

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Mainzer Straße, Bereich D, südlich der Welfenstraße" im Ortsbezirk Südost

1	Anlass der Planung	Seite	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs	Seite	2
3	Übergeordnete Planungen	Seite	3
4	Ziele der Planung	Seite	3
5	Änderungen	Seite	4
6	Flächenbilanz	Seite	5
7	Umweltbericht	Seite	5
8	Untersuchungsrahmen	Seite	13
9	Weiterer Untersuchungsbedarf	Seite	14
10	Abwägung	Seite	14

---

## 1. Anlass der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat 1990 das Entwicklungskonzept "Mainzer Straße- City Süd" beschlossen mit dem Ziel, die städtebaulichen Missstände im Planbereich zu überwinden und die Gemengelage in ein attraktives, innenstadtnahes Quartier zu entwickeln. Die Leitbilder dieses Entwicklungskonzeptes, die insbesondere die städtebaulich- architektonische Aufwertung der Mainzer Straße mit Umfeld sowie die Schaffung guter Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Ziel hatte, wurden 1992 in einer städtebaulichen Rahmenplanung konkretisiert. Kern dieses Planwerks war ein Nutzungs- und Dichtekonzept, das auf einer darauf abgestimmten Verkehrsplanung basierte.

Im Jahre 1998 wurde eine erste Zielrevision der Rahmenplanung beschlossen, um den veränderten Randbedingungen in Bezug auf die städtebaulichen Kenngrößen und der neuen Abschätzung der Entwicklungspotentiale des Planbereiches Rechnung zu tragen.

Dieser Planungsstand wurde in den seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden übernommen.

Im Rahmen der weiteren Ergänzung und Konkretisierung der Rahmenplanung durch die Aufstellung der Bebauungspläne für die Bereiche "D, südlich der Welfenstraße" und "F, südlich der Weidenbornstraße" wurden erhebliche Defizite bezüglich der verkehrlichen Erschließbarkeit der zukünftigen Bauvorhaben erkannt. Auf dieser Erkenntnis aufbauend wurde ein umfassendes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben zur Klärung der Fragen, für welche Nutzungen und Nutzungsintensitäten das vorhandene Straßennetz noch ausreichend ist und welche Nachrüstungen im Verkehrsnetz in Abhängigkeit von der Entwicklung des Planbereiches zukünftig erforderlich werden.

Der Untersuchungsbereich des Gutachtens wurde dabei über den engeren Planbereich hinaus auch auf die angrenzenden Hauptverkehrswege der Stadt, wie z. B. Schiersteiner Straße und Biebricher Allee ausgedehnt, um eine funktionstüchtige verkehrliche Gesamtlösung zu sichern. Auch bereits realisierte oder geplante Großprojekte, wie z. B. Liliencarré oder das geplante Justiz- und Verwaltungszentrum an der Mainzer Straße, wurden bei der Grundlagenerhebung berücksichtigt.

Nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens wurde unter Beibehaltung der Grundzüge der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1992 ein neues hierauf abgestimmtes städtebauliches Konzept bezüglich der Planebenen

- Art der baulichen Nutzungen,
  - Maß der baulichen Nutzungen und
  - Verkehr / Erschließung
- erstellt.

Als Voraussetzung für eine Umsetzung der sich aus dieser fortgeschriebenen Rahmenplanung ergebenden Erfordernisse und Notwendigkeiten ist die teilweise Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes in den Bereichen „D, südlich der Welfenstraße" und „F, südlich der Weidenbornstraße" notwendig. Parallel zu diesen Änderungsverfahren werden die Bebauungspläne für die Bereiche "D" und "F" aufgestellt.

## 2. Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches

Der Planbereich "Mainzer Straße, Bereich D, südlich der Welfenstraße" liegt südlich der Innenstadt von Wiesbaden und wird begrenzt durch die Mainzer Straße im Westen, die Welfenstraße im Norden, die Hasengartenstraße im Osten und Hohenstauferstraße im Süden. Er umfasst ca. 9,1 ha.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Gustav-Stresemann-Ring (1. Ring), den Siegfriedring (2. Ring) und den Theodor-Heuss-Ring (2. Ring). Die innere Erschließung des

---

Gebietes erfolgt über die Mainzer Straße, die Welfenstraße, die Hasengartenstraße, die Hohenstauferstraße und über einen geplanten Quartiersboulevard.

### 3. Übergeordnete Planungen

In dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich als "Siedlungsbereich - Bestand" dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanänderung entspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4. Ziele der Planung

Die wesentlichen Leitlinien des Rahmenplanes aus dem Jahr 1992 stellen für die aktuelle Flächennutzungsplanung weiterhin eine wichtige Orientierung dar. Im Einzelnen sind dies:

- Räumliche und funktionale Anbindung an die Innenstadt
- Realisierung eines verträglichen Nutzungsgefüges von Arbeiten und Wohnen durch ausgewogene Funktionsmischung
- Gestalterische Definition und Aufwertung der Stadtkanten
- Schaffung überbaubarer städtebaulich-räumlicher Einheiten als Baublöcke bei maßvoller baulicher Verdichtung und großzügiger Durchgrünung
- Vorrangige Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr

Die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung aus dem Jahre 1992 gelten bei der Entwicklung der Planungen zur Mainzer Straße fort:

- Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Quartiers für tertiäres Gewerbe und Wohnen mit funktionstüchtigen Verkehrsanbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen
- Funktionale und architektonische Aufwertung der Mainzer Straße als Süd-Entree der Wiesbadener Innenstadt
- Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten des Quartiers

In der im Jahr 2005 fortgeschriebenen Rahmenplanung wurden insbesondere die Obergrenzen der baulichen Dichten im Kontext mit den zukünftig möglichen Nutzungen einerseits und den Möglichkeiten und Grenzen der verkehrlichen Erschließbarkeit des Quartiers andererseits modifiziert.

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Rahmenplanung beabsichtigt die Landeshauptstadt Wiesbaden den Flächennutzungsplan im Bereich zwischen Hohenstauferstraße, Mainzer Straße, Welfenstraße und Hasengartenstraße zu ändern. Ziel ist es für den Bereich eine städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, die eine standortgerechte Nutzungs- und Bauungsqualität gewährleistet. Es sollen am Standort Betriebe mit überwiegend tertiären, gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Durch begleitende Straßenbaumaßnahmen sollen die bestehenden Verkehrsverhältnisse den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich "Mainzer Straße, Bereich D, südlich der Welfenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden:

- Entwicklung von Handelsnutzungen entlang der Mainzer Straße
  - Sicherung und Entwicklung von Verwaltungsnutzungen im Bereich der Welfenstraße
  - Sicherung der Wohnbebauung entlang der Hasengartenstraße
  - Sicherung der Infrastruktur
  - Sicherung des bestehenden Einzelhandels im Planbereich
-

Die vorliegende Planung soll darüber hinaus

- eine geordnete städtebauliche und bauliche Entwicklung ermöglichen, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV, repräsentative Lage, vorhandene Infrastruktureinrichtungen),
- die derzeit minder genutzten Flächen besser ausnutzen (Verdichtung), um den Verbrauch an Grund und Boden im Außenbereich möglichst gering zu halten,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern (Ausweisen tertiärer Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage),
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

## 5. Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die im Flächennutzungsplan an der Mainzer Straße dargestellte "Gemischte Baufläche - Bestand" wird in "Sondergebiet - Handel - Planung" geändert. Hier befinden sich schon Verbrauchermärkte, die in diesem Bereich auch erhalten bleiben sollen.

Hieran anschließend wird bis zu der im Flächennutzungsplan vermerkten Trasse für den ÖPNV die "Gemischte Baufläche - Bestand" in "Sondergebiet - Verwaltung - Planung" geändert.

In diesem Bereich sind bereits Verwaltungsgebäude vorhanden. Ziel ist es diese Nutzung zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen und der ökologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Vernetzung der Grünflächen untereinander und die Anbindung an größere Grünräume vorgesehen. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes des FNP (1:10.000) werden sie im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung -im Bereich der im Flächennutzungsplan vermerkten Trasse für den ÖPNV- verlaufende Quartiersboulevard, die Flächen für Straßengleitgrün sowie die zu begrünenden privaten Grundstücksflächen werden im Flächennutzungsplan ebenfalls nicht gesondert dargestellt.

Zur Bewertung des Eingriffs nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der rechtsgültige Zustand zu Grunde zu legen. Da lediglich die Art der Bodennutzung von "Gemischter Baufläche - Bestand" in "Sondergebiet - Handel und Verwaltung - Planung" geändert wird, besteht keine Notwendigkeit eines Ausgleiches. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Eingriffsregelung konkretisiert. Daraus ergibt sich, dass bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. durch die Entsiegelung von Flächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine positive Bilanz für den Planbereich zu erwarten ist.

Die auf Basis des Verkehrsgutachtens erforderlichen Veränderungen und Ergänzungen des das Gebiet erschließenden Straßennetzes können auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht dargestellt werden. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen und Netzergänzungen detailliert festgesetzt.

Darüber hinaus bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke:

### Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

Der Geltungsbereich 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.

Trasse für den ÖPNV

Im Bereich der Welfenstraße und des geplanten Quartiersboulevards - der nur im Bebauungsplan gesondert dargestellt wird - ist eine Trasse für den ÖPNV von der Wiesbadener Innenstadt in Richtung Mainz vermerkt.

Flächen mit Bodenbelastungen

Die Flächen des "Sondergebietes - Handel - Planung" und des "Sondergebietes - Verwaltung - Planung", sowie der nordwestliche Teil der verbleibenden "Gemischten Baufläche - Bestand" sind als "Flächen mit Bodenbelastungen" gekennzeichnet.

**6. Flächenbilanz**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächen im Geltungsbereich</b>	
Gesamt	ca. 9,1 ha	100,0 %
SO - Verwaltung	ca. 2,6 ha	28,5 %
SO - Handel	ca. 2,5 ha	27,5 %
Gemischte Baufläche	ca. 1,6 ha	17,6 %
Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha	22,0 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,4 ha	4,4 %

**7 Umweltbericht**

Nachfolgende Angaben zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beruhen auf im Stadtplanungsamt vorhandenen Unterlagen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

**7.1 Anlass und Ziele der Planung:**

Siehe Ziffern 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 insbesondere**

- **Baugesetzbuch (BauGB) § 1a:**  
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- **Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) Nr. 7:**  
Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1:**  
Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Sanierung von Altlasten sowie von 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

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) §§ 1, 50:**  
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Trennungsgrundsatz
  - **Hessisches Altlastengesetz (HAAltlastG) § 1:**  
Erfassung und Sanierung altlastenverdächtiger Flächen zur Ermöglichung geplanter Nutzungen und somit zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen; die Altlastensanierung hat zum Ziel:
    1. Beseitigung von Gefahren für Leib oder Gesundheit des Menschen sowie Gefährdungen der Umwelt im Zusammenhang mit der geplanten Flächennutzung
    2. Vermeidung der Beeinträchtigung von Gemeinwohlbelangen bei Durchführung der Sanierung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 33a (1) i. V. mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG) § 32 (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 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.

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.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

#### **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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
- Brauchwassernutzung
- Kennzeichnung von Flächen mit Altlasten

### **7.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"**

#### **7.3.1 Bestandsaufnahme**

##### **Schutzgut Boden**

Das Gebiet wird von quartären Flussablagerungen und äolischen Sedimenten auf jungtertiären Meeresablagerungen geprägt. Überwiegend liegen Sand, Ton, Mergel- und Kalkstein vor.

Der Bodenhaushalt im Plangebiet ist durch flächendeckende anthropogene Auffüllungen (zumeist sandig-kiesig) unterschiedlicher Mächtigkeiten in seiner Empfindlichkeit herabgesetzt. In Teilbereichen des Plangebietes fanden erhebliche Eingriffe in den Bodenhaushalt durch flächenhaften und tief greifenden Bodenaustausch statt.

Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz und Rohstoffvorkommen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt (ca. 70-90%) Unversiegelte Flächen befinden sich lediglich in Randbereichen.

Im Planbereich befinden sich einige Altlastenverdachtsflächen. Im Flächennutzungsplan sind nur die Flächen im westlichen Teil des Planbereiches dargestellt. Im östlichen Teil liegt die Ausdehnung der Altlastenverdachtsflächen unter der darstellungsrelevanten Größe von 5.000 m<sup>2</sup>.

##### **Schutzgut Wasser**

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

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen bei ca. 12 - 15 m, lokal ist Schicht- / Stauwasser in ca. 7 m Tiefe anzutreffen. Aufgrund der Untergrundsituation (Mergel- und Kalksteine) wird Niederschlagswasser relativ schnell dem Grundwasser zugeführt, eine Schadstofffilterung / Reinigung durch die Bodenschichten ist kaum gegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers muss daher als hoch eingestuft werden.

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.

Eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Auswaschung aus lokalen, bislang nicht bekannten Bodenbelastungen kann als minimal angesehen werden.

##### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet weist ein für Niederungen (Höhenlage zwischen 110 - 120 m ü. NN) typisches Klima mit niedrigen Windgeschwindigkeiten (ca. 1,5 m/s) auf. Gegenüber den höher gelegenen Bereichen Wiesbadens liegen höhere Lufttemperaturen und geringere Niederschlagsmengen vor. Bedingt durch die geringen Windgeschwindigkeiten treten im Sommer an ca. 25 - 30 Tagen klimatische Belastungen durch Hitze und Schwüle auf.

Der hohe Versiegelungsgrad (ca. 70 - 90 %) mit geringem Vegetationsbestand verstärkt diese Belastungen und führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Infolgedessen entstehen innerstädtische "Wüstenklima".

Auf der Grundlage der Flechtenkartierung als Indikator für den Grad der Luftverschmutzung ist das Plangebiet als hoch bis sehr hoch belastet einzustufen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet sind Grünstrukturen bislang lediglich in Randbereichen vorhanden. Der faunistische und floristische Stellenwert des Plangebietes ist von untergeordneter Bedeutung. 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 Tier- oder Pflanzenarten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

#### **Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild**

Das Stadtbild/Landschaftsbild ist im Planbereich geprägt von einem dicht und heterogen bebauten Mischgebiet 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 den Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild" zu erwarten.

### **7.3.3 Prognose über die Entwicklung des bei Durchführung der Planung**

Die Neustrukturierung des gesamten Bereiches der Rahmenplanung Mainzer Straße und deren Umsetzung innerhalb des Planbereiches werden sich neutral und in Teilaspekten sogar positiv auf die Schutzgüter auswirken.

#### **Schutzgut Boden**

Nach dem Gutachten von 1994 der Infutec GmbH in Bingen und dem 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) ist mit einer Verbesserung des Grundwasserhaushaltes zu rechnen.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt ist der Planbereich nicht als Einzelbereich zu betrachten. Durch die Rahmenplanung Mainzer Straße und die damit verbundene Entwicklung des gesamten Bereiches beiderseits der Mainzer Straße und zwischen dem Gustav-Stresemann-Ring (1. Ring) und dem Siegfriedring (2. Ring) ist, bei Umsetzung der gesamten Rahmenplanung, eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten. Der hier behandelte Planbereich schafft somit einen Teil dieser Verbesserungen (Entsiegelung, Grünvernetzung, Dach- und Wandbegrünung, Brauchwassernutzung).

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund des geringen Vorkommens von schützenswerten Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen sind in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt entsprechende Verbesserungen zu erwarten. Die biologische Vielfalt wird sich allerdings voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische 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 Grünelemente aufgewertet.

#### **7.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Die geplante Neustrukturierung des gesamten Bereiches der Rahmenplanung Mainzer Straße und deren Umsetzung innerhalb des Planbereiches "D" 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, Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser) zu einer leicht positiven Entwicklung des Naturhaushaltes und Stadtbildes führen.

### **7.4 Schutzgutbereich "Mensch"**

#### **7.4.1 Bestandsaufnahme**

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die durch die geplanten Darstellungen und ihre Umsetzung hervorgerufen werden können, zählen vorrangig Lärmemissionen (gebietsspezifische Lärmemissionen aus der Eigenart der bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und 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. Nachfolgend werden nur noch die Situation der Lärmemissionen und der Erholungssituation dargestellt.

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Untersuchungen zu gebietsspezifischen Lärmemissionen vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen liegen nicht vor.

Für die Mainzer Straße sind derzeit folgende Daten zur Verkehrs-Lärmbelastung bekannt: Mittelungspegel (tags): 70 dB(A). In den Nebenstraßen östlich der Mainzer Straße ist mit einem Dauerschallpegel von 65 dB(A) zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Kern- und Gewerbegebiete (potenzielle Nutzungen sind vergleichbar mit den hier ausgewiesenen Sondergebieten) bei 65 dB(A) tagsüber; die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen in Gewerbegebieten ebenfalls bei 65 dB(A).

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb des Flugplatzes Wiesbaden Erbenheim ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können heute und in Zukunft nicht anerkannt werden.

#### **Schutzgut Mensch - Erholung**

Die Versorgung mit Flächen für die freiraumgebundene Erholung ist im Plangebiet sehr gering ausgeprägt. Lediglich in Teilbereichen finden sich einige wenige wohnungsnaher Freiflächen. Besondere Erholungseinrichtungen oder Aufenthaltsqualitäten, insbesondere von überörtlicher Bedeutung, sind nicht vorhanden. Demgegenüber ist aufgrund der vorliegenden Nutzungsstruktur (Mischgebiet mit untergeordnetem Anteil an Wohnungen) jedoch auch nur ein geringer Bedarf an entsprechenden Flächen zu erwarten.

#### **7.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **7.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Hinsichtlich der gebietsspezifischen Lärmemissionen liegen keine Untersuchungen über die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen vor.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei den geplanten Nutzungen, die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die städtebauliche Planung eingehalten werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren (Bauantragsverfahren), ist jeweils nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen. Bei der Zunahme von Verkehrslärm ist jedoch von der Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte auszugehen, so dass hier keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sind.

#### **Schutzgut Mensch - Erholung**

Die Entsiegelung von Böden und die Neuschaffung von Flächen für die quartiersbezogene Erholungsnutzung 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. Diese werden daher teilweise durch die hierfür vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit kompensiert.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen der Planung auf den Schutzgutbereich „Mensch“ werden im nachgeordneten Bebauungsplan konkretisiert. Diese sind:

- Umbau und Neugestaltung der Mainzer Straße
- Schaffung eines neuen Quartiersboulevards mit einer Trasse für den ÖPNV
- Gute Erreichbarkeit des Planbereiches durch öffentliche Verkehrsmittel in der Mainzer Straße und über Hasengartenstraße/Welfenstraße
- Anbindung an das Netz der Fuß- und Radwege
- Dach- und Fassadenbegrünung

## **7.5 Schutzgut "Kulturgüter und Sachgüter"**

### **7.5.1 Bestandsaufnahme**

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

### **7.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### **7.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Entwicklung des Baugebietes sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstigen Sachgüter verbunden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Planverfahren beteiligt.

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

Maßnahmen zum Schutz von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind nicht vorgesehen.

---

## **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 städtebaulichen Rahmenplanung Mainzer Straße und des räumlichen Planbereiches dieses Bauleitplanes nicht in Betracht.

Alternativen für die Realisierung der Vorhaben stehen im bauleitplanerischen Innenbereich nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit hohem 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 Verkehrslärm, soweit sie sich auf die Ebene des Flächennutzungsplanes beziehen, bei der Planung berücksichtigt.

### **7.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Fehlende Kenntnisse bestehen hinsichtlich der gebietsspezifischen Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen als auch hinsichtlich der aus dem Verkehrslärm resultierenden Emissionen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet kann zudem davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und andere Schutzgüter so weit wie möglich vermieden werden.

## **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.

---

## 7.10 Zusammenfassung

Der gesamte Bereich ist derzeit baulich genutzt und zum größten Teil versiegelt. Gewerbliche Flächen (Büro, Werkstatt, Lager und Verkauf, Gärtnerei, Supermarkt sowie Tankstellen) stellen neben Wohnnutzung und Verwaltungen eine ungeordnete Gemengelage dar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich "Mainzer Straße, Bereich D, südlich der Welfenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden:

- Entwicklung von Handelsnutzungen entlang der Mainzer Straße
- Sicherung und Entwicklung von Verwaltungsnutzungen im Bereich der Welfenstraße
- Sicherung der Wohnbebauung entlang der Hasengartenstraße
- Sicherung der Infrastruktur
- Sicherung des bestehenden Einzelhandels im Planbereich

Die vorliegende Planung soll darüber hinaus

- eine geordnete städtebauliche und bauliche Entwicklung ermöglichen, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV, repräsentative Lage, vorhandene Infrastruktureinrichtungen),
- die derzeit minder genutzten Flächen besser ausnutzen (Verdichtung), um den Verbrauch an Grund und Boden im Außenbereich möglichst gering zu halten,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern (Ausweisen tertiärer Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage),
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Die im Flächennutzungsplan an der Mainzer Straße dargestellte "Gemischte Baufläche - Bestand" wird in "Sondergebiet - Handel – Planung" geändert. Hieran anschließend wird bis zum geplanten Quartiersboulevard die "Gemischte Baufläche - Bestand" in "Sondergebiet - Verwaltung - Planung" geändert.

Zur Bewertung des Eingriffs nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der rechtsgültige Zustand zu Grunde zu legen. Da lediglich die Art der Bodennutzung von "Gemischter Baufläche - Bestand" in "Sondergebiet - Handel und Verwaltung - Planung" geändert wird, besteht keine Notwendigkeit eines Ausgleiches. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Eingriffsregelung konkretisiert. Daraus ergibt sich, dass bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. durch die Entsiegelung von Flächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine positive Bilanz für den Planbereich zu erwarten ist.

Die auf Basis des Verkehrsgutachtens erforderlichen Veränderungen und Ergänzungen des das Gebiet erschließenden Straßennetzes können auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht dargestellt werden. Im nachgeordneten Bebauungsplan werden die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen und Netzergänzungen detailliert festgesetzt.

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auch Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet 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 Tier- oder Pflanzenarten sind in diesem Bereich 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	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.3	Stadtbild/ Landschaftsbild	Aufwertung des Stadtbildes	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Keine signifikanten Veränderungen	Höhe und Stellung der Baukörper, verkehrsberuhigende Maßnahmen
7.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum	Entsiegelung von Boden, Schaffung von Grünvernetzungen, Dach- und Wandbegrünung
7.5	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	
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.

Im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens wurden auch Verkehrsbeziehungen und Knotenpunkte außerhalb des Planungsbereiches mit untersucht. Die Erfordernis zur Änderung der Gebietsabgrenzungen ergab sich hierdurch nicht.

## 9. Weiterer Untersuchungsbedarf

Bei einer Umnutzung der Flächen im Bereich der gemischten Bauflächen sind weitere Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen erforderlich. Ansonsten ist zurzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf bekannt.

## 10. Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits 1992 einen Rahmenplan für den Bereich beiderseits der Mainzer Straße beschlossen. Die Ziele dieser Rahmenplanung sind in dem seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund teilweise geänderter ökonomischer und ökologischer Rahmenbedingungen wurde der Rahmenplan im Jahr 2007 fortgeschrieben. Dies wirkt sich zum Teil auch auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans aus.

Ziel ist es für den Bereich eine städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, die eine standortgerechte Nutzungs- und Bebauungsqualität gewährleistet. Es sollen am Standort Betriebe mit überwiegend tertiären, gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Durch begleitende Straßenbaumaßnahmen sollen die bestehenden Verkehrsverhältnisse den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Durch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von Grünnetzungen 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 zum Fluglärm, das zukünftige Verkehrsaufkommen und den dadurch zu überplanenden Straßenausbau. Sie wurden, soweit sie Relevanz für die Flächennutzungsplanänderung hatten, in die Begründung eingearbeitet.

Im Zeitraum vom 10.08.2007 bis 10.09.2007 (einschließlich) fand die öffentliche Auslegung und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Stellungnahmen betrafen das Verkehrsaufkommen, insbesondere des ruhenden Verkehrs auf die angrenzenden Wohngebiete außerhalb des Planbereiches, und einen großflächigen Handelsbetrieb. Sie hatten jedoch 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 02.04.2007, 10.02.2009  
6102 6473 Ig/li  
gez. Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor

---