

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Südlich der Waldhofstraße" im Ortsbezirk Kostheim

1	Anlass der Planung	Seite	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs	Seite	2
3	Übergeordnete Planungen	Seite	2
4	Ziele der Planung	Seite	2
5	Änderungen	Seite	3
6	Flächenbilanz	Seite	3
7	Umweltbericht	Seite	4
8	Untersuchungsrahmen	Seite	14
9	Weiterer Untersuchungsbedarf	Seite	14
10	Abwägung	Seite	14
II	Zusammenfassende Erklärung	Seite	16

1 Anlass der Planung

Der Planbereich ist derzeit überwiegend baulich genutzt und zum größten Teil versiegelt. Neben gewerblichen Flächen (Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Supermarkt sowie Tankstellen) stellen Wohnnutzungen und Verwaltungen eine Gemengelage dar. Durch Betriebsaufgaben ist jedoch ein erheblicher Rückgang gewerblicher Nutzungen zu verzeichnen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll diesem Strukturwandel planungsrechtlich Rechnung getragen werden. Hierfür ist eine Fortschreibung des seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Um die geplanten Entwicklungen umsetzen zu können, ist auch die Änderung des Bebauungsplanes "Steinern Straße 5. Änderung" für den Bereich "Südlich der Waldhofstraße" erforderlich.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches

Der Planbereich liegt im nördlichen Bereich des Ortsbezirkes Kostheim direkt angrenzend an den Ortsbezirk Kastel. Er wird begrenzt durch die Waldhofstraße im Norden, die Uthmannstraße im Osten und die Hochheimer Straße im Süden. Der Planbereich umfasst ca. 8,8 ha.

3 Übergeordnete Planungen

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich im westlichen Teil als "Siedlungsbereich - Bestand" und im östlichen Teil als "Bereich für Gewerbe und Industrie - Bestand" dargestellt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellungen weichen somit teilweise von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen 2000 ab. Da die Abweichungen kleiner als 5 ha sind, muss jedoch kein Abweichungsverfahren vom Regionalplan durchgeführt werden. Die vorliegende Bauleitplanänderung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

4 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Südlich der Waldhofstraße" sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen mit einem hohen Maß an Flexibilität für unterschiedliche Gewerbenutzungen erhalten werden. Dies soll in Verbindung mit der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten sowie der Herstellung von Grünstrukturen erreicht werden.

Im Einzelnen werden durch die Flächennutzungsplanänderung folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestruktur
 - Langfristige Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bürger und Bürgerinnen der im Planbereich und in der Nachbarschaft bestehenden Wohngebiete
 - Schaffung bzw. Sicherung der Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet, als Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Planbereich entlang der Waldhofstraße
 - Als Ersatz für den im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Grünzug, der in Nord- Südrichtung verlief, wird zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ein Grünzug im Süden der Wohnbaufläche vorgesehen, der allerdings im Flächennutzungsplan wegen seiner Kleinteiligkeit nicht dargestellt wird.
-

5 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der Bereich "Gemischte Baufläche - Bestand" westlich der bestehenden Wohnbaufläche wird in "Sondergebiet - Handel - Planung" geändert. In diesem Gebiet ist bereits ein Nahversorger angesiedelt. Ziel ist es diese Nutzung zu erhalten.

Die "Grünfläche zum Teil mit Freizeiteinrichtungen - Planung" wird im Südteil zusammen mit der "Gewerbliche Baufläche - Bestand" entlang der Hochheimer Straße in "Gemischte Baufläche - Planung" geändert. Im südlichen Planbereich hat sich entlang der Hochheimer Straße eine kleinteilige Gewerbestruktur mit Wohnbebauung angesiedelt. Diese soll hier erhalten und weiter entwickelt werden.

Der Nordteil der "Grünfläche zum Teil mit Freizeiteinrichtungen - Planung" und der westliche Bereich des Gebietes "Gemischte Baufläche - Bestand" entlang der Waldhofstraße wird in "Wohnbaufläche - Planung" geändert.

Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in der Waldhofstraße soll nach Osten hin das Wohngebiet ausgedehnt werden. Die in diesem Bereich früher angesiedelten Gewerbebetriebe haben ihren Betrieb bereits vor Jahren eingestellt. Die zurzeit brachliegenden Flächen sollen mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die im Flächennutzungsplan westlich der Uthmannstraße dargestellte Gewerbliche Baufläche bleibt zur Sicherung und Weiterentwicklung der dort ansässigen Betriebe unverändert.

Als Ersatz für den im Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Grünzug der in Nord-Südrichtung verlief, wird zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ein Grünzug im Süden der Wohnbaufläche vorgesehen, der allerdings im Flächennutzungsplan wegen seiner Kleinteiligkeit nicht dargestellt wird.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch die Bauleitplanung entstehende Eingriff kann durch die vorgesehenen Maßnahmen überkompensiert werden, da mit Umsetzung der Planung, z. B. durch die Entsiegelung von Flächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes auszugehen ist.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

Der gesamte Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim. Im Umkreis von 4,0 bis 6,0 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die maximale Bauhöhe 183,3 - 238,3 m ü. NN geradlinig ansteigend.

6 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Geltungsbereich (ca. Werte, gerundet)	
	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	ca. 0,6 ha (7 %)	ca. 2,3 ha (26 %)
Gemischte Bauflächen	ca. 4,1 ha (47 %)	ca. 4,5 ha (51 %)
Gewerbliche Bauflächen	ca. 3,2 ha (36%)	ca. 1,1 ha (13 %)
Grünflächen	ca. 0,9 ha (10 %)	ca. 0,1 ha (1 %)
SO – Handel	-----	ca. 0,8 ha (9 %)
Gesamt	ca. 8,8 ha (100 %)	ca. 8,8 ha (100 %)

7 Umweltbericht

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

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, April 2002
2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan
3. Umweltgutachten der Fa. Geoconsult

Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

7.1 Anlass und Ziele der Planung:

Siehe Ziffer 1 und 4 der Begründung

7.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 1a: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

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

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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

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

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 i. V. mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) § 1: Schutz, Pflege und Entwicklung bzw. Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten (...) Bereich zur dauerhaften Sicherung von

1. Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
4. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

§ 2 (Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) Nr. 9: Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Lebensräume von wildlebenden Tieren und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften

§ 21a: Vermeidung von Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen

§ 42: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
§ 1: Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
§ 50: Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - i. V. mit dem Hess. Wassergesetz (HWG) § 32 (1)**
§ 33a (1): Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Erhaltung des Grundwasservorrats; Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)**
§ 42 (3): Verwertung von Abwasser am Ort der Entstehung, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; Versickerung von Niederschlagswasser in geeigneten Fällen.

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

- **Regionalplan Südhessen 2000:**
Das grundsätzliche Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Angestrebt wird ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen, wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt.
Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich im westlichen Teil als " Siedlungsbe-
reich - Bestand " und im östlichen Teil als "Bereich für Gewerbe und Industrie - Bestand"
dargestellt.
 - **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**
Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:
Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebens-
grundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
langfristig zu sichern und zu entwickeln.
Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs-
und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Sied-
lungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vor-
gesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können
(Flächenrecycling).
Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller rele-
vanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in
Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz
empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.
Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.
 - **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan)**
Grundlegende Ziele betreffen u. a. die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen
zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten-
und Biotopschutz sowie für die siedlungsnaher freiraumgebundene Erholung.
Das Plangebiet ist größtenteils als Baufläche - Bestand sowie in der Mitte in West-Ost-
Richtung in einer Tiefe von ca. 25m als Grünfläche -Planung dargestellt.
-

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

Der bisher fast vollständig versiegelte Planbereich wird mit der Umstrukturierung der vorhandenen Nutzungen neu geordnet. Dabei wird der Anteil der Freiflächen erhöht und die Grünstrukturen werden miteinander vernetzt. Auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes erfolgt keine flächige Darstellung der neu zu schaffenden Grünstrukturen.

Im Bebauungsplan finden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange durch folgende Festsetzungen Berücksichtigung:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
- Festsetzungen zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

7.3 Der Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

7.3.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen Parabraunerden, die zum Teil erodiert und verglejt sind, an. Ein Großteil der Böden im Planungsraum sind mit Asphalt- und Betondecken oder Verbundsteinpflaster versiegelt, überformt und durch menschliche Einflüsse stark verändert. Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von etwa 88 Meter ü. NN und weist keine nennenswerte Neigung auf. Innerhalb des Planungsbereiches sind keine wesentlichen Aufschüttungen und Abgrabungen erkennbar.

Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz und Rohstoffvorkommen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung vieler Flächen muss davon ausgegangen werden, dass im Boden kontaminierte Bereiche vorliegen.

Im Planbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, deren Ausdehnung jedoch unter der darstellungsrelevanten Größe im Flächennutzungsplan liegt. Diese Verdachtsfläche konzentriert sich auf den Bereich der "Sondergebietsfläche – Handel – Planung" an der Hochheimer Straße. Bei einer Umnutzung der Flächen können weitere Untersuchungen erforderlich sein. Die ausgewiesenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch realisierbar.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auch Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Der Grundwasserstand liegt im Bereich der Hochheimer Ebene mit ca. 2 m relativ hoch. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes und des teilweise sandigen Untergrundes mit mittleren Filtereigenschaften besteht eine gewisse Gefährdung gegenüber dem Eintrag von Fremdstoffen in das Grundwasser. Bedingt durch die starke gewerbliche Nutzung ist ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Angesichts der Versiegelung großer Teile des Plangebietes kann, wie beim Bodenhaushalt, für den Wasserhaushalt von einer starken anthropogenen Überformung ausgegangen werden. Die Folgen sind eine stark reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss.

Schutzgut Klima und Luft

Die Klimaanalyse der Landeshauptstadt Wiesbaden stuft den gesamten Planbereich mit Ausnahme der wohnungsfernen Gärten im zentralen Bereich als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch ein. Aufgrund der fehlenden Neigung des Geländes finden sich im gesamten Kostheimer Raum keine stadtklimatisch wichtigen Strömungsfaktoren, die dem Luftaustausch dienen. In Verbindung mit den massiven Versiegelungen führt dies tagsüber zu starken Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Selbst bei Schwachwinden aus der Hauptwindrichtung Westen ist mit einem Luftaustausch nur bedingt zu rechnen, da die massive Bebauung im Westen und Süden kaum frische Luft in den Planbereich eindringen lässt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe befinden sich schützenswerte Objekte, Strukturen oder Gebiete im Sinne des 4. Abschnitts des Bundesnaturschutzgesetzes. Vorkommen von schützenswerten Pflanzenarten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Stahlbau Hammer und in daran angrenzenden Bereichen wurden jedoch gefährdete und gesetzlich geschützte Arten festgestellt. Ersatzlebensräume für diese Tierarten sind gemäß dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches zu erstellen. Die Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind in ihrer Struktur jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes darstellbar.

Bei den wenigen verbleibenden unversiegelten Flächen handelt es sich überwiegend um eine öffentliche Grünfläche an der Westspitze des Planungsbereiches und um private Zier- und Nutzgärten im Bereich der "Wohnbaufläche - Bestand" und östlich davon sowie um 30 bis 40 Jahre alten Baumbestand.

Auf den intensiv genutzten Gewerbeflächen sind meist nur sehr kleine Flächen begrünt, die als Abstandsgrün und zur Gestaltung von Parkplatzflächen dienen.

Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild

Das Stadtbild/Landschaftsbild ist im Planbereich geprägt von einem dicht und heterogen bebauten Gebiet ohne besondere Merkmale landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Übergänge und Bezüge zur freien Landschaft oder bedeutsamen innerstädtischen Grün- und Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden.

7.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen auf das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaftsbild" zu erwarten.

7.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Neustrukturierung des gesamten Bereiches wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus.

Schutzgut Boden

Nach heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Flächennutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bzgl. der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch auch hier realisierbar.

Schutzgut Wasser

Durch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von Grünvernetzungen sowie weiterer im nachgeordneten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen, Brauchwassernutzung und Versickerung von Niederschlagswasser) ist mit einer Verbesserung des Grundwasserhaushaltes zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Auch die klimatische Situation im Planbereich wird sich durch die geplanten Maßnahmen (Entsiegelung, Grünvernetzung, Dach- und Wandbegrünung, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser) verbessern. Auch sollte im Bebauungsplan bei neu zu errichtenden Gebäuden die belüftungsstrukturellen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die gefährdeten und gesetzlich geschützten Arten werden Ersatzlebensräume gemäß dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches nachgewiesen und festgesetzt. Die Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind auf Bebauungsplanebene übernommen worden. Sie sind in ihrer Struktur jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes darstellbar.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt verbessern werden. Die biologische Vielfalt wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Dies ist vor allem auf die Lage des Plangebietes und die angestrebten Nutzungen zurückzuführen.

Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild

Das Stadtbild/Landschaftsbild wird durch eine Neuordnung der Baukörper und Freiraumstrukturen sowie durch die im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen entstehenden Grünelementen aufgewertet.

7.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplante Neustrukturierung des gesamten Bereiches wird durch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von Grünvernetzungen sowie weiterer im Bebauungsplan getroffener Festsetzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser) zu einer positiven Entwicklung des Planbereiches führen.

Der durch die Bauleitplanung entstehende Eingriff wird durch die vorgesehenen Maßnahmen sogar überkompensiert werden, da mit der Umsetzung der Planung von einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes auszugehen ist.

7.4 Schutzgutbereich "Mensch"

7.4.1 Bestandsaufnahme

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die durch die geplanten Nutzungen und die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden können, zählen Lärmemissionen (gebietsspezifische Lärmemissionen aus der Eigenart der bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und dem Wasserhaushalt (Grundwasser) sowie Belastungen aus dem Klima und der Lufthygiene.

Auswirkungen, die sich für den Menschen aus Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie aus dem Klima und der Lufthygiene ergeben könnten, wurden schon im Rahmen der Punkte 7.3.1 bis 7.3.4 behandelt. Daher wird nachfolgend nur noch die Situation der Lärmemissionen und der Erholungssituation dargestellt.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Im März 2003 wurden zu gebietspezifischen Lärmemissionen Untersuchungen von dem Büro ITA auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau Hammer durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für "Gemischte Bauflächen" auf der gesamten Fläche eingehalten werden, für eine "Wohnbaufläche" an einzelnen Immissionspunkten im Südwesten der Fläche überschritten werden. Nachts werden die Orientierungswerte durchgehend deutlich unterschritten.

Schutzgut Mensch - Erholung

Da der überwiegende Teil des Planbereiches durch Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt wird, die vorhandenen Gartenflächen privat genutzt werden und somit eine Zugänglichkeit für die Bevölkerung nur eingeschränkt möglich ist, geht vom überwiegenden Teil des Planbereiches eine geringe Erholungswirkung aus.

7.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Änderung der Lärmemissionen und der Erholungssituation zu rechnen.

7.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens im Südwesten des Planbereiches in Bezug auf die geplante Wohnbebauung zu den jeweils aktuellen angrenzenden Nutzungen erforderlich. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse und Erfordernisse sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die von den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Uthmannstraße ausgehenden Lärmemissionen liegen innerhalb der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbauflächen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch die Gewerbebetriebe, bzw. eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die geplante Wohnnutzung ist nicht gegeben. Darüber hinaus wird die Wohnbaufläche, Planung durch eine gemischte Baufläche von der gewerblichen Baufläche getrennt.

Schutzgut Mensch - Erholung

Die Entsiegelung von Böden und die Neuschaffung von Flächen für die Grünvernetzungen werden zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum führen. Entsprechende Festsetzungen trifft der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan

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

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutbereiches "Mensch" sind eng mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutbereiches "Naturhaushalt und Landschaftsbild" verknüpft. Deshalb werden die verschiedenen Beeinträchtigungen teilweise durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild" abgearbeitet. Weitere Maßnahmen, die vorgeschlagen und im nachgeordneten Bauleitplan konkretisiert werden, sind:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Festsetzungen zur Dachbegrünung
 - Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
 - Festsetzungen zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser
-

7.5 Schutzgut "Kulturgüter und Sachgüter"

7.5.1 Bestandsaufnahme

Nördlich der Waldhofstraße befindet sich ein z. Teil untersuchtes und geborgenes römisches Gräberfeld. Zwei Gräber wurden bei Kanalarbeiten in der Waldhofstraße entdeckt. Ob sich das Gräberfeld weiter nach Süden erstreckt ist nicht bekannt.

Das Vorhandensein sonstiger bedeutsamer Kultur- und sonstiger Sachgüter im Planbereich ist nicht bekannt.

7.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten

7.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Entwicklung des Planbereiches besteht die Möglichkeit, dass weitere Kulturgüter gefunden werden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Planverfahren beteiligt (siehe Ziffer 7.5.4).

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

Als Maßnahmen zum Schutz von Kultur- oder sonstigen Sachgütern wurde ein Passus in den Bebauungsplan aufgenommen, damit das Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten benachrichtigt werden.

7.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zuge der Planungen entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen, z.B. zur Entsiegelung, zur Schaffung von Grünstrukturen und zur Neuorganisation von Freiräumen den Umweltzustand des Quartiers insgesamt verbessern.

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen unter Berücksichtigung der Ziele, insbesondere der Erhaltung der kleinstrukturierten Gewerbebetriebe, der Schaffung eines attraktiven Wohngebietes als Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Planbereich und die langfristige Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Planbereich und in der Nachbarschaft nicht in Betracht.

Alternativen für die Realisierung der Vorhaben stehen im Bereich von Kostheim nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit einem vergleichsweise höheren Aufwand kompensiert werden müssten.

7.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

7.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Fachgutachten zu den Aspekten Boden/ Altlasten und Lärm, soweit sie sich auf die Ebene des Flächennutzungsplanes beziehen, bei der Planung berücksichtigt.

Die im Textteil genannten DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien werden während der allgemeinen Dienststunden im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Fehlende aktuelle Kenntnisse bestehen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen im Bereich der geplanten Nutzungen resultierend aus dem Verkehrslärm.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens vom März 2003 zu den gebietspezifischen Lärmemissionen im Südwesten des Planbereiches in Bezug auf die die geplante Wohnbebauung zu den jeweils aktuellen angrenzenden Nutzungen erforderlich.

7.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

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

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

7.10. Zusammenfassung

Der überwiegende Bereich ist derzeit baulich genutzt und zum größten Teil versiegelt. Neben gewerblichen Flächen (Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Supermarkt sowie Tankstellen) stellen Wohnnutzungen und Verwaltungen eine Gemengelage dar. Durch Betriebsaufgaben ist im Planbereich jedoch ein erheblicher Rückgang gewerblicher Nutzungen zu verzeichnen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Südlich der Waldhofstraße" sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen mit einem hohen Maß an Flexibilität für unterschiedliche Gewerbenutzungen erhalten werden. Dies soll in Verbindung mit der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten sowie der Herstellung von Grünstrukturen erreicht werden.

Im Einzelnen werden durch die Flächennutzungsplanänderung folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestruktur
 - Langfristige Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bürger und Bürgerinnen der im Planbereich und in der Nachbarschaft bestehenden Wohngebiete
 - Schaffung bzw. Sicherung der Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet, als Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Planbereich entlang der Waldhofstraße
-

- Als Ersatz für den im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Grünzug, der in Nord- Südrichtung verlief, wird zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ein Grünzug im Süden der Wohnbaufläche vorgesehen, der allerdings im Flächennutzungsplan wegen seiner Kleinteiligkeit nicht dargestellt wird.

Der Bereich "Gemischte Baufläche - Bestand" westlich der bestehenden Wohnbaufläche wird in "Sondergebiet - Handel - Planung" geändert. In diesem Gebiet ist bereits ein Nahversorger angesiedelt. Ziel ist es diese Nutzung zu erhalten.

Die "Grünfläche zum Teil mit Freizeiteinrichtungen - Planung" wird im Südteil zusammen mit der "Gewerbliche Baufläche - Bestand" entlang der Hochheimer Straße in "Gemischte Baufläche - Planung" geändert. Im südlichen Planbereich hat sich entlang der Hochheimer Straße eine kleinteilige Gewerbestruktur mit Wohnbebauung angesiedelt. Diese soll hier erhalten und weiter entwickelt werden.

Der Nordteil der "Grünfläche zum Teil mit Freizeiteinrichtungen - Planung" und der westliche Bereich des Gebietes "Gemischte Baufläche - Bestand" entlang der Waldhofstraße wird in "Wohnbaufläche - Planung" geändert.

Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in der Waldhofstraße soll nach Osten hin das Wohngebiet ausgedehnt werden. Die in diesem Bereich früher angesiedelten Gewerbebetriebe haben ihren Betrieb bereits vor Jahren eingestellt. Die zurzeit brachliegenden Flächen sollen mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die im Flächennutzungsplan westlich der Uthmannstraße dargestellte Gewerbliche Baufläche bleibt zur Sicherung und Weiterentwicklung der dort ansässigen Betriebe unverändert.

Als Ersatz für den im Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Grünzug der in Nord-Südrichtung verlief, wird zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ein Grünzug im Süden der Wohnbaufläche vorgesehen, der allerdings im Flächennutzungsplan wegen seiner Kleinteiligkeit (schmal und lang gestreckt) nicht dargestellt wird.

Im Planbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, deren Ausdehnung jedoch unter der darstellungsrelevanten Größe im Flächennutzungsplan liegt. Diese Verdachtsfläche konzentriert sich auf den Bereich der "Sondergebietsfläche – Handel – Planung" an der Hochheimer Straße. Bei einer Umnutzung der Flächen können weitere Untersuchungen erforderlich sein. Die ausgewiesenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch realisierbar.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch die Bauleitplanung entstehende Eingriff kann durch die vorgesehenen Maßnahmen überkompensiert werden, da mit Umsetzung der Planung, z. B. durch die Entsiegelung von Flächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes auszugehen ist.

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auch Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen im Planbereich nicht vor.

Weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe befinden sich schützenswerte Objekte, Strukturen oder Gebiete im Sinne des 4. Abschnitts des Bundesnaturschutzgesetzes. Vorkommen von schützenswerten Pflanzenarten sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Stahlbau Hammer und in daran angrenzenden Bereichen wurden jedoch gefährdete und gesetzlich geschützte Arten festgestellt. Ersatzlebensräume für diese Tierarten sind gemäß dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches zu erstellen. Die Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind in ihrer Struktur jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes darstellbar.

Im März 2003 wurden zu gebietsspezifischen Lärmemissionen Untersuchungen von dem Büro ITA auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau Hammer durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für "Gemischte Bauflächen" auf der gesamten Fläche eingehalten werden, für eine "Wohnbaufläche" an einzelnen Immissionspunkten im Südwesten der Fläche überschritten werden.

Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens im Südwesten des Planbereiches in Bezug auf die die geplante Wohnbebauung zu den jeweils aktuellen angrenzenden Nutzungen erforderlich. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse und Erfordernisse sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die von den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Uthmannstraße ausgehenden Lärmemissionen liegen innerhalb der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbauflächen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch die Gewerbebetriebe, bzw. eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die geplante Wohnnutzung ist nicht gegeben. Darüber hinaus wird die Wohnbaufläche, Planung durch eine gemischte Baufläche von der gewerblichen Baufläche getrennt.

Südlich der Waldhofstraße befindet sich ein z. Teil untersuchtes und geborgenes römisches Gräberfeld. Zwei Gräber wurden bei Kanalarbeiten in der Waldhofstraße entdeckt. Ob sich das Gräberfeld weiter nach Süden erstreckt ist nicht bekannt.

Das Vorhandensein sonstiger bedeutsamer Kultur- und sonstiger Sachgüter im Planbereich ist nicht bekannt.

Die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind in der folgenden Übersicht tabellarisch zusammengefasst:

Kap.	Schutzgut	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei Umsetzung des B-Planes
7.3	Boden	Verbesserung der Bodenqualität	Entsiegelung von Boden, Beseitigung von Altlasten, Schaffung von Grünflächen/begrünter Flächen
7.3	Wasser	Verbesserung Wasserhaushalt und Grundwasserneubildung	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünflächen/begrünter Flächen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung
7.3	Klima und Luft	Verbesserung der klimatischen Situation	Entsiegelung, Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.3	Tiere und Pflanzen	Schaffung neuen Lebensraumes für die Entwicklung biologischer Vielfalt durch mehr Stadtgrün, Verschiebung von Lebensraum für eine gefährdete Tierart	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung, Umsiedlung der bedrohten Tierart
7.3	Stadtbild/ Landschaftsbild	Aufwertung des Stadtbildes	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Keine signifikanten Veränderungen	Gliederung des Mischgebietes

Kap.	Schutzgut	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei Umsetzung des B-Planes
7.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünverbindungen, Dach- und Wandbegrünung
7.5	Kultur- und Sachgüter	Muss bei Baumaßnahmen geprüft werden	Sicherung eventuell vorhandener Kulturdenkmäler
7.6	Wechselwirkungen	Insgesamt leichte Verbesserung des Umweltzustandes	Entsiegelung, Schaffung von Grünstrukturen und zur Neuorganisation von Freiräumen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung

8. Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

9. Weiterer Untersuchungsbedarf

Bei einer Umnutzung der Flächen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (s. Ziffer 7.3.1) sind weitere Untersuchungen der Altlastenverdachtsfläche erforderlich.

Im März 2003 wurden zu gebietsspezifischen Lärmemissionen Untersuchungen von dem Büro ITA auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau Hammer durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für "Gemischte Bauflächen" auf der gesamten Fläche eingehalten werden, für eine "Wohnbaufläche" an einzelnen Immissionspunkten im Südwesten der Fläche überschritten werden.

Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens im Südwesten des Planbereiches in Bezug auf die die geplante Wohnbebauung zu den jeweils aktuellen angrenzenden Nutzungen erforderlich. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse und Erfordernisse sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

10. Abwägung

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung der vorgesehenen Verbesserung der Stadtteilstruktur geschaffen werden. Für die Umsetzung der geplanten Umstrukturierungen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Südlich der Waldhofstraße" sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen mit einem hohen Maß an Flexibilität für unterschiedliche Gewerbenutzungen erhalten werden. Dies soll in Verbindung mit der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten sowie die Herstellung von Grünstrukturen erreicht werden.

Durch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von Grünverbindungen sowie weiterer in dem -im Parallelverfahren aufgestellten- nachgeordneten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen, Brauchwassernutzung) ist mit einer Verbesserung der Schutzgutbereiche "Naturhaushalt und Landschaftsbild" und "Mensch" zu rechnen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sowie die Öffentlichkeit wurden frühzeitig an der Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen betrafen Hinweise zu Altlastenflächen, Darstellung von Grünflächen, Lärm, Gewerbeflächen, großflächigen Einzelhandel, Kulturdenkmäler und Kosten. Sie wurden, soweit sie Relevanz für die Flächennutzungsplanänderung hatten, in die Begründung eingearbeitet.

Im Zeitraum vom 30.06.2008 bis 30.07.2008 (einschließlich) fand die öffentliche Auslegung und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen betrafen erneut die Altlastenflächen, Darstellung von Grünflächen, Lärm, Gewerbeflächen, großflächigen Einzelhandel und Kulturdenkmäler.

Für die Altlasten hatten inzwischen Untersuchungen stattgefunden. Sie sagen aus, dass alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden können. Die weiteren Stellungnahmen hatten keine Relevanz für die Ebene des Flächennutzungsplans und fanden daher keine Berücksichtigung.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt
Wiesbaden, den 04.10.2004 / 08.08.2007/27.03.2008/17.03.2009
6102 6473 Ig

gez.

I. V.
Martin Horsten

II Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Südlich der Waldhofstraße" im Ortsbezirk Mainz - Kostheim

1. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich "Südlich der Waldhofstraße" sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen mit einem hohen Maß an Flexibilität für unterschiedliche Gewerbenutzungen erhalten werden. Dies soll in Verbindung mit der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstandorten sowie der Herstellung von Grünstrukturen erreicht werden.

Im Einzelnen werden durch die Flächennutzungsplanänderung folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestruktur
- Langfristige Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bürger und Bürgerinnen der im Planbereich und in der Nachbarschaft bestehenden Wohngebiete
- Schaffung bzw. Sicherung der Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet, als Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Planbereich entlang der Waldhofstraße
- Als Ersatz für den im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Grünzug, der in Nord- Südrichtung verlief, wird zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ein Grünzug im Süden der Wohnbaufläche vorgesehen, der allerdings im Flächennutzungsplan wegen seiner Kleinteiligkeit nicht dargestellt wird.

2. Der überwiegende Bereich ist derzeit baulich genutzt und zum größten Teil versiegelt. Neben gewerblichen Flächen (Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Supermarkt sowie Tankstellen) stellen Wohnnutzungen und Verwaltungen eine Gemengelage dar. Durch Betriebsaufgaben ist im Planbereich jedoch ein erheblicher Rückgang gewerblicher Nutzungen zu verzeichnen.

3. Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der Bereich "Gemischte Baufläche - Bestand" westlich der bestehenden Wohnbaufläche wird in "Sondergebiet - Handel - Planung" geändert. In diesem Gebiet ist bereits ein Nahversorger angesiedelt. Ziel ist es diese Nutzung zu erhalten.

Die "Grünfläche zum Teil mit Freizeiteinrichtungen - Planung" wird im Südteil zusammen mit der "Gewerbliche Baufläche - Bestand" entlang der Hochheimer Straße in "Gemischte Baufläche - Planung" geändert. Im südlichen Planbereich hat sich entlang der Hochheimer Straße eine kleinteilige Gewerbestruktur mit Wohnbebauung angesiedelt. Diese soll hier erhalten und weiter entwickelt werden.

Der Nordteil der "Grünfläche zum Teil mit Freizeiteinrichtungen - Planung" und der westliche Bereich des Gebietes "Gemischte Baufläche - Bestand" entlang der Waldhofstraße wird in "Wohnbaufläche - Planung" geändert.

Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung in der Waldhofstraße soll nach Osten hin das Wohngebiet ausgedehnt werden. Die in diesem Bereich früher angesiedelten Gewerbebetriebe haben ihren Betrieb bereits vor Jahren eingestellt. Die zurzeit brachliegenden Flächen sollen mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die im Flächennutzungsplan westlich der Uthmannstraße dargestellte Gewerbliche Baufläche bleibt zur Sicherung und Weiterentwicklung der dort ansässigen Betriebe unverändert.

Als Ersatz für den im Flächennutzungsplan vorgesehenen geplanten Grünzug der in Nord- Südrichtung verlief, wird zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ein Grünzug im Süden der Wohnbaufläche vorgesehen, der allerdings im Flächennutzungsplan wegen seiner Kleinteiligkeit nicht dargestellt wird.

4. Im Planbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, deren Ausdehnung jedoch unter der darstellungsrelevanten Größe im Flächennutzungsplan liegt. Diese Verdachtsfläche konzentriert sich auf den Bereich der "Sondergebietsfläche – Handel – Planung" an der Hochheimer Straße. Bei einer Umnutzung der Flächen können weitere Untersuchungen erforderlich sein. Die ausgewiesenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch realisierbar.

5. Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz und Rohstoffvorkommen sind nicht vorhanden.

6. Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auch Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

7. Nördlich der Waldhofstraße befindet sich ein z. Teil untersuchtes und geborgenes römisches Gräberfeld. Zwei Gräber wurden bei Kanalarbeiten in der Waldhofstraße entdeckt. Ob sich das Gräberfeld weiter nach Süden erstreckt ist nicht bekannt.

Das Vorhandensein sonstiger bedeutsamer Kultur- und sonstiger Sachgüter im Planbereich ist nicht bekannt.

8. Weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe befinden sich schützenswerte Objekte, Strukturen oder Gebiete im Sinne des 4. Abschnitts des Bundesnaturschutzgesetzes. Vorkommen von schützenswerten Pflanzenarten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Stahlbau Hammer und in daran angrenzenden Bereichen wurden jedoch gefährdete und gesetzlich geschützte Arten festgestellt. Ersatzlebensräume für diese Tierarten sind gemäß dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches zu erstellen. Die Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind in ihrer Struktur jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes darstellbar.

9. Im März 2003 wurden zu gebietsspezifischen Lärmemissionen Untersuchungen von dem Büro ITA auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau Hammer durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für "Gemischte Bauflächen" auf der gesamten Fläche eingehalten werden, für eine "Wohnbaufläche" an einzelnen Immissionspunkten im Südwesten der Fläche überschritten werden.

Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens im Südwesten des Planbereiches in Bezug auf die die geplante Wohnbebauung zu den jeweils aktuellen angrenzenden Nutzungen erforderlich. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse und Erfordernisse sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die von den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Uthmannstraße ausgehenden Lärmemissionen liegen innerhalb der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbauflächen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch die Gewerbebetriebe, bzw. eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch die geplante Wohnnutzung ist nicht gegeben. Darüber hinaus wird die Wohnbaufläche, Planung durch eine gemischte Baufläche von der gewerblichen Baufläche getrennt.

10. Durch die geplanten Änderungen werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Stadtbild/Landschaftsbild prognostiziert. Im Zuge der Planungen entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen, z.B. zur Entsiegelung, zur Schaffung von Grünstrukturen und zur Neuorganisation von Freiräumen den Umweltzustand des Quartiers insgesamt verbessern.

Die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind in der folgenden Übersicht tabellarisch zusammengefasst:

Kap.	Schutzgut	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei Umsetzung des B-Planes
7.3	Boden	Verbesserung der Bodenqualität	Entsiegelung von Boden, Beseitigung von Altlasten, Schaffung von Grünflächen/begrünter Flächen
7.3	Wasser	Verbesserung Wasserhaushalt und Grundwasserneubildung	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünflächen/begrünter Flächen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung
7.3	Klima und Luft	Verbesserung der klimatischen Situation	Entsiegelung, Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.3	Tiere und Pflanzen	Schaffung neuen Lebensraumes für die Entwicklung biologischer Vielfalt durch mehr Stadtgrün, Verschiebung von Lebensraum für eine gefährdete Tierart	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung, Umsiedlung der bedrohten Tierart
7.3	Stadtbild/ Landschaftsbild	Aufwertung des Stadtbildes	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Keine signifikanten Veränderungen	Gliederung des Mischgebietes
7.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.5	Kultur- und Sachgüter	Muss bei Baumaßnahmen geprüft werden	Sicherung eventuell vorhandener Kulturdenkmäler
7.6	Wechselwirkungen	Insgesamt leichte Verbesserung des Umweltzustandes	Entsiegelung, Schaffung von Grünstrukturen und Neuorganisation von Freiräumen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung