

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich  
"Wellritzal" im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn

1	Allgemeines	Seite 2
2	Lage und Größe des Planbereichs	Seite 2
3	Übergeordnete Planungen	Seite 2
4	Anlass und Ziele der Planung	Seite 2
5	Änderungen	Seite 3
6	Umweltbericht	Seite 5
7	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)	Seite 13
8	Untersuchungsbedarf	Seite 13

---

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 274.000 Einwohnern vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen.

Das Wellritztal ist ein wertvoller Bestandteil der Wiesbadener Stadtlandschaft. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Hauptfunktion dieses Talzuges als bedeutsames Frischluftzugsgebiet für die nordwestliche Innenstadt, als auch als begehrtes Naherholungsgebiet. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich demnach um ein übergeordnetes Planungsvorhaben mit besonderer Bedeutung für das Gemeinwohl eines großen Bevölkerungskreises.

## 2 Lage und Größe des Planbereichs

Der Planbereich wird begrenzt durch die Westseite der Klarenthaler Straße, die Nordostseite der Lahnstraße, die vorhandene Bebauung südwestlich der Straße Am Mühlberg, der Lahnstraße, der Friedrich-Naumann-Straße und die Nordwestseite des Kurt-Schumacher-Ringes.

Der Planbereich umfasst ca. 37 ha.

## 3 Übergeordnete Planungen

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege und als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Teile des Planbereiches sind darüber hinaus als Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer - Planung dargestellt. Die auf der Ostseite der Klarenthaler Straße vorhandene Bebauung ist im Regionalplan aufgrund des Darstellungsmaßstabes von 1: 100.000 nicht dargestellt. Dem Textteil des Regionalplans entsprechend dürfen Bereiche für die Landschaftsnutzung und -pflege (< 5 ha) für Siedlungsbereiche in Anspruch genommen werden. Den regionalplanerischen Kriterien des Regionalen Grünzuges entsprechend ist ein Ziel der Flächennutzungsplanänderung die Freihaltung des Talzuges von Bebauung. Die vorliegende Bauleitplanänderung entspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

## 4 Anlass und Ziele der Planung

Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich wurde der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden von 1970 geändert. Diese Planungen wurden in den - inzwischen wirksamen Flächennutzungsplanes vom 15.11.2003 - übernommen. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes für den Planbereich "Wellritztal" wurde aufgrund des Urteils vom 03.04.2003 durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof aufgehoben. Um die vorgebrachten Mängel zu berichtigen muss der Bebauungsplan überarbeitet und erneut zur Rechtskraft geführt werden. Dabei wird die Planung auch den aktuellen grünordnerischen und städtebaulichen Gegebenheiten und Bedarfen angepasst. Dies macht auch eine Fortschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

---

Für die Entwicklung des Wellritztals bestehen folgende Zielvorstellungen:

- Konzentration der Bebauung auf die Ostseite der Klarenthaler Straße
- Freihaltung des Talzuges von Bebauung
- Öffnung des Talzuges als Naherholungsgebiet für die Wiesbadener Bevölkerung
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
- Ökologische Aufwertung
- Renaturierung des Bachlaufes
- Neuschaffung von Freizeitgärten

## 5 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Ein Teil der ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand" wird als "Sonderbaufläche - Gartenbau - Bestand" dargestellt.

Die Produktion von Gartenbauerzeugnissen ist in steigendem Umfang auf bauliche Anlagen, wie Gewächshäuser, aber auch Verkaufsräume angewiesen. Der in diesem Bereich vorhandene Betrieb soll langfristig auch durch teilweise Neuordnung der Betriebsbereiche gesichert werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind in diesem Bereich bauliche Anlagen verhältnismäßig gut in das Landschafts- und Ortsbild integrierbar. Die Konzentration auf zusammenhängende Flächen ermöglicht eine einheitliche Einbindung in die Umgebung und trägt dazu bei, landschaftlich empfindlichere Bereiche von solchen baulichen Anlagen freizuhalten. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden daher innerhalb des Sondergebietes in Richtung Talzug Beschränkungen für die Errichtung von Gewächshäusern festgesetzt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die Frischluftschneise im Talbereich umzusetzen. Der ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte Abstand von Nebenanlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche soll gewährleisten, dass der Charakter des Planungsgebietes und der angrenzende Siedlungsrand ablesbar bleiben. Der Ausschluss jeglicher Bebauung außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen soll bewirken, dass die Hauptplanungsabsicht, die Freihaltung und Freilegung umfangreicher Flächen im Talgrund von allen Bauwerken, gewahrt bleibt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand" entlang der Klarenthaler Straße wird nach Süden erweitert, bisher war hier "Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand" dargestellt.

Die Wohnhäuser entlang der Klarenthaler Straße sind vorwiegend als Wohnhäuser für die Gärtner der dort ansässigen Gärtnereien entstanden. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zur Erhaltung von Wohnraum unter Einbeziehung einer maßvollen Schließung vorhandener und bereits erschlossener Baulücken im Gebiet der Klarenthaler Straße eine "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand" dargestellt. Damit wird den Zielen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und der flächen- und ressourcenschonenden Bodenentwicklung Rechnung getragen.

Südlich der Wohnbaufläche verengt sich der Talraum, der Wellritzbach liegt näher an der Klarenthaler Straße und das Gelände fällt von der Straße zum Bach flach ab, so dass hier von der Festsetzung eines Wohngebietes abgesehen werden muss, um langfristig gesehen diese Flächen entsprechend der Zielsetzung der Bauleitplanung für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt freizuhalten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte "Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand" entlang der Klarenthaler Straße wird nach Süden erweitert. Bisher war der Bereich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand" dargestellt.

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als "Grünfläche, Dauerkleingarten - Bestand" wird zur Deckung des Bedarfs an Dauerkleingärten im Ortsbezirk Rheingauviertel-Hollerborn sowie in der Gesamtstadt beigetragen. Die Gärten liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft entlang des Talraumes des Wellritzbaches. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden Festsetzungen über die bauliche Nutzung und die Bepflanzung der Gärten getroffen. Damit wird ihre städtebauliche Funktion zur Ortsrandgestaltung gefördert, Eingriffe in den Naturhaushalt durch störende bauliche Anlagen werden minimiert und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermieden.

Nördlich der "Sonderbaufläche Gartenbau - Bestand" wird östlich der "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand" eine "Grünfläche, Dauerkleingärten - Bestand" dargestellt, bisher "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bestand". In diesem Bereich handelt es sich um vorhandene Hausgärten.

Die Festsetzung von Hausgärten im nachgeordneten Bebauungsplan trägt zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität und der ökologischen Wertigkeit der Grundstücksfreiflächen bei. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch die geplante Neubebauung erfolgende Eingriff wird durch die Freilegungen im Talbereich und die Neuschaffung von Grünverbindungen und Grünstrukturen überkompensiert. Detaillierte Aussagen hierzu enthält der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

#### Umgrenzung von Schutzbereichen

Der Planbereich wird von drei Richtfunkstrecken überlagert, deren Schutzbereiche nachrichtlich eingetragen sind.

Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind in die Planung eingeflossen.

Eine Darstellung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer 3. Ordnung erfolgt im Flächennutzungsplan nicht. Sie sind in der Themenkarte Nr. 8 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden dargestellt.

---

## 6 Umweltbericht

Nachfolgende Angaben zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beruhen auf den im Stadtplanungsamt bekannten Unterlagen, auf dem Umweltbericht von naturplan Darmstadt vom 15.01.2007 sowie auf den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Der Umweltbericht wird entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

### 6.1 Lage, Größe, Anlass und Ziele der Planung:

s. Nr. 2 und 4 der Begründung

Das Plangebiet umfasst ca. 37 ha.

### 6.2 Fachgesetze und Fachpläne

#### 6.2.1 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
  - **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1:** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen
  - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 i. V. mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) § 1:**  
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten.... Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
    1. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
    2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
    3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
    4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
  - **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) §§ 1, 50:** Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Trennungsgrundsatz
  - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 33a (1) i. V. mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG) § 32 (1)**  
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erreicht wird und ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet ist. Nachteilige Veränderungen des Zustands sind zu vermeiden, und alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sind umzukehren.
  - **Hessisches Wassergesetz (HWG) § 42 (3):**  
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
-

- **Hessisches Altlastengesetz (HAItlastG) § 1:** Zweck des Gesetzes ist es, altlastenverdächtige Flächen zu erfassen.....Altlasten zu sanieren, um..... eine geplante Nutzung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu leisten.

Ziel ist es, Altlasten so zu sanieren, dass

1. von den Flächen nach Durchführung der Sanierung keine Gefahren für Leib oder Gesundheit des Menschen sowie keine Gefährdung für die Umwelt im Zusammenhang mit der..... geplanten Nutzung der Fläche ausgehen und
2. bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit vermieden wird.

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

- **Regionalplan Südhessen 2000:** Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen, wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.
- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**  
**Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:** Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sämtliche kontaminierte Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren. Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).  
Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.  
Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben.  
Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

#### 6.2.3 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgt durch die

- Darstellungen von Grünflächen
- Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen im nachgeordneten Bebauungsplan.

---

## 6.3 Das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaft"

### 6.3.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes "Naturhaushalt und Landschaft"

Das Wellritztal ist ein besonders wertvoller Bestandteil der Wiesbadener Stadtlandschaft. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Hauptfunktion dieses Talzuges als bedeutsames Frischluftfeinzugsgebiet für die nordwestliche Innenstadt, als auch als begehrtes Naherholungsgebiet. Die Hauptfunktion als Frischluftschneise ist jedoch durch Bauten im Talbereich - insbesondere Gewächshäuser - stark eingeschränkt.

Der Untergrund des Plangebietes wird von alluvialen Ablagerungen des Wellritzbaches bzw. von pleistozänem Löß bestimmt. Diese Böden sind durch die klein- und erwerbsgärtnerische Nutzung von einem ursprünglich hier vorkommenden Aueboden in einen Kultisol-Hortisol übergegangen. Unter den quartären Deckschichten stehen devonische Sedimente des Rheinischen Schiefergebirges bzw. tertiäre Sedimente des Mainzer Beckens an.

Als Oberflächengewässer verläuft im Talbereich der Wellritzbach, der in Teilbereichen durch bauliche Maßnahmen ein künstliches Bachbett erhalten hat.

Für den Wellritzbach wurde mit Verordnung vom 02.01.2003 (StAnz. 6/2003 S. 573) das Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es ist in der Themenkarte Nr. 8 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden dargestellt. Eine Darstellung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer 3. Ordnung erfolgt im Flächennutzungsplan nicht.

Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden.

Im Jahr 1997 erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptiven Recherche, die aufgrund der (Vor-) Nutzung für fünf Grundstücke den Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen nahe legte (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf den relevanten Verdachtsflächen orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Historische Recherche und Konzeptentwicklung für eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet "Wellritztal", Bericht vom 10.07.1997 des Ing.-Büros Ascon

2. Orientierende umwelttechnische Untersuchungen im Bebauungsplangebiet "Wellritztal" in Wiesbaden, Gutachten des Ing.-Büros Institut Fresenius GmbH vom 28.04.1998

Das umwelttechnische Gutachten (Punkt 2) beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Bei drei Grundstücken ist aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung in den Bauleitplänen erforderlich. Alle drei Flächen liegen in ihrer Größe unter der darstellungsrelevanten Größe des Flächennutzungsplanes, so dass ihre Kennzeichnung nur im Bebauungsplan erfolgt. Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind jedoch alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden im Zuge der anstehenden baulichen Maßnahmen beseitigt werden können.

### **6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Naturhaushalt und Landschaft" bei Nichtdurchführung der Planung**

In Bezug auf die Böden, die Kaltluftschneise, den Wellritzbach und das Klima käme es zu keiner Veränderung.

### **6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Naturhaushalt und Landschaft" bei Durchführung der Planung**

Die Neuordnung des Plangebietes wird durch die geplante geringfügige Neubebauung entlang der Klarenthaler Straße, die Entsiegelung von Flächen im Talbereich und die Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen zu positiven Veränderungen der lufthygienischen Verhältnisse führen. Durch die geplanten Maßnahmen wird sich die Funktion des Wellritztales als Frischlufteinzugsgebiet und Frischluftschneise für die nordwestliche Innenstadt wesentlich verbessern. Hierdurch ist auch mit einer Verbesserung der Klimaverhältnisse zu rechnen.

Durch die geplante Schließung der Baulücken im Bereich der Wohnbaufläche werden Flächen versiegelt. Diese Versiegelung wird jedoch im Zuge der Freilegung des Bachtalles von baulichen Anlagen und durch Renaturierungsmaßnahmen überkompensiert.

Der geplante Ausbau der Klarenthaler Straße führt zu keiner Veränderung in der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Bei einer Nutzung der im Altlastenkataster verzeichneten Flächen müssen diese überprüft und ggf. entsprechend der zukünftigen Nutzung saniert werden.

Der oberirdische Verlauf des Wellritzbaches wird landschaftsgerecht wiederhergestellt und erhält angrenzende Auenbereiche. Das mit Verordnung vom 02.01.2003 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Wellritzbaches muss dem neuen Verlauf des Bachbettes angepasst werden.

Detaillierte Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan.

### **6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaft"**

Durch die Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Auch werden durch die Neustrukturierung des Gebietes Teile der Flächen entsiegelt. Hierdurch wird die geringfügige Versiegelung durch die geplante Schließung von Baulücken entlang der Klarenthaler Straße kompensiert.

Um die Auswirkungen der geplanten Neubebauung zu minimieren, sind außerdem in den zeichnerischen und textlichen Bestimmungen des verbindlichen Bauleitplanes besondere Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählen die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung sowie die Bindungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Der oberirdische Verlauf des Wellritzbaches wird landschaftsgerecht wiederhergestellt und erhält angrenzende Auenbereiche. Detaillierte Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan.

Durch die naturnahe Gestaltung der Gewässerläufe in Verbindung mit der Öffnung des Talraums wird die Bedeutung des Baches als bestimmendes Landschafts- und Vernetzungselement wiederhergestellt. Die vorgesehene Wiesennutzung im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspricht grundsätzlich den standörtlichen Gegebenheiten, durch die Extensivierung wird die Wiese ökologisch aufgewertet.

---

## 6.4 Das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"

### 6.4.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit"

Das Wellritztal wird bereits heute von der Bevölkerung als Naherholungsbereich genutzt. Durch die baulichen Anlagen im Talbereich ist jedoch nur eine eingeschränkte Nutzung des gesamten Bereiches möglich.

Im Bereich der straßennahen Bebauung an der Klarenthaler Straße kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A). Die Istwerte betragen tags 60-65 dB(A) und nachts 55-60dB(A).

Die übrigen Lärmquellen (Schienenverkehr, Flugverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit) verursachen keine Konflikte.

Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10, Stickoxide u. a. liegen nicht vor.

Der Planbereich befand sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet.

Bei drei Grundstücken ist aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung in den Bauleitplänen erforderlich. Alle drei Flächen liegen in ihrer Größe unter der darstellungsrelevanten Größe des Flächennutzungsplanes, so dass ihre Kennzeichnung nur im Bebauungsplan erfolgt. Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind jedoch alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden im Zuge der anstehenden baulichen Maßnahmen beseitigt werden können.

### 6.4.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit" bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich keine Änderung der derzeitigen Situation.

### 6.4.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit" bei Durchführung der Planung

Der geplante Ausbau der Klarenthaler Straße sieht keinen neuen Fahrstreifen vor. Durch die Planung wird der Ist-Zustand im Hinblick auf Lärm nicht verändert. Zum Schutz der Anwohner der Klarenthaler Straße werden im Bebauungsplan lärmschutztechnische Festsetzungen vorgesehen.

Die Neuordnung des Plangebietes wird durch die geplante Entsiegelung von Flächen im Talbereich, durch die Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen und die Anlage eines durchgängigen Fußweges vom 2. Ring bis zur Lahnstraße zu positiven Veränderungen als Naherholungsgebiet führen.

Durch die Ausweisung von Grünflächen für Gärten kann der Talbereich von der Bevölkerung zusätzlich als Freizeit- und Erholungsbereich genutzt werden.

Weitere Festsetzungen trifft der verbindliche Bauleitplan. In ihm werden neben Festsetzungen für die Grünflächen (Gärten und Gehölze) sowie die Flächen für Maßnahmen auch Wege im Talbereich und am östlichen Hang des Wellritztales festgesetzt, die es der Bevölkerung ermöglichen, den Planbereich freizeithlich zu nutzen.

Bei den bekannten drei Altlastenflächen sind nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden im Zuge der anstehenden baulichen Maßnahmen beseitigt werden können.

Bei Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Kampfmittelräumdienst einzuschalten ist.

#### **6.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit"**

Durch die Neustrukturierung des Planbereiches mit der Freilegung des Talbereiches von Bebauung, der landschaftsgerechten Wiederherstellung des Wellritzbaches, der Ausweitung von Gärten und der Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen wird es zu einer positiven Entwicklung des Gebietes als Naherholungs- und Freizeitgebiet kommen.

### **6.5 Das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"**

#### **6.5.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"**

Im Planbereich besteht das heutige Anwesen der Wellritzmühle aus Rest- bzw. Nachfolgebauten eines 1712 gegründeten Mühlenbetriebes. Der Gebäudekomplex mit Hoftor Wellritzmühle ist im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aus heimatgeschichtlichen Gründen erhaltenswert.

Im Planbereich ist mit Bodendenkmälern aus der Bronze- und Eisenzeit zu rechnen.

#### **6.5.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" bei Nichtdurchführung der Planung**

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### **6.5.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" bei Durchführung der Planung**

Für die vorhandenen Kulturgüter sind keine Änderungen zu erwarten. Bei Erdarbeiten ist eine archäologische Begleitung durch eine denkmalfachlich geeignete Person notwendig.

#### **6.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"**

Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern sind nicht vorgesehen.

### **6.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter "Naturhaushalt und Landschaft" und "Mensch und seine Gesundheit" stehen in engem Zusammenhang.

Da nur geringe Teile des Planbereiches - entlang der Klarenthaler Straße - neu versiegelt werden, ist mit geringen Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter zu rechnen.

Durch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen und die landschaftsgerechte Rückbauung des Wellritzbaches sind die Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt in ihrer Wechselwirkung als sehr positiv einzustufen.

### **6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen**

Es handelt sich um die Neustrukturierung des Wellritztales. Das Wellritztal ist ein besonders wertvoller Bestandteil der Wiesbadener Stadtlandschaft. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Hauptfunktion dieses Talzuges als bedeutsamstes Frischlufteinzugsgebiet für die

---

nordwestliche Innenstadt, als auch als begehrtes Naherholungsgebiet. Die Hauptfunktion als Frischluftschneise ist jedoch durch Bauten im Talbereich - insbesondere Gewächshäuser - stark eingeschränkt. Deshalb gibt es zur geplanten Entsiegelung des Bachtals und der Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen keine anderweitigen Planungsalternativen.

## 6.8 Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt.
- Historische Recherche und Konzeptentwicklung für eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet „Welltritztal“, Bericht vom 10.07.1997 des Ing.-Büros Ascon
- Orientierende umwelttechnische Untersuchungen im Bebauungsplangebiet „Welltritztal“ in Wiesbaden, Gutachten des Ing.-Büros Institut Fresenius GmbH vom 28.04.1998
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan inkl. Teiluntersuchungen (2000).
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Welltritztal“, Grünflächenamt der Landeshauptstadt Wiesbaden 1987.
- Brigitta Pies: Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Welltritztal“, Geographisches Institut der Universität Mainz 1990.
- Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, August 2007).

Der Aufbau des Berechnungsmodells sowie sämtliche Berechnungen und Analysen erfolgten mit Hilfe des Schallsimulationsprogramms Cadna/A, Version 3.6.122 (32 bit) der Datakustik GmbH, Greifenberg.

Das komplette Berechnungsmodell wurde mit den in Cadna/A enthaltenen 3-D- Funktionen einer Sichtprüfung in 3-D-Ansicht unterzogen.

## 6.9 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.

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- und Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

Flächen, für die ein Eintrag im Altflächenkataster der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - besteht, sind im weiteren Bauleitplanverfahren auf erhebliche Untergrundbelastungen zu prüfen, die Ergebnisse planerisch abzuwägen (§§1, 1a BauGB) und die Flächen gegebenenfalls im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 (5) 3. BauGB). Nach anderen Rechtsgrundlagen erforderliche Sanierungsmaßnahmen (BBodSchG, HWG) bleiben hiervon unberührt.

Die Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden weiter ausgearbeitet.

## 6.10 Zusammenfassung

Das Wellritztal ist ein besonders wertvoller Bestandteil der Wiesbadener Stadtlandschaft. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Hauptfunktion dieses Talzuges als bedeutsames Frischlufteinzugsgebiet für die nordwestliche Innenstadt, als auch als begehrtes Naherholungsgebiet. Die Hauptfunktion als Frischluftschneise ist jedoch durch Bauten im Talbereich - insbesondere Gewächshäuser - stark eingeschränkt.

Die Neuordnung des Plangebietes wird durch die geplante geringfügige Neubebauung entlang der Klarenthaler Straße, die Entsiegelung von Flächen im Talbereich und die Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen zu positiven Veränderungen der lufthygienischen Verhältnisse führen. Durch die geplanten Maßnahmen wird sich die Funktion des Wellritztales als Frischlufteinzugsgebiet und Frischluftschneise für die nordwestliche Innenstadt wesentlich verbessern. Hierdurch ist auch mit einer Verbesserung der Klimaverhältnisse zu rechnen.

Der oberirdische Verlauf des Wellritzbaches wird landschaftsgerecht wiederhergestellt und erhält angrenzende Auenbereiche. Detaillierte Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan.

Durch die naturnahe Gestaltung der Gewässerläufe in Verbindung mit der Öffnung des Talraums wird die Bedeutung des Baches als bestimmendes Landschafts- und Vernetzungselemente wiederhergestellt.

Für den Wellritzbach wurde mit Verordnung vom 02.01.2003 (StAnz. 6/2003 S. 573) das Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es ist in der Themenkarte Nr. 8 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden dargestellt. Eine Darstellung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer 3. Ordnung erfolgt im Flächennutzungsplan nicht.

Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden.

Nach Durchführung einer historischen Recherche und einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurden drei Grundstücke als mit erheblicher Schadstoffbelastung des Bodens eingestuft, so dass die Darstellung der Altlastenflächen in den Bauleitplänen erforderlich ist. Alle drei Flächen liegen in ihrer Größe unter der darstellungsrelevanten Größe des Flächennutzungsplanes, so dass ihre Kennzeichnung nur im Bebauungsplan erfolgt. Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind jedoch alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden im Zuge der anstehenden baulichen Maßnahmen beseitigt werden können.

Der Planbereich befand sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Kampfmittelräumdienst einzuschalten ist.

Im Bereich der straßennahen Bebauung an der Klarenthaler Straße kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A). Die Istwerte betragen tags 60-65 dB(A) und nachts 55-60dB(A). Zum Schutz der Anwohner der Klarenthaler Straße werden im Bebauungsplan lärmschutztechnische Festsetzungen vorgesehen.

Im Planbereich besteht das heutige Anwesen der Wellritzmühle aus Rest- bzw. Nachfolgebauten eines 1712 gegründeten Mühlenbetriebes. Der Gebäudekomplex mit Hoftor Wellritzmühle ist im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aus heimatgeschichtlichen Gründen erhaltenswert.

Im Planbereich ist mit Bodendenkmälern aus der Bronze- und Eisenzeit zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine archäologische Begleitung durch eine denkmalfachlich geeignete Person notwendig.

Durch die geplante Schließung der Baulücken im Bereich der Wohnbaufläche werden Flächen versiegelt. Diese Versiegelung wird jedoch im Zuge der Freilegung des Bachtales von baulichen Anlagen und durch Renaturierungsmaßnahmen überkompensiert.

Der geplante Ausbau der Klarenthaler Straße führt zu keiner Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von zusammenhängenden Grünstrukturen und die landschaftsgerechte Rückbauung des Wellritzbaches sind die Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt in ihrer Wechselwirkung als sehr positiv einzustufen.

#### **7. Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)**

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen eventuell über den Planbereich hinausgehenden Umweltauswirkungen wurden bereits zur Änderung des Flächennutzungsplanes von 1970 untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Umweltbericht berücksichtigt.

#### **8. Weiterer Untersuchungsbedarf**

Die im Altflächenkataster verzeichneten Flächen sind bezüglich relevanter Schadstoffbelastungen des Untergrundes zu überprüfen; die Ergebnisse sind im Hinblick auf die ausgewiesene Nutzung zu bewerten. Gegebenenfalls nach anderen Rechtsgrundlagen erforderliche Sanierungsmaßnahmen (BBodSchG, HWG) bleiben hiervon unberührt.

Der Planbereich befand sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Kampfmittelräumdienst einzuschalten ist.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt  
Wiesbaden, den 21.02.2008, 15.04.2008  
6102 6473 lg

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor

---