen Grundstücksflächen in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Äußerung	Umgang mit der Äußerung	
die Fläche nicht entsiegelt wird. Bei Nutzungsänderungen, Flächenentsiegelung bzw. Bodeneingriffen sind weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. (.....). Übrigen Altstandorten: Hinweis: Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Bei einem Standort wurde der Altlastenverdacht aufgehoben.		
Immissionsschutz: Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist im weiteren Verfahrensgang das Schalltechnische Gutachten zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.	In Umweltbericht - Ziffer 8 der Begründung - sind in den Kapiteln, 8.3.3, 8.4.3 und 8.4.4 Ausführungen auf Basis des Schallgutachtens enthalten.
Umweltamt - 36 -		
2. Bodenbelastungen - Schutzgut Boden „Bei dem Bahnbetriebsgelände (Bahnstraße 19) und dem ehemaligen DYWIDAG-Gelände handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen. Hierzu wurden Untersuchungen durchgeführt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet“ ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: „Für die Flächen Bahnstraße 19 sind aufgrund der Vornutzung Schadstoffbelastungen des Untergrundes nachgewiesen. Während das ehemalige Bahngelände nur geringe, punktuelle Schadstoffgehalte für Blei, PAK und Nickel aufweist, liegen auf den ehemaligen Betriebsgelände an der Berliner Straße 275 flächendeckend relevante Schadstoffbelastungen - insbesondere für Mineralölkohlenwasserstoffe - sowie örtlich für Chrom VI vor. Da diese Flächen unter der im Flächennutzungsplan darstellungsrelevanten Größe liegen, sind sie nicht gekennzeichnet.“	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.	Die Aussagen zum Flächennutzungsplan widersprechen im Fazit den Aussagen des Fachamtes zum Bebauungsplanentwurf. Hier heißt es u. a.: Trotz im Vergleich zu früheren Entwürfen des Bebauungsplans geänderter Nutzungsausweisungen ändert sich am Grundtenor der planungsrechtlichen Abwägung in Bezug auf die Erfordernisse der §§ 1, 1a und 9 (5) 3 BauGB nichts. Das gesamte ehemalige DyWiDAG- Betriebsgelände ist als „erheblich belastet“ im Planwerk zu kennzeichnen. Dies ergibt sich schon allein aus dem Erfordernis, wegen der völlig diffus auf dem Gelände vorhandenen Bodenbelastungen und wegen des behördlich angeordneten Grundwasser-Monitorings bei jeglichem Eingriff in den Untergrund die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde (RP Darmstadt) einzuholen. Die Begründung wurde in Teilen angepasst.

Äußerung	Umgang mit der Äußerung	
Bezüglich Grundwasser ist folgende Ergänzung vorzunehmen: „Wegen Belastungen des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wurden in der Vergangenheit auf der Liegenschaft Berliner Straße 275 sowohl Bodenluft- als auch Grundwassersanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zurzeit (Oktober 2014) befindet sich das Grundwasser noch in der Überwachung durch das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde.“	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Formulierung konkretisiert die bisherige Textfassung. Die Begründung wurde unter Ziffer 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung, Schutzgut Wasser nach dem zweiten Absatz wie folgt ergänzt: Wegen Belastungen des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wurden in der Vergangenheit auf der Liegenschaft Berliner Straße 275 sowohl Bodenluft- als auch Grundwassersanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zurzeit (Oktober 2014) befindet sich das Grundwasser noch in der Überwachung durch das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde.
3. Landschaftsplanerische Belange: Die Grünachse, die aus klimatischer und grünordnerischer Sicht von großer Bedeutung für Erbenheim ist, sollte entsprechende Würdigung im Flächennutzungsplan erhalten (zeichnerische Darstellung).	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans (1:10.000) wird der geplante Grünzug in der Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt. Er wird in der Begründung beschrieben und durch die geplante Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche, Parkanlage“ im nachgeordneten Bebauungsplan rechtlich gesichert.
Kapitel 8 Umweltbericht, Ergänzung einer weiteren Grundlage: Ergänzende Studie, Klimagutachten zum städtebaulichen Rahmenplan Wiesbaden-Erbenheim-Süd vom 06.02.2013 (inzwischen aktualisiert mit Datum vom 03.11.2015), erstellt durch ÖKOPLANA, Mannheim	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Das Klimagutachten ergänzt die bisherigen Gutachten.
Kapitel 8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes..., Ergänzung rechtlicher Anforderungen zum Thema Klima, Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel: Ergänzung des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 5 BauGB	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Ergänzung konkretisiert die aufgeführte Passage des BauGB.
Ergänzung des § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG „Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung.....“	Die Stellungnahme wird berücksichtigt	Die Ergänzung konkretisiert die aufgeführte Passage des BNatSchG.

Äußerung	Umgang mit der Äußerung	
Gemäß der ergänzenden Studie zum Klimagutachten (2014) kommt es durch die Planung in der Wäschbachaue und deren näheren Umgebung zu geringen bis mäßigen klimakologischen Beeinträchtigungen, die allerdings aus stadtklimatologischer Sicht durch entsprechende Festsetzungen in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden können.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Formulierung konkretisiert die Ausführungen zum Klima bzw. Lufthygiene. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplan.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
Beteiligung der Behörden		
Amt 3606 - Umweltamt Die aus grünordnerischer Sicht wichtige Grünachse sollte entsprechende Würdigung im FNP erhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans (Maßstab 1:10.000) kann keine zeichnerische Darstellung der Grünachse erfolgen. Die Grünachse findet jedoch eine ausführliche Berücksichtigung in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und wird auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans rechtlich gesichert.
Amt 52 - Sportamt Für „Informelle Bewegungsräume“ für die Quartiersbevölkerung wird empfohlen, entsprechende Freiflächen einzuplanen, die für Sport und Bewegung nutzbar sind. Dazu zählt auch eine offene, aber überdachte Fläche unter der auch bei schlechteren Wetterverhältnissen Sport getrieben werden kann.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.	Im Planbereich sind umfassende öffentliche Grün- und Freizeitflächen vorgesehen die auch für sportliche Zwecke genutzt werden können. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplans sind diese Flächen nicht gesondert dargestellt. Die genaue Lage dieser Flächen sowie Aussagen zur Ausgestaltung dieser Flächen gehen aus dem nachgeordneten Bebauungsplan hervor.
Amt 70.41 - ELW-Planung und Bau Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.	Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden Kanäle und Pflanzungen nicht dargestellt. Die geringfügigen Differenzen in den Flächenbilanzen basieren auf unterschiedlichen Maßstäblichkeiten, Detaillierung und fachlichen Bezügen der Flächenbilanzen auf den unterschiedlichen Planungsebenen. Eine Übereinstimmung der Flächensätze kann daher nicht hergestellt werden und ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung unerheblich.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Die im Entwässerungskonzept beschriebene Maßnahme sind zu realisieren. Zwischen dem Entwässerungskonzept und der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen hinsichtlich der Flächenansätze Unterschiede. Der Einlauf in den „Wäschbach“ ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Gewässerunterhaltungspflichtigen im Zuge der Planung abzustimmen. Eine Detailplanung zur Entwässerung wird erforderlich. Im Rahmen der Detailplanung ist ein Überflutungsnachweis aufzustellen. Eine Zustimmung zur Planung bzw. -sofern erforderlich- eine Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt ist herbeizuführen. Ein Antrag auf Einleitegenehmigung nach § 10 der Ortsatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt. Die im Entwässerungskonzept beschriebenen Maßnahmen im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen sind als Mindestanforderungen anzusehen und durchzuführen.		Die detaillierte Klärung der Entwässerungsverhältnisse erfolgt auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens sowie im Zuge der Genehmigungsplanung.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr/ US Gaststreitkräfte berührt. Das Plangebiet befindet sich ca. 1.960 m nordwestlich des Startbahnbezugspunktes, in-	Die Anregung wurde berücksichtigt.	Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Die weiteren Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
nerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1a LuftVG (Luftverkehrsgesetz) des US Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter keine Bedenken. Bauhöhe max. 21.0 m über GND (ca. 162,0 m über NN) Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.		im nachgeordneten Bebauungsplan berücksichtigt.
Landesamt für Denkmalpflege Hessen Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an die nach § 2 Abs. 2 HDSchG denkmalgeschützte Gesamtanlage „Historischer Ortskern Erbenheim“. Ferner liegen im Geltungsbereich die als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 geschützten Gebäude Bahnstraße 1, 3, 5, 7. Der Abteilung Archäologie in unserem Haus bleibt eine gesonderte Stellungnahme vorbehalten.	Die Anregung wird berücksichtigt.	In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist ein entsprechender Hinweis auf die geschützten Gebäude Bahnstraße 1, 3, 5, 7 aufgeführt. Die Textpassage wird um den Hinweis auf den angrenzenden „Historischen Ortskern Erbenheim“ ergänzt.
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 KMRD Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Punkt 8.3.1) aufgenommen.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2		
Naturschutzfachlicher Be-lange: Die Bauleitplanung umfasst im Wesentlichen eine Umwidmung ursprünglich baulich genutzter Flächen umfasst. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht berührt. In Bezug auf die kleinflächige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Wiesbaden“ verweise ich auf meine Stellungnahme vom 21. Oktober 2014. Diese besagt: „Die Planungsbestandteile „Anlage einer Wiesenmulde zum Ausgleich von Eingriffen in das Retentionsvolumen“ und „Anlage eines Knotenpunktes zur verkehrlichen Anbindung im Südosten“ überlagern sich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Wiesbaden“. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei diesen Planungsbestandteilen um verhältnismäßig kleinflächige Inanspruchnahmen des Landschaftsschutzgebietes handelt, sollte geprüft werden, ob hierfür eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann. Hierfür ist die untere Naturschutzbehörde zuständig.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Stellungnahme vom 21. Oktober 2014: Der Anregung bzgl. der kleinflächigen Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes wurde gefolgt. In der Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Für den betroffenen Bereich im Süden bzw. Südosten wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich eine landschaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung beantragt und genehmigt.
Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005). Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Ein Hinweis auf die Lage des Planbereichs in der Schutzzone B4 des Heilquellenschutzgebietes wurde in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
Bodenschutz: Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und meiner Akten ergab Altstandorte im Gebiet des Bebauungsplanes. Bei den Altstandorten handelt es sich um Grundstücke, bei denen aufgrund der Vornutzung Einträge bis zur Brachenklasse 5 „sehr hohes Gefährdungspotential“ vorhanden sind. Zur Klärung der Frage inwieweit auf den jeweiligen Grundstücken durch die Vornutzung eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorhanden ist, behalte ich mir als zuständige Obere Bodenschutzbehörde vor, ein - unabhängiges vom Baugenehmigungsverfahren nach HBO - eigenständiges bodenschutzrechtliches Verfahren nach § 11 Abs. 1 HAlt-BodSchG durchzuführen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden entsprechende Hinweise zu möglichen Altlasten und Altstandorten aufgeführt. Die Kennzeichnung „Fläche mit Bodenbelastungen“ bleibt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erhalten.
Vorsorgender Bodenschutz: Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits größtenteils industriell/gewerblich genutzt. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/-gefüge spielen daher eine untergeordnete Rolle.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden entsprechende Hinweise zu möglichen Altlasten und Altstandorten aufgeführt. Die Kennzeichnung „Fläche mit Bodenbelastungen“ bleibt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erhalten.
Immissionsschutz: Das schalltechnische Gutachten zu Lärmimmissionen des Büros Kohnen ist umfassend und systematisch aufgebaut. In Hinblick auf die Implementierung aktiver Schallschutzmaßnahmen beschränkt es sich auf bauliche Schutzmaßnahmen, also Lärmschutzwände usw. Es wird nicht verstanden, dass in dem Kontext Geschwindigkeitsbeschränkungen, also Tempo-30-Zonen Innerorts mit baulicher Verkehrsberuhigung,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Durch die vorgesehenen Flächendarstellungen wird ein Immissionsschutz durch die Nutzungsgliederung im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorbereitet. Dadurch wird unter anderem eine Pufferzone in Richtung der Verkehrsemissionsquellen (A 66 und B 455) vorgesehen. Maßnahmen die über die Gliederung der Flächendarstellungen hinausgehen, können aufgrund der Maßstäblichkeit und Darstellungstiefe auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht dargestellt werden. Weitere Maßnahmen werden auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans festgesetzt.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
völlig unerwähnt bleiben. Da die Planung auf diesem Gutachten aufbaut, werden so Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse vorgeschlagen, die sich einseitig zu Lasten der Anwohner auswirken. Der innerörtliche Verkehrsfluss als Ursache bleibt dagegen unangetastet. Möglicherweise lässt sich diese Fragestellung noch aufgreifen. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine Bedenken und Anregungen.		