

# Zusammenfassende Erklärung

des Bebauungsplans  
Platter Straße - Emser Straße  
im Ortsbezirk Nordost

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

## 1 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ war notwendig, da die Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans „1969/03 Am Michelsberg im Ortsbezirk Mitte“ nicht mehr ausreichten, um eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen und zu steuern.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld zum Stadtzentrum nordwestlich des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,8 ha und ist bereits bebaut.

Wie dem Titel zu entnehmen ist, wurde der Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ primär zur Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße aufgestellt. Im Jahr 2001 wurde die Hochbrücke an der Schwalbacher Straße, für die damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, abgerissen.

Nicht nur aus verkehrlicher Sicht, sondern insbesondere was die Art und das Maß der baulichen Nutzung betrifft, war der Bebauungsplan „Michelsberg“ nicht mehr zeitgemäß. Er bildete die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse nicht mehr ab und ließ für eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands keinen Spielraum zu. Bei neun von elf Grundstücken wurde die zulässige Grundfläche bereits überschritten, bei sieben Grundstücken überstieg die Geschossfläche die festgesetzten Werte.

Im Zentrum des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt das Hotel Oranien. Das 4-Sterne Hotel bietet neben Zimmern und Hotelappartements auch Tagungsräume für bis zu 120 Personen.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Hotel Oranien Gaststätten- und Hotelbetriebsgesellschaft mbH. Diese beabsichtigt die Erweiterung des Hotels. In einem 1. Bauabschnitt soll die Hotellobby um einen eingeschossigen Erweiterungsbau ergänzt werden. Weiterhin ist es ein zentrales Ziel, den überalterten Hotelanbau der 70-er Jahre, ausgeführt in Stahlbetonskelettbauweise mit Flachdach, durch einen Neubau zu ersetzen, der insbesondere die denkmalpflegerischen Belange stärker berücksichtigt. Die eigentliche Hotelerweiterung ist auf den Flächen des derzeitigen Hotelparkplatzes vorgesehen, als solitärer Baukörper und eingepasst in die umgebende Gebäudestruktur. Insgesamt wird sich dadurch die bestehende Bettenanzahl von 120 Betten auf ca. 180 Betten erhöhen. Um das Parken so störungsarm wie möglich zu organisieren, soll unterhalb des Hotelersatz- und des Hotelneubaus eine

Tiefgarage errichtet werden, über welche die Parkraumbewirtschaftung in weiten Teilen abgewickelt werden kann. Schließlich ist der Bau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 geplant.

Neben dem Hotelkomplex soll auf dem bisher unterausgenutzten Grundstück der Platter Straße 1 der Neubau einer Kindertagesstätte entstehen. Hierfür wurde die Baugenehmigung bereits erteilt.

Der Standort wird durch verschiedene bestehende Gebäudetypologien eingerahmt. Hervorzuheben ist die im Osten an das Plangebiet angrenzende, denkmalgeschützte Friedenskirche. Westlich und nördlich setzt sich die durch eine Villenstruktur geprägte, denkmalgeschützte Gebäudetypologie fort, die auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzutreffen ist. Südlich und südöstlich des Plangebiets schließt sich das Stadtzentrum von Wiesbaden an, welches vorwiegend durch eine Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt ist. Der Beginn der Fußgängerzone liegt nur etwa 100 m vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund des vorhandenen Wohn- und Nutzflächenbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Innenentwicklung soll das Hotel Oranien und dessen Umgebung einer verträglichen Nachverdichtung und Restrukturierung zugeführt werden. Dabei soll die Planung die vorhandenen Strukturen berücksichtigen und eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebäudebestands gewährleisten. Städtebauliches Ziel ist es, dass ein übersichtlich strukturiertes und maßvoll verdichtetes Mischgebiet mit verschiedenen Nutzungsformen entsteht.

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

Den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird im Bebauungsplanverfahren „Platter Straße - Emser Straße“ durch Vorlage des Umweltberichts als Teil der Begründung entsprochen.

Schäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) werden durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Planungen und Maßnahmen nicht verursacht.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und soweit eine Betroffenheit zu erwarten ist auch von seiner Umgebung, liefert die erforderliche Ausgangsbasis für die anschließende Bewertung der Auswirkungen im Planungs- und Nichtplanungsfall.

### **Fläche und Boden**

#### Flächennutzung im Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 1,8 Hektar. Die Fläche des Nettowohnbaulands beläuft sich auf 11.983 m<sup>2</sup>. Die Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 6.033 m<sup>2</sup>. Das innerstädtische Gebiet ist bereits in vielen Teilen bebaut und vollständig erschlossen. 61,3 % des Nettobaulands und nahezu die gesamte öffentliche Verkehrsfläche versiegelt.

### Bodenzusammensetzung

Im November 2015 wurde durch die Westhaus GmbH eine Untersuchung zum Thema Baugrund und Gründung / Umwelttechnik durchgeführt. Als Ergebnis wurde durch das Baugrundinstitut eine gutachtliche Stellungnahme zu Baugrund, Gründung sowie Aushubmaterial vorgelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Flurstücke 15/1 und 15/2 westlich des Hotels betrachtet, das Flurstück 14/11 wurde nicht im Gutachten berücksichtigt.

Hierbei wurden auf den beiden o. g. Flurstücken vier Kleinrammbohrungen mit der Rammkernsonde Durchmesser 50 mm (RKS 1, RKS 3, RKS 4 und RKS 6) und zwei Sondierung mit der schweren Rammsonde nach DIN 4094-3 (DPH 2 und DPH 5) bis jeweils maximal 12 m unter die Geländeoberkante (GOK) abgeteuft.

### Bodenaufbau im Plangebiet

Nach der geologischen Karte 5915 von Wiesbaden stehen im Baubereich die tertiären Sande und Kiese (Taunusmaterial) an.

Im untersuchten Gelände wurden unmittelbar ab GOK bei fast allen Proben Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,2 bis zu 2,9 m erbohrt. Diese sind vereinzelt mit Bauschutt durchsetzt, gemischtkörnig geprägt und in die Bodenklasse 2 bis 5 (fließende Bodenarten bis schwer lösbar Bodenarten, nach DIN 18 300) einzuordnen.

Unterhalb der Auffüllungen wurden bei den meisten Proben schwach kiesiger bis kiesiger, stark sandiger Schluff nachgewiesen.

Mit zunehmender Bohrtiefe nimmt die Festigkeit der im Anschluss an die Auffüllungen angebotenen Schluffe zu und erreicht ausgehend von einer halbfesten Konsistenz ab etwa 8 m eine steife Konsistenz (Bodenklasse 3 bis 5, leicht bis schwer lösbar Bodenarten).

### Bodenfunktion

Insbesondere aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteil-funktionen, (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle des Umweltberichts auf die Bodenfunktion eingegangen.

### Bodenbelastungen

Aus den Bohrungen wurden jeweils Bodenproben aus der Auffüllung zwischen 0,2 m bis maximal 3,2 m unter GOK entnommen. Es wurde eine Mischprobe aus den Bodenproben zusammengestellt. Die Mischprobe (MP) wurde der Wessling GmbH zur Analyse auf die Parameter des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen - Zuordnungswerte Boden“ übergeben.

Nach der Analyse weist die aus der Auffüllung entnommene Mischprobe eine maximale Überschreitung nach LAGA größer als der Zuordnungswert > Z 2 aufgrund der Gehalte an Kupfer im Feststoff (3.200 mg/kg) auf. Es liegen weitere Belastungen bis Z 2 vor, die maßgebende Überschreitung liegt bei dem Parameter Kupfer vor. Das beprobte Material ist danach als Material > Z 2 nach LAGA einzustufen und muss einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden. Es wird für die Einstufung in eine Deponieklasse noch die Nachanalyse der Zusatzparameter der Deponieverordnung (DepV) erforderlich.

Im Hinblick auf die inhomogene Auffüllung sollte diese Einstufung zunächst für die weitere Bewertung des anfallenden Aushubs zugrunde gelegt werden. Rechtzeitig vor dem Baubeginn sollte eine Beprobung von Chargen zu je etwa 500 m<sup>3</sup> erfolgen, um für die Entsorgung die erforderlichen Analyse zu erhalten und dadurch die belasteten Bereiche ggfs. eingrenzen zu können. Es wird empfohlen, das auszuhebende Material alle ca. 500 m<sup>3</sup> zu beproben, um eine repräsentative Einstufung zu erhalten. Dies sollte unbedingt zu Beginn der Erdarbeiten erfolgen, damit die Entsorgung rechtzeitig geklärt werden kann.

## **Wasser**

### Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in seinem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entsprechend liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung konnte kein Grund- oder Schichtwasser eingemessen werden. Das Grundwasser wird daher für den Neubau nicht relevant. Es ist allerdings mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann. Darauf deuten auch die Eisenausfällungen hin.

### Versickerungsfähigkeit des Bodens

Nach dem Arbeitsblatt A 138 ist eine Versickerung in Lockergesteinen mit einem Wasserdurchlässigkeitswert  $k_f$  von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  möglich. Aufgrund der Durchlässigkeit des bis an der Gründungssohle anstehenden Baugrunds von weniger als  $10^{-4}$  m/s ist grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers gegeben.

## **Pflanzen**

### Methode zur Erfassung der Biotoptypen

In dem Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im April 2017 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen. Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

### Baumbestand

Das direkte Umfeld des Hotels Oranien besteht aus der Außenanlage des Hotels mit seinem Parkplatz, einem gepflasterten Eingangsbereich und der Gartenanlage des Hotels südlich des Gebäudes. Auf dem Parkplatz westlich des Hotelgebäudes stehen mehrere Bäume, von denen zwei Platanen (*Platanus acerifolia*) und eine Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit Stammumfang von jeweils etwa 2,10 m besonders erhaltenswert sind. Der Garten des Hotels besteht aus einer großen Terrasse, einer Rasenfläche und angrenzenden Beeten. Nördlich grenzen an den Garten zahlreiche geschützte bzw. erhaltenswerte Bäume in Reihen und Gruppen.

Südlich und nördlich des Hotelgeländes schließen sich ältere Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit großen Gartenflächen an. Diese Gärten besitzen ebenfalls einen bemerkenswerten Baumbestand. Insgesamt stehen im Bebauungsplangebiet 85 Bäume. Von diesen 85 Bäumen fallen 76 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden.

Besonders erhaltenswert sind freistehende, gesunde Solitärbäume mit einer großen Raumwirkung und / oder alte Bäume mit einem dicken Stammumfang. Insbesondere diese Bäume sollten bei den Planungen berücksichtigt werden. Als besonders erhaltenswert wurden 12 Bäume eingestuft.

Bei den besonders erhaltenswerten Bäumen handelt es sich um (wie bereits oben erwähnt) zwei Platanen (*Platanus acerifolia*) und eine Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) auf dem Parkplatz des Hotels Oranien (Nr. 1-3). Unmittelbar am Gebäude des Hotels steht eine mächtige, imposante Winter-Linde (*Tilia cordata*), die stark mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen ist (Nr. 20). Im hinteren Hausgarten des Grundstücks Emser Str. Nr. 7 steht eine mächtige, ausladende Buche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammumfang von 2,65 m (Nr. 25).

Am südlichen Rand des Gartens des Hotels Oranien stehen in einer größeren Gruppe zahlreiche, nach der Baumschutzsatzung Wiesbaden schützenswerte Bäume (siehe oben). Es handelt sich um größtenteils einheimische Arten: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eibe (*Taxus baccata*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Walnuss (*Juglans regia*) (Nr. 36-51). Von diesen Bäumen sind drei Bäume besonders erhaltenswert. Diese Bäume befinden sich im Bereich der vom Hotel herabführenden Treppe und besitzen Stammumfänge von 2,30 bis 2,70 m. Es handelt sich um eine Eibe (*Taxus baccata*, Nr. 7), einen Walnuss (*Juglans regia*, Nr. 48) und einen Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, Nr. 51).

Im Hausgarten an der Emser Straße Nr. 1 steht ein weiterer mächtiger und sehr imposanter Baum (Nr. 52). Es handelt sich um eine Buche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammdurchmesser von 3,40 m, einer Kronenbreite von 16 m und einer Höhe von über 20 m. Ebenfalls im Hausgarten an der Emser Straße Nr. 1 steht ein weiterer besonders wertvoller Einzelbaum. Es handelt sich um einen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit breit ausladender Krone. Auf einem vor kurzem geräumten Grundstück an der Emser Straße befindet sich der mächtigste und imposanteste Einzelbaum des gesamten Untersuchungsgebiets (Nr. 71). Es ist eine Buche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammdurchmesser von 3,90 m, einer Kronenbreite von 18 m und einer Höhe von über 21 m.

Im Hausgarten an der Philippsbergstraße Nr. 8 stehen zahlreiche Bäume, unter denen ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) aufgrund seines mächtigen Stammumfangs von 2,70 m als besonders erhaltenswert eingestuft worden ist.

Die anderen nach der Baumschutzsatzung Wiesbaden geschützten Bäume besitzen ebenfalls alle eine gewisse ökologische Wertigkeit. Deswegen ist es bei der Neuplanung des Bebauungsplangebiets besonders erforderlich, möglichst viel vom vorhandenen Baumbestand und insbesondere die oben beschriebenen besonders wertvollen Bäume aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung und ihrer prägenden Wirkung für das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erhalten.

#### Ermittlung und Beschreibung der einzelnen Biotoptypen

##### Hecken-/ Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht) (02.400)

Teilfläche 12: Der Garten des Hotels Oranien wird im Westen durch eine regelmäßig geschnittene, 2 m breite und 1,9 m hohe Hecke aus Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea* `Sorte`) geschützt.

Teilfläche 16: Angrenzend an einer Treppe im Garten des Hotels Oranien steht eine regelmäßig geschnittene, nur wenige Meter lange, 1,90 m hohe und 1,0 m breite Hecke aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea* `Sorte`).

Teilfläche 17: Im östlichen Bereich des Gartens des Hotels Oranien befindet sich eine weitere, regelmäßig geschnittene, 1,9 m hohe und 1,0 m breite Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Teilfläche 33: Der hintere Hausgarten des Grundstücks an der Emser Straße Nr. 5 ist fast vollständig verwildert, so dass größtenteils einheimische Gebüsche durch Sukzession entstanden sind. Folgende Gehölze wurden erfasst: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Teilfläche 94: Der Vorgarten an der Philippsbergstraße Nr. 6 wird von einer 0,7 m breiten und 1,5 m hohen Liguster-Hecke (*Ligustrum vulgare*) eingefasst. Die Hecke wird regelmäßig zurückgeschnitten.

##### Hecken-/ Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze) (02.500)

Teilfläche 10: Am Südrand des Parkplatzes am Hotel Oranien ist ein Gehölzstreifen aus größtenteils nicht heimischen Gehölzen angelegt worden. Folgende Gehölze wurden verwendet: Glanzmispel (*Photinia fraseri* `Red Robin`), Forsythie (*Forsythia x in-termedia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Bauern-Hortensie (*Hydrangea macrophylla* `Sorte`), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus* `Otto Luyken`). Als Bodendecker wurde Efeu (*Hedera helix*) verwendet.

Teilfläche 82: Die Gärten nördlich des Hotels Oranien werden durch Nadelgehölz-Hecken aus Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) und Blaue Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana* `Columnaris Glauca`) begrenzt.

Einzelbaum, heimisch (04.110), Einzelbaum, nicht heimisch (04.120)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Bäume aufgelistet.

Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt sind und als besonders erhaltenswerte Bäume bewertet werden, sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt.

Nr.	Baumart		Breite, Höhe	Stammumfang in m	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutzsatzung	Besonders erhaltenswerter Solitärbaum
1	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	16,0, 11,9	2,10	vital	•	•
2	Platane	Platanus acerifolia	12,0, 18,1	2,10	vital	•	•
3	Platane	Platanus acerifolia	11,0, 17,3	2,10	vital	•	•
4	Platane	Platanus acerifolia	10,0, 14,6	1,10	vital	•	-
5	Hybrid-Pappel	Populus x hybridus	13,0, 11,8	3,00	windbruchgefährdet, stark mit Efeu bewachsen	•	-
6	Trauben-Eiche	Quercus petraea	7,0, 14,0	0,90	wächst nur in südl. Richtung	•	-
7	Trauben-Eiche	Quercus petraea	8,0, 14,7	1,30	Seitenäste stark zurückgeschnitten, mit abgestorbenem Efeu, wächst nur in südl. Richtung	•	-
20	Winter-Linde	Tilia cordata	14,0, 22,6	2,50	vital	•	•
21	Kugel-Ahorn	Acer platanoides `Globosum`	3,0, 2,5	0,30	vital	-	-
22	Birke	Betula pendula	8,0, 16,1	1,10	einseitiger Wuchs nach Westen	•	-
23	Ginkgo	Ginkgo biloba	3,0, 8,0	0,45	vital	-	-
24	Birke	Betula pendula	6,0, 18,0	1,20	vital	•	-
25	Buche	Fagus sylvatica	12,0, 20,2	2,65	vital	•	•
26	Serbische Fichte	Picea omorika	10,0, 22,6	1,50	nicht vital, stark mit Efeu bewachsen	•	-
27	Serbische Fichte	Picea omorika	6,0, 20,0	0,40	nicht vital, stark mit Efeu bewachsen	-	-
28	Serbische Fichte	Picea omorika	8,0, 20,8	1,00	nicht vital, mit Efeu bewachsen	•	-
29	Serbische Fichte	Picea omorika	10,0, 21,5	1,50	nicht vital, stark mit Efeu bewachsen	•	-
32	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6,0, 12,0	0,60	2-stämmig	•	-
34	Zier-Kirsche	Prunus serrulata	6,0, 10,0	1,10	3-stämmig, stark mit Efeu bewachsen, wächst nur in südl. Richtung	•	-
35	Trauben-Eiche	Quercus petraea	10,0, 12,0	0,90	vital	•	-
36	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	8,0, 12,7	0,80	wächst nur in Richtung Straße; mit Efeu bewachsen	•	-
37	Hainbuche	Carpinus betulus	8,0, 14,6	1,15	wächst nur in Richtung Straße; mit Efeu bewachsen	•	-
38	Eibe	Taxus baccata	10,0, 10,2	1,10	vital	•	-
39	Trauben-Eiche	Quercus petraea	12,0, 18,5	1,50	mit Efeu bewachsen	•	-
40	Eibe	Taxus baccata	10,0, 10,2	1,10	vital	•	-

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Platter Straße – Emser Straße“

41	Eibe	Taxus baccata	8,0, 10,0	0,50; 0,80	2-stämmig	•	-
42	Eibe	Taxus baccata	10,0, 11,0	1,10	vital	•	-
43	Trauben- Eiche	Quercus petraea	12,0, 15,9	1,30	mit Efeu bewach- sen	•	-
44	Eibe	Taxus baccata	10,0, 12,4	1,10	vital	•	-
45	Feld-Ahorn	Acer campestre	14,0, 15,2	1,15	schief gewachsen	•	-
46	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	16,0, 20,0	1,50	wächst etwas schief in Richtung Wohn- haus; mit Efeu bewachsen	•	-
47	Eibe	Taxus baccata	10,0, 14,1	2,30	vital	•	•
48	Walnuss	Juglans regia	16,0, 21,3	2,70	vital	•	•
49	Walnuss	Juglans regia	5,0, 8,0	0,65	reduzierte Vitalität	-	-
50	Walnuss	Juglans regia	3,0, 8,0	0,55, 0,70	2-stämmig; redu- zierte Vitalität; wächst nur in südl. Richtung	•	-
51	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	14,0, 21,0	2,30	mit Efeu bewach- sen	•	•
52	Buche	Fagus sylvatica	16,0, 20,5	3,40	mächtiger Solitär- baum	•	•
53	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	8,0, 12,8	1,75	wächst v.a. zur Straße; mit Efeu bewachsen	•	-
54	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	6,0, 13,5	1,18	wächst v.a. zur Straße; mit Efeu bewachsen	•	-
55	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	6,0, 15,0	0,70	2-stämmig; wächst nur in südl. Rich- tung	•	-
56	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	5,0, 15,0	0,90	wächst nur in südl. Richtung	•	-
57	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0, 16,3	1,90	mit Efeu bewach- sen	•	•
58	Ross- Kastanie	Aesculus hippo- castanum	12,0, 12,0	1,00	vital	•	-
59	Eibe	Taxus baccata	7,0, 12,1	0,75	6-stämmig	•	-
60	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	10,0, 12,8	1,40	mit Efeu bewach- sen	•	-
61	Ross- Kastanie	Aesculus hippo- castanum	9,0, 16,5	1,00	mit Efeu bewach- sen	•	-
62	Birke	Betula pendula	10,0, 16,3	2,80	wächst nur in südl. Richtung	•	-
63	Robinie	Robinia pseudo- acacia	10,0, 16,0	1,05	reduzierte Vitalität; wächst nur in südl. Richtung; mit Efeu bewachsen	•	-
64	Robinie	Robinia pseudo- acacia	10,0, 15,7	1,00	3-stämmig; mit Efeu bewachsen	•	-
65	Robinie	Robinia pseudo- acacia	10,0, 10,9	1,30	stark nach Südwest- ten geneigt; stark mit Efeu bewach- sen	•	-
66	Robinie	Robinia pseudo- acacia	10,0, 15,8	1,70	vital	•	-
71	Buche	Fagus sylvatica	18,0, 21,7	3,90	mächtiger Solitär- baum	•	•
73	Robinie	Robinia pseudo- acacia	16,0, 16,4	2,70	stark mit Efeu bewachsen	•	-
74	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	6,0 18,3	1,45	in Teilbereichen zurückgeschnitten	•	-
75	Berg-Ahorn	Acer pseudo- platanus	8,0 16,8	1,30	vital	•	-

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Platter Straße – Emser Straße“

76	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	18,0 21,5	2,70	an den Seiten stark zurückgeschnitten	•	•
77	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0 14,0	0,80	vital	•	-
78	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	7,0 14,0	0,80	wächst in Richtung Straße	•	-
79	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8,0 18,0	0,60	vital	-	-
80	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10,0 18,0	0,80	vital	•	-
81	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	7,0 19,2	1,45	stark zurückgeschnitten	•	-
83	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	6,0 10,0	0,50	vital	-	-
84	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	6,0 10,0	0,60	vital	-	-
85	Birke	Betula pendula	6,0 14,0	0,60	vital	-	-
86	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0 13,9	1,30	vital	•	-
87	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0 18,0	1,45	vital	•	-
88	Birke	Betula pendula	8,0 17,7	1,04	nur nach einer Seite wachsend	•	-
89	Serbische Fichte	Picea omorika	5,0 21,0	1,00	mit reduzierter Vitalität	•	-
90	Hainbuche	Carpinus betulus	12,0 15,8	1,1	wächst nur in nördl. Richtung	•	-
91	Hainbuche	Carpinus betulus	10,0 17,0	0,6	2-stämmig	•	-
92	Robinie	Robinia pseudo-acacia	12,0 19,5	2,45	ist zurückgeschnitten worden	•	-
93	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	13,0 14,1	1,00	ist zurückgeschnitten worden	•	-
95	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	14,0 12,7	1,4	mit Efeu bewachsen	•	-
96	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 15,3	1,15	stark mit Efeu bewachsen	•	-
97	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	10,0 15,7	1,05	mit Efeu bewachsen	•	-
98	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 16,4	0,87	vital	•	-
99	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	9,0 15,2	0,80	mit Efeu bewachsen	•	-
100	Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus	8,0 15,1	0,80	ist zurückgeschnitten worden	•	-
101	Linde	Tilia	8,0 16,0	1,56		•	-
102	Linde	Tilia	11,0 16,0	1,82		•	-
103	Chinesische Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	1,0 7,0	0,35			-
104	Linde	Tilia	8,0 15,0	1,43		•	-
105	Linde	Tilia	6,0 15,0	1,57		•	-
106	Linde	Tilia	4,0 9,0	1,07		•	-

Bäume im Bestand geschützt	85
nach Baumschutzsatzung	76
besonders erhaltenswerte Bäume	12

Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 18: Im Garten des Hotels Oranien steht ein kleines Gartenhaus.

Teilfläche 19: Eine etwas tiefer gelegene Fläche unmittelbar am Gebäude des Hotels ist mit Beton befestigt worden.

Teilfläche 68: Die Einfahrt zum Grundstück an der Emser Straße 1, die Stellplätze und ein Teil des Fußweges sind asphaltiert.

Teilfläche 101: Das Bebauungsplangebiet wird eingefasst von der Emser Straße im Süden, der Platter Straße im Osten und der Philippsbergstraße im Norden.

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 9: Die Fahrbahnen des Parkplatzes am Hotel Oranien und der Eingangsbereich des Hotels sind mit Betonsteinen befestigt.

Teilfläche 13: Die Wege und die Terrasse in der Gartenanlage des Hotels Oranien sind mit Betonsteinplatten und / oder Betonsteinpflaster befestigt.

Teilfläche 31: Die Wege und Terrassen der östlich und nördlich am Hotel Oranien angrenzenden Gärten sind ebenfalls mit Betonsteinplatten und / oder Betonsteinpflaster befestigt.

Schotter-, Kies- und Sandflächen (10.530)

Teilfläche 8: Unter den 3 Platanen (Teilflächen-Nr. 2, 3, 4) liegen geschotterten Stellplatzflächen.

Teilfläche 11: Entlang des Hotelgebäudes liegt ein mit Grobkies bedeckter Streifen mit einzelnen Gräsern (*Miscanthus sinensis* `Sorte`).

Teilfläche 69: Vor dem Haus an der Emser Straße Nr. 5 befindet sich eine mit Splitt befestigte Fläche, die als Stellplatz genutzt wird.

Teilfläche 72: Dieses Grundstück ist kurz vor der Bestandsaufnahme geräumt worden. Auf dem Grundstück ist mittlerweile eine lückige Ruderalvegetation aufgekommen.

Arten- und strukturarmer Hausgarten (11.221)

Teilfläche 15: Die Pflanzbeete im Garten des Hotels Oranien sind mit vielen Bauernhortensien (*Hydrangea macrophylla* `Sorte`) bepflanzt worden. Als Bodendecker hat sich Efeu (*Hedera helix*) ausgebreitet. Weitere Gehölze sind: Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Deutzie (*Deutzia gracilis*).

Teilfläche 67: Ein Grünstreifen an Stellplätzen auf dem Grundstück an der Emser Straße Nr. 1 ist mit Efeu (*Hedera helix*) und Schneebeere (*Symphoricarpos chenaultii*) bepflanzt worden.

Teilfläche 70: An der Emser Straße Nr. 5 und 7 befinden sich kleine, größtenteils mit Koniferen und immergrünen Laubgehölzen bepflanzte Vorgärten. Charakteristische Gehölze sind: Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Serbische Fichte (*Picea omorika*), Lorbeer-Kirsche

(*Prunus laurocerasus*), Aukube (*Aucuba japonica*), Magnolie (*Magnolia soulangiana*), Hecken-Myrte (*Lonicera pileata*), Skimmie (*Skimmia japonica*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*).

#### Intensivrasen (11.224)

Teilfläche 14: In großen Bereichen des Gartens des Hotels Oranien ist Rasen angelegt worden, der intensiv gepflegt wird und dementsprechend artenarm ausgebildet ist.

#### Extensivrasen (11.225)

Teilfläche 30: Die Rasenflächen der östlich an das Hotel Oranien gelegenen Gärten werden nur extensiv gepflegt und haben viele Blumenzwiebeln. Charakteristische Arten dieser Rasenflächen sind: Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Hain-Veilchen (*Viola riviniana*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Primeln (*Primula veris`Sorte*), Narzisse (*Narcissus`Sorte`*), Tulpe (*Tulipa`Sorte`*).

#### **Tiere**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund wurde vom Büro „Plan Ö“ aus Biebertal-Fellingshausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht als relevant eingestuft werden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel und Fledermäuse als potenziell betroffene Artengruppe bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind nicht betroffen. Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten durch Erfassungen von April bis Mai 2017. Ergänzt werden diese durch die Erkenntnisse einer Gebäudebegehung am 18.05.2017.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse**

##### Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im aktuellen Eingriffsbereich sowie im Umfeld lediglich neun Arten mit 19 Revieren festgestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und durch die Beobachtungen als Reviervögel einzustufen sind.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnten weder streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden. Haussperling (*Passer domesticus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) kommen als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) vor.

Nur das Reviervorkommen des Stieglitzes befindet sich in einem Bereich, der durch die aktuellen Planungen betroffen wird (Neubau der Kindertagesstätte). Die Reviervorkommen von Haussperling und Wacholderdrossel befinden sich in Bereichen, die zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, in denen derzeit jedoch keine Veränderungen geplant sind. Im Rahmen der faunistischen Bewertung und der artenschutz-rechtlichen Prüfung werden sie jedoch vollwertig berücksichtigt und die Risiken von Eingriffen auf Grundlage der Worst-Case-Annahmen bewertet.

Bei den weiteren festgestellten und vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotenzial, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Spuren, die auf das Brutvorkommen von Mauersegler, Schwalben oder Schleiereule hinweisen, konnten nicht festgestellt werden.

#### Nahrungsgäste

Es wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnten keine streng geschützte Vogelart (BART-SchVO) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Der Erhaltungszustand der vorgefundenen Nahrungsgäste Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet.

#### Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13 ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Eingriffsbereich wurde eine Erfassung von aktiven Fledermäusen durch akustische Erfassungsmethoden (drei Detektorenbegehungen) durchgeführt. Diese Untersuchung wird durch eine Potenzialabschätzung der als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Frage kommenden Strukturen (Gebäude und Höhlenbäume) ergänzt.

Im Geltungsbereich konnte durch die akustische Erfassung eine Fledermausart nachgewiesen werden. Bei der nachgewiesenen Art handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Diese typische Siedlungsart wurde regelmäßig, jedoch nie sehr häufig, gesichtet. Dies deutet darauf hin, dass der Planungsraum für diese Art eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt.

Am Gebäudebestand konnten keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf regelmäßige Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen hinweisen. Eine temporäre, kurzzeitige Nutzung als Alternativquartier im Sommer für anspruchslose

Arten, wie beispielsweise die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), kann generell nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Bäume weisen keine für Fledermäuse nutzbaren Baumhöhlen auf.

### Zusammenfassung

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

### **Klima / Lufthygiene**

#### Synthetische Klimafunktions- und Klimabewertungskarte der Stadt Wiesbaden

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt den Geltungsbereich und sein Umfeld weitgehend als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch dar. In diesen Gebieten liegt ein 40-70%iger Versiegelungsgrad vor, der aufgrund des mittleren Vegetationsbestandes durch mäßige Überwärmung am Tag und zu verzögerter Abkühlung in der Nacht gekennzeichnet wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch gekennzeichnet. Der hohe Versiegelungsanteil (ca. 70-90 %) mit geringem Vegetationsbestand führt tagsüber zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen.

Dementsprechend liegt nach der Klimabewertungskarte eine Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen vor. Als relevantes Umweltziel sollte die Durchströmbarkeit in diesen Gebieten nicht eingeschränkt werden, Entsiegelung sowie Umnutzungen sollten als Maßnahmen bedacht werden. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Klimabewertungskarte als Siedlungsflächen hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Der vorherrschende, extrem hohe Versiegelungsanteil auf diesen Flächen bewirkt insbesondere im Sommer zu geringe nächtliche Abkühlungen und Feuchtezunahmen. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen; in Ausnahmefällen sind den klimatischen Gegebenheiten unter strengen Auflagen Rechnung zu tragen.

#### Entwicklung des Stadtklimas in Wiesbaden

Der Bericht Nr. 249 des Deutschen Wetterdiensts (DWD) untersucht die Folgen des zu erwartenden Temperaturanstiegs und damit die Problematik der zunehmenden Hitzebelastung im Sommer in den Städten Mainz und Wiesbaden.

Zentrale Indikatoren für die Bewertung der klimatischen Situation sind:

- Sommertage mit einer Tageshöchsttemperatur  $\geq 25$  °C (NT<sub>max</sub> $\geq 25$ ),
- Heiße Tage mit einer Tageshöchsttemperatur  $\geq 30$  °C (NT<sub>max</sub> $\geq 30$ ),

- Tropennächte mit einer Tagesminimumtemperatur  $\geq 20$  °C (NT<sub>min</sub> $\geq 20$ ).

„Die Sommertage und heißen Tage geben Auskunft über die Wärmebelastung am Nachmittag, der Zeit, in der in der Regel das Tagesmaximum der Lufttemperatur erreicht wird. Tropennächte geben dagegen einen Hinweis auf die Wärmebelastung bzw. fehlende Entlastung bei Nacht.“

Untersucht wurde die zu erwartende Zunahme der zuvor genannten Klimaindizes für den Zeitraum von 2031 bis 2060 gegenüber dem Referenzzeitraum von 1971-2000.

Insgesamt ist im Wiesbadener Stadtgebiet eindeutig mit einer Zunahme der Wärmebelastung zu rechnen. „Diese ist im Rheintal stärker als im Taunus. Geht man vom 75. Perzentil der Zunahme der Sommertage aus, dann wäre am Standort der Klimastation Wiesbaden-Süd mit einer Erhöhung von ca. 23 Tagen auf im Mittel 71 Sommertage pro Jahr und in Mainz auf 73 Sommertage zu rechnen. Was in der Periode 1971-2000 noch eine absolute Ausnahme war, würde damit in der Periode 2030-2061 zur Regel. Das 25. Perzentil zeigt eine Zunahme um 12 bis 13 Sommertage. Für die heißen Tage ergeben sich an den Standorten der beiden Stationen Zunahmen um ca. 2 (25. Perzentil) bis 15 Tage (75. Perzentil) und die Tropennächte nehmen von nur etwa 1 Tropennacht pro Jahr um ca. 4 (25. Perzentil) bis 16 (75. Perzentil) zu. Eine Analyse des Zusammenhangs zwischen der Landnutzung und der Änderung der Klimaindizes gibt Hinweise, dass die Zunahme der drei Klimaindizes in den ohnehin belasteten städtischen Gebieten stärker ausfallen wird als im Umland der Stadt. Am deutlichsten ist dieser Zusammenhang bei den heißen Tagen. Im Mittel sind Gebiete mit Block- und Citybebauung am wärmsten. Hier ergeben sich z. B. 10 bis 15 Sommertage mehr als in unbebauten Gebieten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande der Innenstadt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit 85 Bestandsbäume. Sowohl deren schattenspendende Funktion als auch die durch Evapotranspiration (Verdunstungskühlung) hervorgerufenen Kühleffekte tragen gerade in belasteten städtischen Gebieten zu einer signifikanten Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

Diese positiven Effekte werden im Kontext des fortschreitenden Klimawandels und der damit einhergehenden Zunahme an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten zukünftig noch sehr viel stärker an Bedeutung gewinnen.

### **Biologische Vielfalt**

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna hat gezeigt, dass bereits heute im Plangebiet die biologische Vielfalt aufgrund der langjährigen Bebauung und der damit einhergehenden anthropogenen Überprägung stark eingeschränkt ist.

### **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Beginn der Fußgängerzone. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Aufgrund der engen inhaltlichen Verflechtungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den städtebaulichen Aspekten, wird die Beurteilung der bestehenden Lärmemissionen im Detail in Teil I der Begründung beschrieben und erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das entsprechende Kapitel 9 Teils I A der Begründung verwiesen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der bereits heute in weiten Teilen bestehenden Strukturen und Nutzungen keine erhebliche Zusatzbelastung durch Feinstaub, Stickoxide und CO<sub>2</sub> zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das Kapitel C2 und D1 des Teil I der Begründung verwiesen.

## **4 Prognose bei Durchführung der Planung**

Methodischer Hinweis: Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands erfolgt anhand einer schutzgutbezogenen Betrachtung der Umweltauswirkungen analog zur Bestandsaufnahme.

### **Fläche und Boden**

#### **Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

##### **Flächeninanspruchnahme und Bodenfunktionen**

Während der Bauphase werden durch die Umsetzung der Planung in geringem Umfang gegenüber der bisherigen Bestandsituation zusätzliche Flächen versiegelt. Dieser Versiegelungsgrad bleibt während der Betriebsphase erhalten.

Da der Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ lediglich die Grundfläche der Hauptgebäude beschränkt jedoch keine Regelungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen trifft und darüber hinaus nahezu umlaufende Baugrenzen festsetzt, entsteht aus planungsrechtlicher Sicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Auf die tatsächliche Bestandsituation bezogen wird der Versiegelungsgrad durch die geplanten Gebäude moderat im einstelligen Prozentbereich ansteigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mitten im Kernsiedlungsbereich der Stadt Wiesbaden und ist bereits seit langem anthropogen überprägt und bebaut.

Die geplante, maßvolle Nachverdichtung führt während der Bau- und der Betriebsphase zu zusätzlichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen. Diese sind jedoch in der Bauphase lediglich temporärer Natur. Zu den ausgeprägtesten negativen, direkten Auswirkungen zählt die bereits eingangs erwähnte Zunahme der Versiegelung.

Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung der baulichen Entwicklungsoptionen innerhalb des Gebäudebestands der LH Wiesbaden einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und eines damit einhergehenden Verlustes natürlicher Bodenfunktionen in bisher unbebauten Be-

reichen im Stadtgebiet effektiv entgegengewirkt. Um die Auswirkungen im Plangebiet durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu gestalten, werden im Maßnahmenteil eine Reihe von grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Festsetzungen definiert, die dazu beitragen die negativen Effekte der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugleichen.

## **Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Nutzung natürlicher Ressourcen**

### **Wasser**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für Schutzgut Wasser können sich bei Durchführung der Planung während der Bauphase erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden ergeben.

Zwar konnte im Rahmen der Baugrunderkundung kein Grund- oder Schichtwasser eingemessen werden. Es ist allerdings mit Schichtwasser zu rechnen, das in den sandigen Lagen insbesondere nach stärkeren Niederschlägen auftreten kann.

Die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen kann, da sich der bisherige Verlauf des Schichtwassers aufgrund der mehrgeschossigen unterirdischen Tiefgarage verändert, potenziell negative Auswirkungen auf die Wasserversorgung von bestehenden Baumstandorten in der Umgebung nach sich ziehen. Möglicherweise betroffen ist der Bereich südlich der geplanten Tiefgarage, in dem sich auch ein besonders erhaltenswerter Bestandsbaum befindet.

Darüber hinaus sind durch das Schutzgut Wasser bei der Durchführung der Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase weitere erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden zu erwarten.

### **Pflanzen**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich bei Durchführung der Planung weder während der Bau- noch während der Betriebsphase erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden.

Da ein Teil der zukünftigen Grünstrukturen durch Tiefgaragen unterbaut sein wird, fehlt Ihnen der Bodenanschluss, wodurch ihre positive Wirkung für die Bodenfunktion nur noch eingeschränkt vorhanden ist. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades im Bestand, der sich bei der Realisierung der Planung durch die Flächen von Tiefgaragen nur unwesentlich vergrößert (8,7 Prozent, bzw. rund 375 m<sup>2</sup> bezogen auf das MI 1 Gebiet) kann die Beeinträchtigung der Bodenfunktion im konkreten Fall als gering eingestuft werden.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) aufgeführten Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Art und Menge an Emissionen**

Während der Bauphase wird vor allem durch die Herstellung der geplanten Tiefgarage im Zentrum des Plangebiets ein erheblicher Bodenaushub stattfinden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen (>Z2) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Wiesbadener

Arsenbelastungsgebiets sind Maßnahmen erforderlich, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

Während der Betriebsphase sind innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichs bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist bereits im Bestand vollständig entwickelt. Maßgebliche Veränderungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrads ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung sind im Rahmen der Durchführung der Planung, bei sachgemäßer Vorgehensweise keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden zu erwarten.

### **Wasser**

#### **Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung durch die Bau- und Betriebsphase auf das Schutzgut Wasser werden in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben.

### **Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **Fläche und Boden**

Aufgrund der insgesamt leicht zunehmenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets und des potenziellen Eingriffs in die Fließrichtung von Schichtenwasser, die bei der Realisierung der geplanten Tiefgarage auftreten können, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die zu erwartenden Veränderungen des Schutzguts Boden bei Durchführung der Planung als möglich einzustufen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) aufgeführten Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Art und Menge an Emissionen**

Während der Bauphase wird vor allem durch die Herstellung der geplanten Tiefgarage im Zentrum des Plangebiets ein erheblicher Bodenaushub stattfinden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen (>Z2) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Wiesbadener Arsenbelastungsgebiets sind Maßnahmen erforderlich um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

Während der Betriebsphase sind innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichs bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist bereits im Bestand vollständig entwickelt. Maßgebliche Veränderungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrads ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung sind im Rahmen der Durchführung der Planung, bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, weder während der Bau- noch während der Betriebsphase erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Pflanzen**

#### **Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

Durch die Realisierung der Planung ist ohne die Festsetzung geeigneter Maßnahmen während der Bau- und während der Betriebsphase von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen auszugehen.

Während der Bauphase kann es potenziell zu einer Beschädigung und Zerstörung von erhaltenswerten Bestandsbäumen und gewachsenen Grünstrukturen kommen.

Auch während der Betriebsphase besteht die Gefahr, dass besonders erhaltenswerte Bestandsbäume und sonstige bereits bestehende Grünstrukturen ersatzlos entnommen oder durch nicht heimische oder standortgerechte Pflanzen ersetzt werden, wodurch sich der Durchgrünungsanteil des ohnehin bereits stark versiegelten Gebiets weiter verringert und die Artenvielfalt abnehmen kann.

### **Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **Fläche und Boden**

Aufgrund der, wenn auch geringfügigen, Zunahme versiegelter Flächen und der geplanten neuen Gebäude werden lediglich 5 von 11 als besonders erhaltenswert eingestuften Bestandsbäume erhalten.

Im bisher bestehenden Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ wurden auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der Emser Straße 1 acht Bäume zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind im nördlichen Teil der Philippsbergstraße sieben Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Die restlichen der im neuen Geltungsbereich liegenden Flächen liegen nahezu vollständig innerhalb von Baugrenzen und weisen keinerlei erkennbare Festsetzungen zum Anpflanzen oder Erhalt von Grünstrukturen auf.

Ziel sollte es sein, im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens einen wesentlich höheren Anteil der bestehenden Grünstrukturen, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich zu sichern und diese durch gezielte, ergänzende Festsetzungen so zu unterstützen, dass auch weiterhin ein hoher Durchgrünungsanteil innerhalb des Plangebiets gewährleistet wird.

### **Wasser**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für das Schutzgut Wasser können sich bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Ressource Pflanzen ergeben.

Durch den Neubau der geplanten Tiefgarage kann es zu einer Veränderung der bei Regenereignissen wasserführenden Bodenschichten kommen (vgl. Kapitel B 3.1.2 Boden), die dazu führen können, dass der besonders erhaltenswerte Bestandsbaum (Nr.71 Buche) an der Emser Straße nicht mehr ausreichend mit Wasser versorgt wird.

### **Tiere**

Durch die Entwicklung des Umweltzustandes für das Schutzgut Tiere ergeben sich bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche Ressource Pflanzen.

Ohne die Festsetzung geeigneter Maßnahmen würden Lebensräume und potenzielle Brutstätten sowohl für geschützte als auch für ubiquitäre Tierarten entfallen, durch die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind. Aufgrund des bereits in weiten Teilen bebauten Plangebiets werden bauliche Veränderung sukzessive und begrenzt auf Teilbereiche stattfinden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schreiben eher den Bestand fest und legalisieren ihn durch die Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Großmaßstäbliche Veränderungen sind mit Ausnahme der Hotelerweiterung innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Insbesondere der im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan restriktivere Umgang mit der Festsetzung der Baugrenzen trägt zur Sicherung und zum Erhalt eines wesentlichen Teils der vorhandenen Hausgärten und Grünflächen bei.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

### **Art und Menge an Emissionen**

Die in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten und durch die Umsetzung der Planung entstehenden Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

### **Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bauphase können bestehende Grünstrukturen, insbesondere die zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume, durch eine temporäre Lagerung von entstehenden Abfällen erheblich beeinträchtigt werden. Dazu zählt Bodenaushub aber auch die Lagerung von sonstigen Materialien unter den Kronenbereichen der bestehenden Bäume. Die damit einhergehende

Verdichtung und/oder Überdeckung des Erdreichs über dem Wurzelbereich der Bäume kann zu einer nachhaltigen Schädigung bis hin zum Absterben der betroffenen Bäume führen.

Während der Betriebsphase ist bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze zu erwarten.

## **Tiere**

### **Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben**

Insgesamt kann es im Planungsgebiet während der Bauphase durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Avifauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten, jedoch sind die Winterquartiere / Sommerquartiere / Wochenstuben der im Plangebiet anzutreffenden Zwergfledermaus während der Bauphase gesondert zu berücksichtigen.

Auch wenn trotz der intensiven Bestandsaufnahme keine Quartiere nachgewiesen werden konnten, besteht durch die geplanten Eingriffe (Abbrucharbeiten) während der Bauphase ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen während der Betriebsphase erscheint es zielführend die betroffenen Klassen (Vögel und Säugetiere) nach Erhaltungszustand und nach der Art wie das Untersuchungsgebiet von den Tieren genutzt wird (z. B. Reviervögel, Nahrungsgäste, ...) zu gliedern.

### **Vögel mit günstigem Erhaltungszustand**

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon aus gegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG).

### **Reviervögel mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand**

Von den potenziell vorkommenden Reviervogelarten werden als artenschutzrechtlich relevante Arten Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren wird aufgrund des aktuellen Schutzstatus und des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Für alle Arten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Stieglitz** und **Wacholderdrossel** und **Haussperling** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

#### **Nahrungsgäste mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützte Arten (BArtSchV)**

Durch die Nutzung des Plangebiets wird während der Betriebsphase ein Teilaspekt des Nahrungshabitats von Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Arten können aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind für die nachgewiesenen Nahrungsgäste kaum zu erwarten.

#### **Jagdgebiete und Transferraum von Fledermäusen**

Für die sehr häufige Zwergfledermaus könnte das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum haben. Durch den großen Anteil versiegelter Flächen im Geltungsbereich und durch die im Verhältnis zum Gesamtjagdgebiet äußerst geringe Größe ist diese jedoch als vernachlässigbar einzustufen. Der ggf. eintretende Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden zudem von der Zwergfledermaus schnell kompensiert. Entsprechendes ist auch auf andere siedlungsbewohnende Fledermausarten übertragbar. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

#### **Zusammenfassung**

Unter Berücksichtigung aller im Maßnahmenteil des Umweltberichts aufgeführten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

#### **Nutzung natürlicher Ressourcen**

Die Betroffenheit der übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) bb) Schutzgüter führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

#### **Art und Menge an Emissionen**

Wie bereits im einleitenden Abschnitt erläutert, kann es im Rahmen der Baumaßnahmen und während des Betriebes der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lärm kommen. Aufgrund des temporären Charakters der Lärmemissionen und der Resilienz der betroffenen, bereits im Bestand stark an Lärm angepassten Arten ist

weder in der Bau- noch in der Betriebsphase von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die übrigen in der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 2. b) cc) aufgeführten Emissionsarten führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

### **Art und Menge an Abfällen inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bau- und der Betriebsphase ist bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

### **Klima / Lufthygiene**

Aus der Analyse geht hervor, dass das Gebiet innerhalb einer thermischen Belastungszone liegt. Gleichzeitig ist langfristig mit einer kontinuierlichen Zunahme der Hitzebelastung in der Innenstadt zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung entfallen während der Bauphase voraussichtlich insgesamt 21 (8 im Bereich der Hotelenerweiterung und 13 im Bereich der neu entstehenden Kindertagesstädte) der 76 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume. Von den bisher im Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ festgesetzten Bäumen entfallen keine Standorte. Die Wohlfahrtswirkungen, besonders die klimatischen, sind im Vergleich zum angrenzenden dicht bebauten Westend erheblich höher. Trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen kann ein vollständiger Erhalt der klimatischen Wohlfahrtswirkungen nicht erzielt werden. Erhebliche negative Effekte sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Maßnahmen erforderlich, die dazu beitragen erhebliche negative Wirkungen zu vermeiden.

### **Biologische Vielfalt**

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna gezeigt hat, dass die biologische Vielfalt aufgrund der langjährigen Bebauung und der damit einhergehenden anthropogenen Überprägung bereits stark eingeschränkt ist. Um zumindest den Status quo zu erhalten, erscheint es erforderlich insbesondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen im Bebauungsplan festzusetzen.

### **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Beginn der Fußgängerzone. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete**

Da aufgrund der Entfernung des Plangebiets keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind, werden durch die Umsetzung der Planung weder die Erhaltungsziele noch der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete berührt.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Aufgrund der engen inhaltlichen Verflechtungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den städtebaulichen Aspekten, wird die Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen im Detail in Teil I der Begründung beschrieben und erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das entsprechende Kapitel 9 Teils I A der Begründung verwiesen.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich innerhalb des sogenannten „Arsenbelastungsgebiets“ der LH Wiesbaden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Untergrund einen hohen Arsenanteil natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist während der Bauphase bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen.

Es ergeben sich weiterhin durch die Umsetzung der Planung während der Betriebsphase aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und des Wegfalls von raumgreifenden Großgrün, negative Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation, die ohne Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als erheblich einzustufen sind.

### **Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf das Kapitel C2 und D1 des Teil I der Begründung verwiesen.

### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen, die sich aufgrund der Umsetzung der Planung während der Bau- und der Betriebsphase ergeben, werden in den entsprechenden vorangegangenen Unterkapiteln bereits im Detail behandelt, sodass an dieser Stelle auf eine zusammenfassende Betrachtung verzichtet werden kann.

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

Besondere Risiken sind durch die Planung weder während der Bau- noch während der Betriebsphase zu erwarten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

#### **Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz**

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet sind weder während der Bau- noch Betriebsphase erhebliche negative Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten.

## **Nutzung der natürlichen Ressourcen**

Auch wenn sich im unmittelbaren Umfeld keine benachbarten Plangebiete befinden, ergeben sich aufgrund der innerstädtischen Lage bei der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Wasser, Fläche und Boden negative kumulative Effekte. Der lagebedingt häufig hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Insbesondere entsteht bei Starkregenereignissen die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation. Zusätzlich trägt der in städtischer Umgebung häufig anzutreffende erhöhte Versiegelungsgrad zu einer Überwärmung und zu der Entstehung urbaner Hitzeinseln bei, denen durch gegensteuernde Maßnahmen begegnet werden muss.

## **Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung**

### **Auswirkungen auf das Klima**

Aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung und Nutzung sind zusätzliche CO<sub>2</sub>eq-Emissionen<sup>1</sup>, insbesondere durch die geplante Hotelenerweiterung, den Bau des 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 und durch den Bau der Kindertagesstätte zu erwarten.

Eine vollständige, lebenszyklusbezogene Ermittlung der zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere der Emissionen, die bei dem Bau der einzelnen Gebäude entstehen, ist an dieser Stelle aufgrund des frühen Planungsstandes der Objektplanung weder ausreichend belastbar noch mit vertretbarem Aufwand hinreichend genau darstellbar, weshalb auf eine Bilanzierung der Bauphase verzichtet wird.

Da die verkehrsbedingten zusätzlichen Emissionen durch die Kindertagesstätte vergleichsweise nur einen kleinen Anteil an den zu erwartenden Gesamtemissionen ausmachen und nur schwer seriös zu bestimmen sind, bleibt die Bilanzierung dieses Teilaspekts in der Gesamtbetrachtung unberücksichtigt.

Es können jedoch zumindest überschlägig die zu erwartenden betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen der Hotelenerneuerung und -erweiterung sowie die des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 sowie der geplanten Kindertagesstätte ermittelt werden.

In der Bilanz werden verkehrs-, strom- und wärmebedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen betrachtet.

## **Verkehr**

Im Bestand werden durch das Hotel an einem durchschnittlichen Werktag etwa 280 Kfz-Fahrten ausgelöst. Durch die geplante Erweiterung des Hotel sowie die vorgesehene Bebauung an der Emser Straße 9 (3-geschossiges Wohn und Geschäftshaus) werden demnach etwa 165 zusätzlich Fahrten pro Tag generiert, wobei im Rahmen des Verkehrsgutachtens bewusst konservative Annahmen getroffen wurden und ein ungünstiger Betriebszustand dargestellt wurde.

---

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um sogenannte CO<sub>2</sub>-Äquivalente. Dieser Wert berücksichtigt neben Kohlendioxid weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan (CH<sub>4</sub>) oder Lachgas (N<sub>2</sub>O) und integriert deren Klimawirksamkeit über einen Faktor. Um die Lesbarkeit zu vereinfachen wird nachfolgend im Text die Formulierung CO<sub>2</sub>-Emissionen verwendet.

Hochgerechnet ergeben sich somit jährlich rund 60.000 Fahrten.

Unterstellt man eine durchschnittliche Wegelänge von 14,7 km (Mobilität in Deutschland 2010) sowie eine durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission von 130 g je km, ergeben sich jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund **115 Tonnen**, die durch den zusätzlichen Verkehr verursacht werden.

#### VERKEHR

betrachtete Gebäude	zusätzliche PKW-Fahrten		Wegelänge in km		CO <sub>2</sub> -Emissionen		
	Tag	Jahr	je Fahrt	gesamt / Jahr	je km	Abnahme /Jahr	Zunahme /Jahr
Hotelerneuerung und Bebauung an der Emser Straße 9	165	60.225	15 km	885.308 km	0,13 kg		115,1 t

#### Wärme und Strom

Um die weiteren durch die Hotelnutzung entstehenden Emission von Treibhausgasen größenordnungssicher abschätzen zu können wird ein Top-Down Ansatz gewählt und die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden anhand der Nutzflächen überschlägig ermittelt.

Für die neu entstehenden Gebäude ist die Einhaltung des KfW-55 Standards vorgesehen. Der energetisch ungünstige Hotelanbau aus den 60er/ 70er Jahren wird zurückgebaut, wodurch im Bereich des Wärmebedarfs insgesamt betrachtet eine deutliche Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von etwa **22 Tonnen** pro Jahr erwartet werden kann.

#### WÄRME

betrachtete Gebäude	Flächen in m <sup>2</sup>		Wärmebedarf (inkl. Warmwasser) / Jahr		CO <sub>2</sub> -Emissionen		
	BGF	Nutzfläche	je qm Nutzfläche	gesamt / Jahr	je kwh Wärme	Abnahme /Jahr	Zunahme /Jahr
Rückbau Hotelanbau	1.745 m <sup>2</sup>	1.483 m <sup>2</sup>	200 kWh <sup>2</sup>	349.000 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg	69,8 t	
Hotel Ersatzneubau	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	77.500 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		15,5 t
Hotel Tochter	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	77.500 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		15,5 t
Emserstraße 9	850 m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	55 kWh <sup>2</sup>	46.750 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		9,4 t
Kita	715 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	35.750 kWh <sup>2</sup>	0,20 kg		7,2 t

Der Strombedarf wird aufgrund des Flächen- und Nutzungszuwachses (beim Hotel steigt die Anzahl der Betten von derzeit 120 auf schätzungsweise 176 Betten an) vergrößern. Entsprechend ist auch von einer Zunahme der strombedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen. Überschlägig ermittelt belaufen sich diese für alle geplanten Nutzungen auf jährlich knapp **90 Tonnen**.

#### STROM

betrachtete Gebäude	Flächen in m <sup>2</sup>		Strombedarf		CO <sub>2</sub> -Emissionen		
	BGF	Nutzfläche	je qm Nutzfläche	gesamt / Jahr	je kwh Strom	Abnahme /Jahr	Zunahme /Jahr
Hotelanbau Bestand	1.745 m <sup>2</sup>	1.483 m <sup>2</sup>	50 kWh <sup>2</sup>	87.250 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg	46,1 t	
Hotel Ersatzneubau	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	40 kWh <sup>2</sup>	62.000 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		32,7 t
Hotel Tochter	1.550 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>	40 kWh <sup>2</sup>	62.000 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		32,7 t
Emser Straße 9	850 m <sup>2</sup>	723 m <sup>2</sup>	35 kWh <sup>2</sup>	29.750 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		15,7 t
Kita	715 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>	20 kWh <sup>2</sup>	14.300 kWh <sup>2</sup>	0,53 kg		7,6 t

#### Zusammenfassung

Insgesamt werden durch die Nutzung und den Betrieb der Hotelerweiterung, des Wohn- und Geschäftshauses an der Emser Straße 9 und der Kindertagesstätte jährlich durch Verkehr, Wärme und Strombedarf etwa **135 Tonnen** an Treibhausgasen zusätzlich emittiert.

#### ZUSAMMENFASSUNG DER ZUSÄTZLICHEN JÄHRLICHEN CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

Emissionsart	Abnahme	Zunahme	Differenz
Verkehr	0,0 t	115,1 t	115,1 t
Wärme	69,8 t	47,5 t	-22,3 t
Strom	46,1 t	88,7 t	42,7 t
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>115,9 t</b>	<b>251,3 t</b>	<b>135,5 t</b>

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Treibhausgasemissionen ist zu beachten, dass insbesondere in den Bereichen Strom und Mobilität zukünftig aufgrund der Zunahme des Anteils erneuerbarer Energien von einem signifikanten Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen ist.

#### Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Für den Geltungsbereich zählt die Gefahr einer Überwärmung des Gebiets im Sommer zu den gravierendsten Folgen des Klimawandels.

Die Durchlüftung des Quartiers wird sich durch einen zusätzlichen Baukörper nur geringfügig verschlechtern, sofern ausreichend Abstände zur Nachbarbebauung erhalten bleiben. Als von größerer Bedeutung ist die Zunahme versiegelter Flächen im ohnehin schon stark versiegelten Plangebiet einzustufen. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, sollten Maßnahmen ergriffen werden, die einer übermäßigen Versiegelung des bereits im Bestand durch Hitzestress belasteten Gebiets entgegenwirken.

Starkregenereignisse können zu vorübergehenden und lokal begrenzten Überschwemmungen führen. Aufgrund der topographischen Lage und Ausprägung sind erhebliche Auswirkungen im Plangebiet selbst mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Nichts destotrotz, trägt der bereits im Bestand vorhandene, hohe Versiegelungsanteil dazu bei, dass im Falle eines Starkregenereignisses die Kanalisation früher überlastet wird und dadurch an anderer Stelle Überschwemmungen häufiger auftreten können.

Dürreperioden im Sommer können sich negativ auf nicht angepasste oder nicht regelmäßig bewässerte Pflanzen auswirken.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen nach den gültigen Bauvorschriften (u. a. Hessische Bauordnung) sowie den technischen Regelwerken und Normen nach aktuellem Stand der Technik durchgeführt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen (>Z2) und der Lage des Plangebiets innerhalb des Wiesbadener Arsenbelastungsgebiets sind Maßnahmen erforderlich, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.

## Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### Fläche und Boden

Zur Vermeidung von Eingriffswirkungen in den Bodenhaushalt werden ausschließlich anthropogen überprägte bzw. vorbelastete Flächen im Innenbereich mit bereits vorhandener Voll- und Teilversiegelung überplant.

Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden und weitgehend unbeeinträchtigten Bodenfunktionen werden geschont bzw. nicht beansprucht.

Zu den Festsetzungen Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen durch die gegenüber der Bestandsituation zusätzlich in Anspruch genommene Fläche zählen insbesondere:

- Maßnahmen und Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Versickerungsfähigkeit befestigter Freiflächen sowie von Wegen und Stellplätzen führen dazu, dass die Zunahme des Anteils vollversiegelter Flächen, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, abzüglich der bereits bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen auf einen einstelligen Prozentbereich begrenzt werden kann.<sup>2</sup> Im Einzelnen tragen die Festsetzungen zu folgenden Anteilen zur Reduktion der vollversiegelten Flächen bei:
- Reduktion durch intensive Dachbegrünung über Tiefgaragen (11 %),
- Reduktion durch versickerungsfähige befestigte Flächen, Wege und Stellplätze (etwa 3 %),
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Festsetzungen zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen wirken einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss entgegen.
- Die nachrichtlichen Übernahmen sowie die Hinweise zum Umgang mit tatsächlichen und potentiellen Bodenbelastungen stellen einen fachgerechten Umgang mit Aushubmaterial während der Bauphase sicher.
- Ergänzend werden unter den Hinweisen der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB<sup>3</sup> und § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) und auch Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens während der Bauphase gesondert thematisiert.

Die Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gewährleisten insgesamt, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf bodenschutzrelevante Funktionen verbleiben. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine der Bauleitplanung entgegenstehenden Rechtstatbestände erkennbar sind und der planungsfachlichen Abwägungsanforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 und 3 BauGB hinsichtlich des Bodenschutzes ausreichend Rechnung getragen wurde.

---

<sup>2</sup> Bebauungspläne der LH Wiesbaden beziehen angrenzende Verkehrsflächen immer vollständig mit in den Geltungsbereich ein. Eine jeweilig vollständige Miteinbeziehung bei der Betrachtung des Gesamtversiegelungsgrads würde zu verfälschten Ergebnissen führen.

<sup>3</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

## **Wasser**

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Festsetzungen getroffen, um den Versiegelungsanteil innerhalb des Gebiets auf ein Mindestmaß zu beschränken und den Wasserhaushalt insbesondere durch die Vorgaben zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

- Festsetzungen zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen
- Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit der Stellplätze und deren Zufahrten
- Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von nicht mit Fahrzeugen befahrbaren Wegen
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzungen zur Verwertung und Behandlung von Niederschlägen wirken einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss entgegen

## **Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Grünflächen getroffen:

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzungen tragen insbesondere dazu bei, die Zielvorstellung eines qualitativ hochwertigen und adäquat durchgrüntem innerstädtischen Mischgebiets umzusetzen. Weiterhin sind sie aus stadtklimatischen, stadtgestalterischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten von besonderer Bedeutung, da die Festsetzungen die Etablierung eines günstigen Eigenklimas innerhalb des Plangebiets unterstützen, die Wohn- und Lebensqualität erhöhen und zur Biotopvernetzung beitragen.

## **Tiere**

Die textlichen Festsetzungen regeln zusammenfassend die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und verweisen unter den Hinweisen nochmals auf die Verbindlichkeit der im Artenschutzgutachten dezidiert aufgelisteten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Diese betreffen sowohl Vögel als auch Fledermäuse.

### **Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna und der Fledermäuse zu beachten:

- Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar. Bei Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen.
- Bei Umbau- und Abrissarbeiten in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (Avifauna) und bis zum 30. Oktober (Fledermäuse) sind potenzielle Einflugmöglichkeiten vor Beginn der Brutphase (ab 1. März) zu verschließen. Zusätzlich sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

### **Allgemeine Kompensationsmaßnahmen**

Um den Verlust an Lebensraum zu kompensieren sind mindestens vier einheimische standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen.

### **Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für den Haussperling**

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z. B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

### **Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für die Zwergfledermaus**

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z. B. Schwegler Fledermaus-Winterquartier oder Fledermaus-Fassadenröhre zur Reihenbildung oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier ) zu kompensieren. Die Kästen sind an einer nicht direkt beleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

### **Klima / Luft**

Um signifikante negative Effekte zu vermeiden und die Sicherstellung guter Be- und Entlüftungsverhältnisse im Plangebiet und seiner Nachbarschaft zu gewährleisten sowie ein günstiges Eigenklima im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu etablieren, werden im Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen stellen ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sicher. Sie gewährleisten außerdem, dass zu lange und zu hohe Gebäuderiegel entstehen und tragen dadurch zu einer Vermeidung von Strömungsbarrieren bei. Gleichzeitig gewährleistet die Beschränkung der städtebaulichen Dichte einen ausreichenden Grünflächenanteil, der sich positiv auf die Be- und Entlüftungssituation auswirkt und einer Überwärmung des Gebiets entgegenwirkt.

Folgende ergänzende Festsetzungen tragen weiter zur Verwirklichung eines günstigen Eigenklimas im Plangebiet bei:

- Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen
- Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auswahl von klimawandelresistenten Baumarten in der Pflanzliste
- Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit der Stellplätze und deren Zufahrten
- Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von nicht mit Fahrzeugen befahrbaren Wegen
- Festsetzung von hellen Fassadenfarben

Die vorgesehenen Baumpflanzungen bzw. Baumsicherungen wirken sich vorteilhaft auf die thermischen Umgebungsbedingungen aus, die im Rahmen der Umsetzung des Planungskonzepts zu erwarten sind. Die größtenteils in lockerer Anordnung vorgesehenen Baumstellungen sichern gleichzeitig die notwendigen Belüftungseffekte. Bei linearer Anordnung von Laubbäumen sollte der Pflanzabstand derart bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsenen Baumkronen der Abstand von einer Baumkrone Platz findet.

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen werden in den Hinweisen helle Oberflächenbeläge empfohlen. Durch eine Reihe von Festsetzungen werden bereits die Voraussetzungen für die Erhaltung eines günstigen Eigenklimas innerhalb des Plangebiets geschaffen die dazu beitragen, eine Verschlechterung des thermischen Komforts im Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand zu erhalten. Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ sichern die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein deutlich höheres Maß an begünstigenden Rahmenbedingungen.

Insgesamt ist es dadurch nicht mehr erforderlich helle Oberflächen, zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen, zwingend vorzuschreiben. Um dennoch auch dem temperaturdämpfenden Effekt der Rückstrahlung von Sonnenlicht Rechnung zu tragen, ohne die Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken, werden entsprechende Empfehlungen in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Eine Vielzahl von Festsetzungen, die unmittelbar das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit betreffen, werden bereits bei den Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima beschrieben. Von besonderer Bedeutung zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind die Festsetzungen, die sich zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen ergeben. Aufgrund der engen inhaltlichen Verflechtungen zu den planungsrechtli-

chen Festsetzungen und zu den städtebaulichen Aspekten, werden die Maßnahmen im Detail in Teil I der Begründung beschrieben und erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das entsprechende Kapitel 9 des Teils I A der Begründung verwiesen.

Darüber hinaus tragen die im vorherigen Abschnitt 4.5 Klima bereits dargelegten Maßnahmen dazu bei, die Aspekte des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

### **Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)**

Im Kern werden die bestehenden Einzeldenkmäler und der Ensembleschutz in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und der Schutz von potenziellen Bodendenkmälern über die Hinweise gesichert. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf den Teil C2 und D1 der textlichen Festsetzungen und der Begründung verwiesen.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan „1969 /03 Am Michelsberg“ mit denjenigen des Bebauungsplans „Hotel Oranien“. Dabei werden in einer verbal-argumentativen Beurteilung solche Bewertungskriterien herangezogen, die am prägnantesten und für eine sachgerechte Beurteilung als grundlegend zu betrachten sind.

Ein zusätzlicher Eingriff kann einerseits durch eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Bodeninanspruchnahme ausgelöst werden. Gleichzeitig können auch weitere Schutzgüter, wie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts betroffen sein, sofern sie in einer Intensität betroffen sind, die das bislang genehmigte Maß überschreitet. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB jeweils die planungsrechtlich zulässige Situation für die Beurteilung eines Ausgleichserfordernisses heranzuziehen ist.

Im vorliegenden Fall sind also die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „1969 /03 Am Michelsberg heranzuziehen.

Er legt eine GRZ von 0,25 bis 0,40 fest, die nach der damals gültigen BauNVO von 1962 zu beurteilen ist. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen. Diese quasi zulässige Vollversiegelung wird auf mehreren Grundstücken bereits heute im Bestand annähernd ausgenutzt. Neben dem Hotelgrundstück sind in diesem Kontext auch mehrere Wohngebäude im Bereich der Philippsbergstraße zu nennen, die aktuell eine GRZ II von 0,75 bis 0,8 aufweisen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine nahezu umlaufende Baugrenze fest. Nahezu alle Bestandsbäume befinden sich heute innerhalb dieser Baugrenze.

An bestehenden Bäumen werden lediglich 7 Stück in der Philippsbergstraße zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen für 11 Baumstandorte. Weitere grünordnerische Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Wie bereits im Titel zur Planzeichnung namentlich aufgeführt, wurde der Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“ primär zur Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Michelsberg - Emser Straße - Schwalbacher Straße und Platter Straße aufgestellt. Der damalige Fokus bei der Planaufstellung lag im Wesentlichen auf verkehrlichen Aspekten. Die notwendige

Sensibilität für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts waren zur damaligen Zeit noch nicht ausreichend ausgeprägt und in Gesetzen oder der Bauleitplanung verankert.

Im Sinne einer guten Planungspraxis gehen die im Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ getroffenen Festsetzungen weit über die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, um erhebliche negative Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen können, im Vorfeld sicher auszuschließen.

Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

## 5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2019 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 19.07.2019 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Folgende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde nicht berücksichtigt:

<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Das Plangebiet ist bereits locker bebaut. Auswirkungen von zusätzlichen Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/ -gefüge spielen daher ebenfalls eine Rolle. Daher ist der vorsorgende Bodenschutz zu beachten und die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz zu ergänzen.</p> <p>Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" des Hessischen Lan-</p>	<p>Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist die planungsrechtlich zulässige Situation für die Beurteilung eines Ausgleichserfordernisses ausschlaggebend. Im vorliegenden Fall sind demnach die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „1969 /03 Am Michelsberg“ heranzuziehen.</p> <p>Dieser Bebauungsplan legt eine GRZ von 0,25 bis 0,40 fest, die nach der damals gültigen BauNVO von 1962 zu beurteilen ist. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen. Diese quasi zulässige Vollversiegelung wird auf mehreren Grundstücken bereits heute im Bestand annähernd ausgenutzt. Neben dem Hotelgrundstück sind in diesem Kontext auch mehrere Wohngebäude im Bereich der Philippsbergstraße zu nennen, die aktuell eine</p>
--	--

<p>desamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter <a href="https://umwelthessen.de/sites/default/files/medi-a/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_bodenbauleitplan_2.pdf">https://umwelthessen.de/sites/default/files/medi-a/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_bodenbauleitplan_2.pdf</a>. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.</p>	<p>GRZ II von 0,75 bis 0,8 aufweisen. Planungsrechtlich ergibt sich kein Kompensationsbedarf, da die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die bisher planungsrechtlich zulässige Situation unterschreiten. Im Sinne einer guten Planungspraxis gehen die im Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ getroffenen Festsetzungen weit über die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, um erhebliche negative Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen können, im Vorfeld sicher auszuschließen. Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
--	--

<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen den Planungsentwurf bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken. Die Bedenken beruhen wesentlich darauf, dass die Nutzung der hoteleigenen oberirdischen Parkplätze einschließlich des Taxi-Stellplatzes zur Nachtzeit aufgrund des geringen Abstandes zu den Nachbargebäuden Phillipsbergstraße 2 und Platter Straße 4 zu deutlichen Richtwertüberschreitungen gemäß TA-Lärm führt. Die TA-Lärm ist mittelbar maßgeblich, da es sich bei dem Hotel (Oranierhof) um einen Gewerbebetrieb handelt. Die Überschreitungen liegen ausweislich des beigefügten Schallgutachtens der GENEST GmbH vom 12.04.2019 (Gutachten-Nr: 424J9 G) in der Größen-Ordnung von 5 bis 6 dB(A) unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen (S. 3-2 d. Gutachtens) und sind nicht akzeptabel. Sie betreffen sowohl den Beurteilungspegel Lr als auch den maximalen Spitzenpegel LAF (Überschreitungen um bis zu 5 dB(A)). Dieser Umstand ist auch nicht mit passivem Lärmschutz zu beseitigen, da sich die Vorgaben der TA Lärm auf den Außenbereich beziehen, und es wird auch nicht dadurch legitimiert, dass bisher nicht gegen den Parkplatzlärm vorgegangen wurde. Die betreffenden Geräusche sind impulshaltig und werden nicht durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche der vorbeifahrenden öffentlichen Straßen verdeckt.</p>	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. Juli 2008 (BVerwG 9 A 5.07 - Buchholz 443.09 § 18 AEG Rn 66) in Verbindung mit dem Urteil vom 6. März 2013, (BVerwG 4 BN 39.12 VGH 5 S 1444/10 39.12 Rn 6) sind im Rahmen der Bauleitplanung Lärmschutzbelange grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Dies gilt unabhängig von der Höhe der Lärmbelastung.</p> <p>Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen insgesamt eine signifikante Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der Ausgangslage.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
--	---

Die weiteren vorgebrachten Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf die Planung.

## 6 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 06.06.2019, sowie durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 19.07.2019 bis 19.08.2019 beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen abgegeben, die im Bebauungsplan umgesetzt wurden.

Wiesbaden, den 4. September 2020