

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich
„Nahversorger Bierstadter Straße“ im Ortsbezirk Südost

1	Allgemeines	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen	2
4	Anlass der Planung	2
5	Ziele der Planung	3
6	Änderungen	3
7	Flächenbilanz	3
8	Umweltbericht	4
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)	16
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	16
11	Abwägung.....	17

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 280.000 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.

In der Bevölkerungsprognose 2012 wird für Wiesbaden bis zum Jahr 2030 ein Anstieg auf 283.000 Einwohner prognostiziert. Auch der Bedarf an Nahversorgern wird aufgrund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter ansteigen.

Das 1999 für Wiesbaden erstellte Einzelhandelsgutachten wurde 2004, 2010 und letztmalig 2015 aktualisiert. Ergänzend liegt für den Planbereich eine Standortanalyse vom Februar 2009 und vom April 2014/ November 2015 vor. Diesen Gutachten ist zu entnehmen, dass im Bereich des Plangebiets eine Versorgungslücke besteht. Die umgebenden Wohngebiete liegen nicht im fußläufigen Einzugsbereich (700 m) eines Lebensmittelmarktes. Auch im weiteren Umkreis ist kein Vollversorger vorhanden. Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in breiter Angebotsstruktur ist die Realisierung eines Marktes in einer Größe von 1.500 m² Verkaufsfläche notwendig.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs

Der Planbereich liegt an der Grenze der Innenstadt (Ortsbezirk Südost) zum Ortsbezirk Bierstadt. Er ist nur ca. 250 m entfernt vom 2. Stadtring (Moltkering) in Richtung Bierstadt, südlich der Bierstadter Straße. Er umfasst eine Größe von ca. 0,75 ha. Die Erschließung erfolgt von der Bierstadter Straße aus über bereits vorhandene, nördlich des Planbereiches gelegene Erschließungsstraßen beiderseits einer Tankstelle (Bierstadter Straße 51). Der Planbereich ist bereits heute sehr gut durch das ÖPNV-Netz angeschlossen. Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Nahversorgers.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Regionalplanerische Vorranggebiete für Natur und Landschaft oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft befinden sich nicht im Geltungsbereich des Plans. Die vorliegende Bauleitplanänderung entspricht daher den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB.

4 Anlass der Planung

Es ist beabsichtigt im Planbereich an der Bierstadter Straße einen Lebensmittel- und Getränkemarkt zu errichten. Grundlage hierfür sind Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Der Standort an der Bierstadter Straße ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der Wohnortnähe und des Fehlens eines Lebensmittelmarktes im näheren Umfeld hierzu geeignet.

5 Ziele der Planung

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche im Planbereich soll das gegenwärtig in diesem Bereich bestehende Versorgungsdefizit an nahversorgungsrelevanten Grundsortimenten ausgeglichen werden.

6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die im nördlichen Teil des Planbereiches liegende „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“ wird in „SO - Handel, Planung“ geändert. Die im Süden des Planbereiches gelegene „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung“ mit dem Symbol „Elektrizität“ wird im nördlichen Teil in „SO - Handel, Planung“ und im südlichen Teil in „Landwirtschaftliche Fläche, mit hohem ökologischen Wert, Planung“ geändert. Die oben genannte „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung“ war früher für ein Umspannwerk der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) vorgesehen und wird laut Aussage der ESWE für diese Zwecke nicht mehr benötigt.

Für den Bereich gibt es folgende nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des angeordneten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Erbenheim.

Der Planung wird mit einer max. Gebäudehöhe von ca. 190 m über NN, im Bereich des Kopfbaus mit einer max. Gebäudehöhe von 194 m zugestimmt. Baukräne sind gesondert zu beantragen. Es kann zu Höheneinschränkungen kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, heute und in Zukunft nicht anerkannt werden können.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand	ca. 0,35 ha	ca. 0,0 ha
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung mit dem Symbol „Elektrizität“	ca. 0,40 ha	ca. 0,0 ha
SO - Handel, Planung	ca. 0,0 ha	ca. 0,55 ha
Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Planung mit dem Zusatz „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen, Bestand“	ca. 0,0 ha	ca. 0,2 ha
Gesamt	ca. 0,75 ha	ca. 0,75 ha

Die Abweichung der Größe des Planbereichs gegenüber dem Bebauungsplan entsteht, da in der Flächennutzungsplanänderung die vorhandenen Erschließungsstraßen nicht mit dargestellt werden.

8 Umweltbericht

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

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002.
2. Baugrund- und Gründungsgutachten BV EDEKA, Bierstadter Straße in Wiesbaden, HPC Stuttgart, vom 21. Juli 2009
3. Umweltbericht Planungsbüro Holger Fischer, Linden, vom 23. Mai 2012
4. Grünordnungsplan, Planungsbüro Holger Fischer, Linden vom 17. November 2015
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Planungsbüro Holger Fischer, Linden, vom 5. Dezember 2014
6. Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, vom 27. November 2014
7. Verkehrsuntersuchung Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, vom 22. Oktober 2012
8. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wiesbaden, Bierstadter Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, vom April 2014/ November 2015
9. Klima- und Luftschadstoffgutachten, Büro Ökoplana, Mannheim vom 2. September 2014
10. Klimaökologischer Fachbeitrag, Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden, vom 3. April 2012
11. Aktennotiz Nr. 01 zu Versickerungseigenschaften, HPC, Rottenburg, vom 10. September 2014

Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung:

siehe Nr. 4, 5 und 7 der Begründung

8.2 Fachgesetze und Fachpläne

8.2.1 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, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen
§ 1 (6) Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**
§ 1 i. V. mit dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG): 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

 1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

§ 2: Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen.

§ 15 Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

§ 19: Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen sind zu sanieren.

§ 39 und 44: Wild lebende Tier- und Pflanzenarten sind zu schützen und zu erhalten.
 - **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1: Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 45: Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität

§ 47: Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.

§ 50: Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten
 - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**

§ 47 (1): Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten

§ 50 (3) Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen sorgsamen Umgang mit Wasser hin.

§ 55 (1): Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

§ 55 (2): Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

§ 57 (1): Die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

§ 62 (1) Durch Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe darf keine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern erfolgen

- **Umweltschadengesetz (USchadG)**

§ 1ff: Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden bzw. Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Boden und Gewässern.

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

- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010:**

Grundzüge der Planung (Seite 10) für die Planungsregion Südhessen sind u. a.:

- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes,
- Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**

Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung (Erläuterungsbericht S. 39 ff, Ziffer 3.0): 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.

Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.

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.

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.

Das in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln.

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 siedlungsnah freiraumgebundene Erholung.

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

Das Gelände umfasst seit Jahren brach liegende Grünland- und Gehölzflächen. Im Westen grenzt die Zufahrt zur Martin-Niemöller-Schule an und im Norden befindet sich ein mit einer Tankstelle bebautes Grundstück. Im Osten liegen die Hausgrundstücke der Virchowstraße, im Süden grenzt eine Streuobstbrache an.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans, da die Maßnahmen zu kleinmaßstäblich sind und deshalb nicht dargestellt werden können.

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

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen sowie zum Artenschutz
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden

Es handelt sich um eine seit Jahren brachliegende Grünland- und Gehölzfläche. Beim Boden des Plangebiets handelt es sich um eine Pseudogley-Rendzina aus Lösslehm mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen. Bemerkenswert ist der mächtige bindigtonige Bodenhorizont im Unterboden, der eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund erschweren würde. Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit ergab, dass die anstehenden Böden zur Versickerung nicht geeignet sind. Für den Naturraum seltene Bodentypen oder Sonderstandorte sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist für Ackerbau gering.

Bei Probebohrungen wurden anthropogene Störungen in Form von Auffüllungen vorgefunden. Hinweise auf Altlastenflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Stadtgebiet von Wiesbaden Rutschhänge verbreitet sind.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Feuchtstandorte vorhanden, jedoch können aufgrund der leicht staunassen Bodenverhältnisse stellenweise auch Gehölze feuchter Standorte gedeihen. Durch die Lösslehmüberdeckung und die Ton-schichten ist für das Grundwasser eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit, aber auch eine sehr geringe Grundwasserergiebigkeit gegeben (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3. und 4.)

Der Planbereich liegt, nach dem Vorschlag des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.

Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Schutzgut Klima und Luft

Der Planbereich besteht größtenteils aus einer unversiegelten Grünlandfläche, die seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Lediglich im Westen des Gebietes befindet sich die Zufahrt zur Martin-Niemöller-Schule sowie im Norden eine Ringstraße um die vorhandene Tankstelle. Diese Verkehrsflächen sind versiegelt.

Der Planbereich ist als „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet“ kartiert (siehe „Synthetischen Klimafunktionskarte“, Umweltbericht Nr. 22). Es findet sowohl moderate Kaltluftentstehung als auch aktive Kaltluftleitung statt. Wegen des kleinen Einzugsgebietes profitieren während windschwacher, austauscharmer Wetterlagen hauptsächlich die angrenzenden bebauten Bereiche von beiden Funktionen (Kaltluftentstehung und Kaltluftleitung). Darüber hinaus schwächen sie sich leider ab. Planerisches Ziel wäre aus klimatologischen Gesichtspunkten insofern eine Optimierung der Funktionen. Es handelt sich damit prinzipiell um eine Hangfläche mit Bedeutung für die Belüftung und Abkühlung zumindest der umliegenden Bauflächen. Ihre Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen wurde als durchschnittlich, also grundsätzlich als gegeben, beurteilt. Als solche ist sie auch in der Karte „Flächen mit klimatischen Vorrangfunktionen“ des Umweltberichtes Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ verzeichnet.

Der südlich an den Planbereich angrenzende Streuobstbestand und die daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind potenzielle Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete vom Typ Streuobst bzw. Grünland. Die Kalt- und Frischluft durchfließt vom Erkelsborn her kommend das Plangebiet. Das eigentliche Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Flächengröße jedoch nur eine geringe stadtklimatische Funktion (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3., 9. und 10.).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Den zentralen Bereich des Plangebietes nehmen nicht mehr genutzte Grünlandflächen ein, auf denen verstreut alte und teilweise abgängige Obstbäume stehen. Eine Einzäunung weist auf eine frühere Schafbeweidung hin. Im Süden bilden angrenzende Biotopstrukturen eine Grünland- und Streuobstfläche. Im Westen grenzen die parkähnlichen Gehölzstrukturen um die Martin-Niemöller-Schule an, im Norden ist die Tankstelle mit Laubgehölzen, Koniferen und Ziersträuchern eingegrünt. Östlich grenzen Hausgärten an, die überwiegend arten- und strukturarm ausgeprägt sind.

Die faunistische Bewertung erfolgte aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur durch systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 5. Dezember 2014 bei Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 5). Darüber hinaus wurden Zufallsbeobachtungen von Heuschrecken und Tagfaltern notiert. Bei den Erhebungen wurden im Untersuchungsgebiet 31 Vogelarten nachgewiesen. Das Plangebiet ist damit den Biotoptypen entsprechend als durchschnittlich artenreich zu bezeichnen.

An seltenen oder streng geschützten Arten wurden Grünspecht, Rauchschwalbe, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel und Turmfalke festgestellt. Es wurden keine Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I im Untersuchungsgebiet beobachtet.

Außerdem wurden im Planbereich drei Arten von Fledermäusen (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus) gesichtet. Im Plangebiet selbst wurden jedoch keine Fledermausquartiere festgestellt.

Darüber hinaus beschränken sich die Nachweise im Gebiet auf weit verbreitete Arten von Heuschrecken und Tagfaltern.

Für den Hirschkäfer essentielle Habitat Strukturen (ältere Eichen) kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Sie befinden sich lediglich im Bereich der Martin-Niemöller-Schule bzw. am dortigen Fußweg zur Bierstadter Warte. Diese Bäume sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Die als Nachweis für das Vorkommen vorgelegten Fotos legen nahe, dass es sich um Hirschkäfer handelt, die sich in einem Garten an morschem Holz oder geschnittenem Brennholz aufhalten. Es ist bekannt, dass Hirschkäfer an Fundorte einfliegen oder zuweilen Hirschkäfer sogar mit Brennholzlieferungen verfrachtet werden.

Dem Plangebiet kommt insgesamt eine durchschnittliche faunistische Bedeutung zu (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 5.).

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Durch die Lage in der Nähe der Bierstadter Straße und die Unzugänglichkeit weist das Plangebiet nur eine eingeschränkte Möglichkeit des Erlebens von Natur und Landschaft auf. Es bildet allerdings für die Anwohner der Virchowstraße eine - wenn auch nur optische - Verlängerung und Ergänzung ihrer Hausgärten. Direkte Funktionsgefüge bestehen aber nicht, da die Hausgärten gegenüber dem Planbereich meist mit zum Teil immergrünen Gehölzen abgepflanzt sind. Damit kommt dem Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft/Stadtbild zu (s. Unterlagen unter Ziffer 8 Nr. 3.).

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich im nördlichen Planbereich nur wenige Änderungen des Schutzgutbereiches „Natur und Landschaftsbild“ ergeben.

Bei Umsetzung der derzeitigen Darstellung „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung“ mit dem Zusatz „Elektrizität“ im südlichen Planbereich könnten jetzt schon Flächen versiegelt werden. Somit wären bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft sowie bei Tieren und Pflanzen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Außerdem würde ein Umspannwerk einen Riegel zwischen der nördlich angrenzenden Grünlandfläche und den im Süden vorhandenen Streuobstflächen bilden. Deshalb wäre eine Verbindung zwischen den Flächen nördlich und südlich des Umspannwerkes unterbrochen und es käme zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den Bau des Nahversorgers und die dazugehörigen Verkehrs- und Stellflächen kommt es zu einer Veränderung der Bodengestalt und zu Bodenversiegelungen.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen (ca. 0,5 ha) versiegelt. Hiermit ist eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust der folgenden, teilweise aber bereits stark eingeschränkten Bodenfunktionen Lebensraumfunktion und Wasserhaushaltsfunktion verbunden. Die übrigen Bodenfunktionen Produktionsfunktion, Speicherfunktion, Archivfunktion, Filter- und Pufferfunktion sind im Planbereich nicht relevant oder werden nicht beeinträchtigt. Angesichts der Vorbelastungen (Aufschüttung, Verdichtung, Schadstoffeinträge durch Luftverschmutzung) und der Tatsache, dass Teile bereits durch ein Umspannwerk versiegelt werden könnten, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden als gering erheblich bewertet (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 2., 3. und 4.).

Im östlichen Stadtgebiet von Wiesbaden sind Rutschhänge verbreitet. Vor Planungen oder Bauarbeiten sollte ein geotechnisches Fachbüro eingeschaltet werden.

In den Bereichen, in denen in der Nachkriegszeit bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruchmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Schutzgut Wasser

Da im Plangebiet zur Staunässe neigende Bodentypen mit einer sehr geringen Durchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate vorliegen, ist unter Berücksichtigung der geplanten Dachbegrünung und der Anpflanzungsmaßnahmen in der Bilanz von nur unerheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3. und 4.).

Schutzgut Klima und Luft

Durch den Bau des Nahversorgers und die weiteren Versiegelungen können die Temperaturen in geringem Maße zunehmen. Durch den Bau des Marktgebäudes in den Hang und die Festsetzung einer Gebäudehöhe wird der Kaltluftabfluss und die Frischluftzufuhr aus den südlich des Planbereichs gelegenen Streuobst- und Grünlandflächen nicht behindert. Zum Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes die Dachbegrünung des Gebäudes und die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zwischen den Stellplätzen festgesetzt.

Darüber hinaus kann durch Pflegemaßnahmen (Auslichtung) in der stark verbuschten Streuobstbrache, die südlich des Planbereichs liegt, die Abflussmöglichkeit der Kaltluft in die Ortslage hinein verbessert werden. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und den Erhalt der bestehenden Kaltluftbahnen zwischen dem geplanten Nahversorger und der Schule ist insgesamt keine klimatische Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Status zu erwarten (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3., 4., 9. und 10.).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planbereich kommt es durch die geplante Bebauung und die Versiegelung zu einem Lebensraumverlust für Pflanzen. Seltene oder geschützte Pflanzenarten wurden jedoch nicht festgestellt. Durch die geplante Flachdachbegrünung und die grünordnerischen Maßnahmen kann ein Teil des Eingriffes im Planbereich ausgeglichen werden. Der restliche Ausgleich erfolgt im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch das Öko-konto der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Durch die stark befahrene Bierstadter Straße und die angrenzende Tankstelle ergibt sich bereits eine starke Vorbelastung des Planbereiches. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Sie hätten im nahen Umfeld des Gebietes jedoch auch weitläufige geeignete Ausweichlebensräume. Zwar werden den Tierarten Teile ihres Nahrungsraumes genommen, die lokalen Populationen werden allerdings nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die Revierzentren außerhalb des Planbereiches befinden und die Verluste durch die geplante Dachbegrünung und die grünordnerischen Maßnahmen zum Teil ausgeglichen werden. Über die angrenzenden Grünflächen der Martin-Niemöller-Schule und der Hausgärten ist für mobile Arten ein Verbund und Austausch weiterhin gewährleistet. Die Vernetzungsachse aus der freien Landschaft bleibt weitgehend erhalten (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 5.).

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Das Plangebiet wird derzeit als mehr oder weniger fließender Übergang vom besiedelten Bereich in den Außenbereich wahrgenommen. Dieser Charakter wird sich durch die geplante Bebauung ändern. Bei der Bewertung der Veränderungen sind allerdings auch die erheblichen Vorbelastungen des Gebietes durch die Verkehrswege (Bierstadter Straße, Moltkering) und die vorhandenen baulichen Anlagen (Tankstelle, Martin-Niemöller-Schule, ASB) zu berücksichtigen.

Durch den Bau des Nahversorgers in den Hang, die Gebäudehöhenbeschränkung, die Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen wird das Stadtbild nur unwesentlich beeinträchtigt (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3. und 4.).

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

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und des Darstellungsmaßstabes 1: 10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt wer-

den. Sie werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Durch den Bau des Nahversorgers in den Hang, die Gebäudehöhenbeschränkung, die Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen werden die Eingriffe so weit wie möglich minimiert. Nicht im Planbereich mögliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden.

8.4 Schutzbereich "Mensch und seine Gesundheit"

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der Fläche des Planbereichs handelt es sich um eine eingezäunte Grünlandfläche, die bereits seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet wird.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Da der Planbereich in unmittelbarer Nähe der stark befahrenen Bierstadter Straße liegt ist er bereits lärmbelastet. Eine geringe Abschirmung des Gebietes erfolgt durch die Gebäude und Anpflanzungen der nördlich angrenzenden Tankstelle (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 6. bis 8.).

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Der Planbereich besteht größtenteils aus einer unversiegelten Grünlandfläche, die seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Lediglich im Westen des Gebietes befindet sich die Zufahrt zur Martin-Niemöller-Schule und im Norden eine Ringstraße um die vorhandene Tankstelle an der Bierstadter Straße. Diese beiden Verkehrsflächen sind versiegelt. Über die Grünlandfläche kann die Frischluft von den südlich angrenzenden Streuobst- und offenen Grünlandflächen hinweg zur Bierstadter Straße strömen (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3., 4., 9. Und 10.).

Schutzgut Mensch Erholung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planbereichs zur stark befahrenen Bierstadter Straße und da die Fläche eingezäunt ist, geht vom Planbereich kaum Erholungswert aus. Die im Süden angrenzenden frei zugänglichen Streuobst- und Grünlandflächen können von der Bierstadter Straße über vorhandene Wege erreicht werden. Eine Erholungsinfrastruktur wie Sitzbänke oder Aussichtspunkte existiert jedoch nicht (s. Unterlagen und Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 3. und 4.).

8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich im nördlichen Planbereich nur geringe Änderungen des Schutzbereiches „Mensch und seine Gesundheit“ ergeben.

Bei Umsetzung der derzeitigen Darstellung „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung“ mit dem Zusatz „Elektrizität“ im südlichen Planbereich könnten jetzt schon Flächen versiegelt werden. Somit wären bei den Schutzgütern Mensch - Gesundheit (Lärm sowie Klima, Lufthygiene) und Mensch Erholung mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Außerdem bildet ein Umspannwerk einen Riegel zwischen der nördlich angrenzenden Grünlandfläche und den im Süden vorhandenen Streuobst- und Grünlandflächen. Deshalb wäre eine Verbindung zwischen den Flächen nördlich und südlich des Umspannwerkes unterbrochen und es käme zu negativen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Bei der Umsetzung der Planung wird es durch das Verkehrsaufkommen des Nahversorgers zu weiterem Lärm kommen. Als Gegenmaßnahmen hierfür wird zum einen die Anlieferungszone eingehaust und zum anderen an der Nordostseite der geplanten Stellplätze eine Lärmschutzwand vorgesehen. Somit sind die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete an der Virchowstraße weitestgehend minimiert. Da der Baukörper des Marktes in den Hang gebaut wird und die Gebäude der Martin-Niemöller-Schule südwestlich hinter dem Baukörper liegen, wird auch der Bereich des Schulgeländes und der südlich gelegenen Streuobst- und Grünlandflächen nur minimal durch den geplanten Nahversorger belastet (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 6. bis 8.).

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

s. hierzu 8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung, Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Mensch - Erholung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung). Um die Flächen südlich des Planbereichs weiterhin von der Bierstadter Straße aus zu nutzen, bleibt das vorhandene Wegenetz erhalten (s. Unterlagen unter Ziffer 8 Nr. 3.).

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

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entstehen durch die Umsetzung der Änderung nur geringfügige nachteilige Wirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Insofern sind gegenüber den unter 8.3.4 genannten Maßnahmen weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

8.5 Schutzgutbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt.

8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich im nördlichen Teil des Planbereiches keine Änderungen.

Im südlichen Bereich sind bei Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Nutzung keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssten aber bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden.

8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Planverfahren beteiligt. Neue Erkenntnisse werden berücksichtigt.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalspflege, Abteilung Archäologische Denkmalspflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

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

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

8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan führt die Umsetzung der Änderung überwiegend zu geringen negativen Wirkungen, die sich unmittelbar auf den Menschen auswirken. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass nach dem wirksamen Flächennutzungsplan im südlichen Teil des Planbereiches ein Umspannwerk vorgesehen und umsetzbar wäre. Betrachtet man die sich hieraus ergebenden negativen Auswirkungen, so verringern sich die Eingriffe die sich auf den Menschen auswirken nochmals.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: bestehende Nutzung, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung (ohne Bewertung), Verzicht auf planerische Maßnahmen, keine Umsetzung des FNP, Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung tabellarisch zusammengefasst. Die Tabelle steht unter Ziffer 8.10 Zusammenfassung.

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

Ziel der Planung ist es die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung der Stadt Wiesbaden umzusetzen. Somit sind auch Nahversorger an den Nahtstellen zwischen der Wiesbadener Innenstadt und den Vororten erforderlich. Zwischen Bierstadt und der Innenstadt gibt es sonst keine vergleichbaren Flächen, die auch in unmittelbarer Nähe der angrenzenden Wohngebiete umgesetzt werden können.

8.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

8.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der zugrunde liegenden Untersuchungen, Gutachten und Fachpläne (s. Ziffer 8) sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

Die im Textteil genannten DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.

8.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass alle im Planbereich vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können.

8.9 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 Flächennutzungsplans 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.

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.

8.10 Zusammenfassung

In Wiesbaden besteht ein Bedarf an Nahversorgern in den Übergangsbereichen zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Vororten. Dies wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden steigenden Bevölkerung und deren Versorgung weiterhin so bleiben.

Es ist beabsichtigt im Planbereich an der Bierstadter Straße einen Lebensmittel- und Getränkemarkt zu errichten. Grundlage hierfür sind Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Wiesbaden. Der Standort an der Bierstadter Straße ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der Wohnortnähe und des Fehlens eines Lebensmittelmarktes im näheren Umfeld hierzu geeignet.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² im Planbereich soll das gegenwärtig in diesem Bereich bestehende Versorgungsdefizit an nahversorgungsrelevanten Grundsortimenten ausgeglichen werden. Es handelt sich um eine ca. 0,75 ha große Fläche, die von der Bierstadter Straße aus erschlossen wird

Die im nördlichen Teil des Planbereiches liegende „Landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischen Wert, Bestand“ wird in „SO - Handel, Planung“ geändert. Die im Süden des Planbereiches gelegene „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung“ mit dem Symbol „Elektrizität“ wird im nördlichen Teil in „SO - Handel, Planung“ und im südlichen Teil in „Landwirtschaftliche Fläche, mit hohem ökologischen Wert, Planung“ mit dem Zusatz „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen“ geändert. Die „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Planung“ war früher für ein Umspannwerk der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) vorgesehen und wird laut Aussage der ESWE für diese Zwecke nicht mehr benötigt.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellungen, Verzicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der Änderung

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
-	=	negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+	=	positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Boden	Zurzeit brachliegende Grünlandfläche	Versiegelungen im südlichen Bereich durch mögliche Umsetzung eines Umspannwerkes -	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Versiegelungen im nördlichen Bereich durch Bebauung, dafür Freihaltung des südlichen Bereichs
				+/-	+/-
8.3	Wasser	Keine Oberflächengewässer oder Feuchtstandorte, geringe Grundwasserver Verschmutzungsempfindlichkeit, geringe Grundwasserergiebigkeit, liegt in der Zone B 4 des geplanten quantitativen Heilquellenschutzgebietes	Im Norden keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, Versiegelungen im südlichen Bereich durch mögliche Umsetzung eines Umspannwerkes	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.
				+/-	+/-
8.3	Klima und Luft	Unversiegelte Grünfläche, Kaltluft wird von den Freiflächen im Süden nach Norden geleitet	Im Norden keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, Versiegelungen im südlichen Bereich durch mögliche Umsetzung eines Umspannwerkes, leichte Erwärmung	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, Erwärmung wird durch Flachdachbegrünung und weitere grünordnerische Maßnahmen gemindert.
				+/-	+/-
8.3	Tiere und Pflanzen	Nicht mehr genutzte Grünlandfläche mit vereinzelt alten Obstbäumen, keine bedrohten Tierarten,	Trennung der nördlichen Fläche zur südlich angrenzenden offenen Streuobst- und Grünlandflächen durch Umspannwerk	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Eingriff durch geplante Versiegelung. Verminderung durch Flachdachbegrünung und weitere grünordnerische Maßnahmen.
				+/-	+/-
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Gebiet hat nur untergeordnete Bedeutung für Landschaftsbild/Stadtbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Anlage eines Umspannwerkes	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Bauliche Anlage des Marktes. Minderung durch Bau in den Hang, Flachdachbegrünung und weitere grünordnerische Maßnahmen
				+/-	+
8.4	Mensch/ Gesundheit - Lärm	Lärm durch Nähe der Bierstadter Straße, geringe Abschirmung durch vorhandene Tankstelle	Erhöhung des Lärmpegels durch Anlage eines Umspannwerkes	Keine Veränderungen zu erwarten	Lärmzunahme durch Nahversorgerverkehr, Gegenmaßnahmen durch Baukörper im Hang, Einhausung der Anlieferung, Lärmschutzwand, deshalb keine Änderungen zu erwarten
				+/-	+/-

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.4	Mensch/ Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Unversiegelte Grünfläche, Kaltluft wird von den Freiflächen im Süden nach Norden geleitet	Im Norden keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, Versiegelungen im südlichen Bereich durch mögliche Umsetzung eines Umspannwerkes, leichte Erwärmung und Verschlechterung der lufthygienischen Bedingungen	Keine wesentliche Veränderung zu erwarten	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, Erwärmung wird durch Flachdachbegrünung und weitere grünordnerische Maßnahmen gemindert
				+/-	+/-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Durch die Nähe zur Bierstadter Straße und die Einzäunung keine Erholung.	Im Nordteil unverändert, Im Südteil als Umspannwerk keine Erholung möglich	Weiterhin für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, keine Änderung zu erwarten	Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind keine wesentliche Veränderung zu erwarten
				+/-	+/-
8.5	Kultur- und Sachgüter	Keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern;	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, LfD	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, LfD	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, LfD
				+/-	+/-
8.6	Wechselwirkungen		Im Nordteil keine Änderung, im Südteil bei Anlage Umspannwerk negative Auswirkungen	Bei Beibehaltung der Nutzung keine Änderungen zu erwarten	Im Nordteil keine Änderung, im Südteil durch geplante Maßnahmen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen
				+/-	+/-
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung				Durch die Flachdachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen werden die Eingriffe minimiert, die restliche Umsetzung erfolgt über das Ökokonto der LHW

9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

Die Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden abschließend ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt.

11 Abwägung

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Nahversorgern mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und an Arbeitsplätzen. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen. Mit der Umsetzung der Planung wird diesem Bedarf Rechnung getragen.

Am 02.05.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. In der Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht. Unter Bezugnahme auf die Bürgerversammlung hat eine Bürgerinitiative mit Schreiben vom 23.05.2012 Anregungen vorgebracht.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung sind nachstehend aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Die Immissionsrichtwerte werden in Teilbereichen überschritten. Bei der Berechnung wurden die Immissionspunkte falsch ermittelt, d. h. die Punkte wurden nicht an der am stärksten durch (Parkplatz-) Lärm belasteten Wohnbebauung gesetzt. Weitere Lärmquellen, die in Verbindung mit dem Bauvorhaben stehen, sind mit einem „Reinen Wohngebiet“ nicht vereinbar. Es wird in Frage gestellt, ob die geplante Schallschutzmauer zu einer Minderung der Lärmausbreitung beiträgt. Des Weiteren wird angemerkt, dass sich die Mauer nicht in das Bild des „Reinen Wohngebietes“ fügt. Durch Vergrößerung der Parkplatzfläche und der Verkaufsfläche ist das Gutachten nicht mehr zutreffend. Der Verkehr durch die Schule ist nicht berücksichtigt. Die Wartezeiten an den beiden Knotenpunkten sind falsch berechnet.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Mit Datum vom 08. Juli 2012 wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die vorgebrachten Aussagen der Bürgerinitiative behandelt wurden. Hierin wurde nochmals verdeutlicht, dass durch das geplante Projekt die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Für die Flächennutzungsplanänderung ist die Verträglichkeit zwischen „SO - Handel“ und „Wohnbauflächen“ nachgewiesen. Da die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, ist die Wirksamkeit der Schallschutzwand bewiesen. Von der BI wird das Schallschutztechnische Gutachten vom 19.08.2010 angeführt. Dieses Gutachten wurde mit Datum vom 27.05.2011 aktualisiert. Zu den Anregungen unter Ziffer 1 zum Thema Lärm wurde eine Schallschutztechnische Stellungnahme vom 08.07.2012 erstellt. Nach Neueröffnung der Schule wurde das Gutachten mit Datum vom 22.10.2012 aktualisiert. Es kommt zu keiner negativen Veränderung. Das Gutachten vom 22.10.2012 sagt aus, dass an beiden Knotenpunkten nur mit einer geringfügigen Verkehrserhöhung zu rechnen ist.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Es wird um eine erneute Überprüfung des Standortes gebeten, da es auch eine alternative Fläche für einen Nahversorger am Moltkering gibt.		Der angesprochene alternative Standort ist als nur sehr eingeschränkt integriert zu bezeichnen, da sich dort fast keine Wohnbauflächen anschließen und insofern die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes nahezu ausgeschlossen werden kann. Auch besteht bei den Ämtern der Landeshauptstadt Wiesbaden die fachliche Haltung, diesen Bereich entsprechend den nördlichen Nutzungen (Kindertagesstätte, Jugendverkehrsschule, Gebäude für die Handwerkskammer etc.) nicht für gewerbliche Nutzungen zu öffnen, sondern stadtstrukturell konsequent für Gemeinbedarfsnutzungen vorzuhalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2012.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung sind nachstehend aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	1. Die Begründung ist in Kapitel 8.3.1 unter Schutzgut Wasser im letzten Absatz wie folgt zu fassen: <i>Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des HLUG für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.</i> 2. In Kapitel 8.10 ist auf Seite 13 unter Schutzgut Wasser / Bestand das Wort <i>Heilquellenschutzzone C</i> zu streichen und zu ersetzen durch <i>der Zone B 4 des geplanten quantitativen Heilquellenschutzgebietes</i>	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Begründung wurde entsprechend der Anregung geändert.

2	Ziel ist der Erhalt der Bodenfunktion. Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zum Totalverlust der Bodenfunktionen.	Die Anregung ist bereits berücksichtigt.	Der Südteil des Planungsgebietes ist bereits als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen und könnte somit bereits versiegelt werden. Der nördliche Teil wird neu versiegelt. Dafür entfällt eine Fläche im Süden, die nach dem derzeitigen Stand versiegelt werden dürfte. Ein Ausgleich für den erfolgenden Eingriff kann nicht auf dem Grundstück erfolgen. Ein noch fehlender Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden.
3	Der Kampfmittelräumdienst wurde im bisherigen Verfahren noch nicht beteiligt.	Die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wird im weiteren Verfahren durchgeführt.	Die Möglichkeit, dass der Planbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegen könnte, kann von der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht abschließend beurteilt werden.

Vom 12. August 2013 bis zum 11. September 2013 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen, ihre Abwägung und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung sind nachstehend aufgeführt. Da es bei den Stellungnahmen inhaltsgleiche Aussagen zu bestimmten Themenbereichen gab, werden nicht die einzelnen Stellungnahmen detailliert aufgeführt sondern die jeweils angesprochenen Themenbereiche.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1 - 12	Fehlende Gutachten zum Klima, zur schalltechnischen Untersuchung, veraltete Gutachten (GMA von 2009), bzw. nicht offengelegte Unterlagen (GMA - Gutachten).	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Bereits bei der öffentlichen Auslegung vom 12.08. - 11.09.2013 wurden der Grünordnungsplan und die vorhandenen Gutachten im Raum für öffentliche Auslegungen ausgelegt. Bei der erneuten Offenlage der Flächennutzungsplanänderung werden alle vorhandenen Gutachten und die umweltrelevanten Stellungnahmen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Gutachten wurden wenn notwendig aktualisiert.
	Aussagen zum Klima fehlen. Der Plan setzt sich über die Notwendigkeit eines Klimagutachtens für die Schutzzone II hinweg.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Es wurde ein Klima- und Luftschadstoffgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens die örtlichen klimaökologischen Positivwirkungen nicht gravierend schwächt. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen seien zu unterstützen. Die Planung steht nicht im Widerspruch zum stadtklimatischen Leitbild

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Der geplante Markt grenzt an ein „Reines Wohngebiet“.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	der Landeshauptstadt Wiesbaden. Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemeine Art der Bauflächen (hier: Wohnbauflächen) dar. Eine detailliertere Festsetzung erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan können auch Festsetzungen getroffen werden, die das Wohngebiet vor den angrenzenden Nutzungen schützen (z. B. Einhausung, Lärmschutzwände). Es gibt in Wiesbaden Bereiche in denen Nahversorger unmittelbar an „Reine Wohngebiete“ angrenzen und es durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen gelungen ist, Konfliktpotenziale zu vermeiden.
	Einzugsbereich des geplanten Marktes zu gering. Der Bedarf sei nicht gegeben. Größe des Marktes.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Das 1999 für Wiesbaden erstellte Einzelhandelsgutachten wurde 2004, 2010 und letztmalig 2015 aktualisiert. Ergänzend liegt für den Planbereich eine Standortanalyse vom Februar 2009 und vom April 2014/ November 2015 vor. Diesen Gutachten ist zu entnehmen, dass im Bereich des Plangebiets eine Versorgungslücke besteht. Die umgebenden Wohngebiete liegen nicht im fußläufigen Einzugsbereich (700 m) eines Lebensmittelmarktes. Auch im weiteren Umkreis ist kein Vollversorger vorhanden. Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in breiter Angebotsstruktur ist die Realisierung eines Marktes in einer Größe von 1.500 qm Verkaufsfläche notwendig.
	Untersuchung von Alternativstandort.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Im Rahmen der Vorplanung sind unterschiedliche Standorte/Alternativen geprüft worden. So wurden Alternativstandorte am Moltkering untersucht, aber letztendlich nicht weiter verfolgt. Sie sind als nur sehr eingeschränkt integriert zu bezeichnen, da sich dort fast keine Wohnbauflächen anschließen und insofern die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes erschwert ist. Außerdem soll dieser Bereich entsprechend den nördlichen Nutzungen (Kindertagesstätte, Jugendverkehrsschule, Gebäude für die Handwerkskammer etc.) nicht für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden, sondern stadtstrukturell konsequent für Gemeinbedarfsnutzungen vorgehalten werden. Der Flächennutzungsplan und rechtsver-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Eine durchgeführte Anwohnerbefragung ist nicht aussagekräftig. Das Plangebiet wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herausgenommen. Das Naherholungsgebiet wird nicht berücksichtigt. Das Verkehrsaufkommen wurde nicht an mehreren Tagen ermittelt.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	bindliche Bebauungsplan für diesen Bereich dokumentieren diese Planungsvorstellung, indem sie Flächen für Gemeinbedarf festsetzen. Ein anderer Alternativstandort an der Bierstadter Höhe steht für gewerbliche Zwecke nicht zur Verfügung. In dem ehemals militärisch genutzten Areal soll Wohnbebauung realisiert werden. Eine Anwohnerbefragung ist kein formeller Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Der Planbereich liegt nicht innerhalb des nun gültigen (wirksamen) LSG Landschaftsschutzgebiet Wiesbaden. Er lag auch nicht im Abgrenzungsvorschlag des Regierungspräsidiums Darmstadt (RPD) für die Abgrenzung des LSG Wiesbaden (s. Darstellung im Flächennutzungsplan vom 15.11.2003). Somit wurde der Planbereich auch nicht herausgenommen. Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet nach Naturschutzrecht und weist einen erheblichen Pflegerückstand auf (Grünlandbrache, überalterter oder abgängiger Obstbaumbestand ohne Nachpflanzungen), der auch Auswirkungen auf die Artenvielfalt hat. Das Plangebiet ist eingezäunt und somit für die Erholung der Anwohner nicht nutzbar. Außerdem besteht für den Planbereich eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Ver- und Entsorgungsanlage. Die aus ökologischer Sicht weit wertvollere Fläche in diesem Bereich ist die südlich des Plangebiets liegende weitläufige Streuobstbrache, die von der Planung nicht betroffen ist und erhalten bleibt. Das Plangebiet liegt zudem an einer Tankstelle in der Nähe einer stark befahrenen Straße. Die aus ökologischer Sicht weit wertvollere Fläche in diesem Bereich ist die südlich des Plangebiets liegende weitläufige Streuobstbrache, die von der Planung nicht betroffen ist und erhalten bleibt. Es wurden 2 Zählungen in unterschiedlichen Jahren durchgeführt. Die zweite Erhebung bestätigt die

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Ausweisung im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche ökologisch wertvoll“. Es werden die Aussagen von Gutachten angezweifelt: Lärmschutzgutachten Verkehrszählung sei geschönt. Es gebe Fledermäuse und Hirschkäfer im Plangebiet. Auf diese würde keine Rücksicht genommen.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Resultate der ersten Erhebung vollumfänglich. Laut Stellungnahme des Umweltamts ist die Weide kein Biotop nach § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) mehr. Es handelt sich somit nicht um eine ökologisch wertvolle Fläche. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es gibt keinen erkennbaren Anlass dazu, wonach die Gutachten fehlerhaft sind. Konkrete Punkte werden nicht benannt. Für die Bauleitplanverfahren wurden eine schalltechnische Untersuchung, eine Auswirkungsanalyse, eine Artenschutzrechtliche Beurteilung sowie tierökologische Untersuchungen durchgeführt. Es wurden ein Verkehrsgutachten, ein Umweltbericht, und ein Grünordnungsplan erstellt. Die durch Eingriffe erforderliche Kompensation wurde abgestimmt. Alle vorliegenden Untersuchungen wurden in die Bauleitplanverfahren und die erforderliche Abwägung eingestellt. Die faunistischen Erhebungen erfolgten im ergänzten artenschutzrechtlichen Gutachten (Dezember 2014). Sie erfolgten zu Vögeln und Fledermäusen an den für die Erfassung dieser Tierarten günstigen Untersuchungszeitpunkten und ihrem jahreszeitlichen Aktivitätsmaximum. Die Suche nach entsprechend genutzten Quartieren im Plangebiet verlief erfolglos. Die Lage in der Nähe der hoch frequentierten Bierstadter Straße und der permanent beleuchteten Aral-Tankstelle beeinträchtigen die Habitateignung des Plangebiets, so dass der Untersuchungsaufwand als ausreichend anzusehen ist. Das Auftreten von mit Fotos belegten Hirschkäfern in der Umgebung des Plangebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst. Hirschkäfer bevorzugen alte Eichen mit Saftaustritten, da hier die Paarung der durch den Baumsaft angelockten Tiere stattfindet. Diese für den Hirschkäfer essentiellen Habitat Strukturen kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Ältere Eichen befinden sich lediglich im Bereich der Martin-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Der Eingriff in Naturflächenreserven ist nicht zu rechtfertigen. Wertminderung der Grundstücke. Auswirkungen auf den Boden wurden nicht hinreichend untersucht. Lt. Presseartikel im Wiesbadener Kurier vom 14.12.2013 liegt ein Formfehler bei der öffentlichen Auslegung vor. Auch habe keine richtige Internetbekanntmachung stattgefunden.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Niemöller-Schule bzw. am dortigen Fußweg zur Bierstadter Warte. Diese Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Fotos in der Stellungnahme legen nahe, dass es sich hier um Hirschkäfer handelt, die sich in einem Garten an morschem Holz oder geschnittenem Brennholz aufhalten. Es ist bekannt, dass Hirschkäfer an Fundorte einfliegen oder zuweilen Hirschkäfer sogar mit Brennholzlieferungen verfrachtet werden. Der ökologische Wert des Plangebiets wird aufgrund seiner durchschnittlichen Artenausstattung, des sich zunehmend verschlechternden Lebensraums und Pflanzenstruktur nur als durchschnittlich schutzwürdig bewertet. Eine Bebauung dieser Fläche wird angesichts der Lage direkt am Siedlungsrand im Vergleich mit einer Bebauung "auf der grünen Wiese" als vertretbar angesehen. Als deutlich schutzwürdiger ist der vorhandene großflächige Streuobstbestand südlich des Plangebiets anzusehen, der von dem Vorhaben nicht betroffen ist. Es ist gesetzlich sowie gerichtlich geklärt, dass das grundgesetzlich geschützte Eigentum durch die Gesetze bestimmt wird und demnach auch zulässigerweise durch Bauleitplanungen Einschränkungen erfahren kann. Unzulässig ist dies nur, wenn die Nutzung des Eigentums gänzlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht abzusehen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Bodengutachten eingeholt und der Umweltbericht setzt sich ebenfalls im Detail mit dem Schutzgut Boden auseinander, so dass im Ergebnis eine ausreichende Grundlage für weitergehende Planungsentscheidungen besteht. Anlass für die erneute öffentliche Auslegung ist ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, wonach auch für zurückliegende Fälle (dieses Verfahren zählt dazu) weitreichende und spezifizierte Anforderungen an den Veröffentlichungstext im Hinblick auf die bereits vorliegenden umwelt-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
			bezogenen Stellungnahmen gestellt werden. Um ein rechtssicheres Bauleitplanverfahren zu gewährleisten, ist es daher unabdingbar, eine zweite Planauslegung mit entsprechender Veröffentlichung durchzuführen. Nach § 4 a Absatz 4 BauGB können ergänzend elektronische Informationstechnologien verwendet werden. Im Bekanntmachungstext stand: Im gleichen Zeitraum stehen die Entwürfe der Bauleitplanungen mit Begründung im Internet unter der Adresse http://www.wiesbaden.de/auslegung als zusätzliche Information zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 9. August 2013.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung sind nachstehend aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Darstellung im Bestandsplan: Nach Aussage des Umweltamtes ist die Weide kein Biotop nach § 13 HAGBNatSchG mehr.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans wird der südliche Planbereich nur noch als „Landwirtschaftliche Fläche, mit hohem ökologischen Wert, Planung“ dargestellt. In der Begründung entfällt unter Ziffer 6. Änderungen für diesen Bereich der Zusatz „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen“ geändert.
	Der Grünordnungsplan lag bei der Öffentlichen Auslegung im Behördenportal nicht aus.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Bei der Flächennutzungsplanänderung lag der Grünordnungsplan im Raum für öffentliche Auslegungen mit aus. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung wird er auch ins Behördenportal gestellt.
	In Kapitel 8 sollte auch der klimaökologische Fachbeitrag vom 03.04.2012 zitiert werden. Die Begründung sollte wie folgt präzisiert werden: Der Planbereich ist als „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet“ kartiert (siehe „Synthetischen Klimafunktionskarte“, Umweltbericht Nr. 22). Es findet sowohl moderate Kaltluftentstehung als auch aktive Kaltluftleitung statt. Wegen des kleinen Einzugsgebietes profitieren während windschwacher, austauscharmer Wetterlagen hauptsächlich die an-	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Es wurde ein Klima- und Luftschadstoffgutachten, durch das Büro Ökoplane mit Datum vom 2. September 2014 erstellt. Dieses kommt zu folgender abschließenden Bewertung: „Wird die Planung realisiert, nimmt die Kaltluftfließgeschwindigkeit nur im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Baukörpers und der Lärmschutzwände ab. Die Belüftung des Planungsumfeldes wird nur unwesentlich tangiert. Auch eine wesentliche bioklimatische Zusatzbelastung geht von der Planung nicht aus. Auch die Ergebnisse zusätzlich

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	grenzenden bebauten Bereiche von beiden Funktionen (Kaltluftentstehung und Kaltluftleitung). Darüber hinaus schwächen sie sich leider ab. Planerisches Ziel wäre aus klimatologischen Gesichtspunkten insofern eine Optimierung der Funktionen. Es handelt sich damit prinzipiell um eine Hangfläche mit Bedeutung für die Belüftung und Abkühlung zumindest der umliegenden Bauflächen. Ihre Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen wurde als durchschnittlich, also grundsätzlich als gegeben, beurteilt. Als solche ist sie auch in der Karte „Flächen mit klimatischen Vorrangfunktionen“ des Umweltberichtes Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ verzeichnet. Es ist insofern nicht zutreffend, wie auf Seite 8 der Begründung der FNP-Änderung unter Kapitel 8.3.1 (Schutzgut Klima und Luft) beschrieben, dass die Fläche „nur eine geringe stadtklimatische Funktion“ aufweist. Wir bitten diese Formulierung im oben beschriebenen Sinn abzuändern. In der Prognose unter Kapitel 8.3.3 (Schutzgut Klima und Luft) ist der letzte Satz zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen: Damit wird erwartet, dass die negativen Folgen für das Stadtklima minimiert werden (durch Einschieben des Gebäudes in die Hanglage, Dachbegrünung, großkronige Bäume, Pflege von Gehölzen, etc.) und damit „wesentlichen“ klimatischen Verschlechterungen entgegen gewirkt wird.		durchgeführter mikroskaliger Modellrechnungen zum Strömungsgeschehen am Tag zeigen bei Realisierung der vorgelegten Planung keine bedeutsamen Negativeffekte. Entsprechend den Forderungen des Magistrats der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt werden die klimaökologischen Positivwirkungen nicht gravierend geschwächt.“ Eine Formulierungsänderung ist nicht erforderlich, da auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanentwurfs die grünordnerischen Maßnahmen bzgl. der Art (z. B. intensive und extensive Dachbegrünung) und ihres Umfangs festgesetzt werden. Der vorgelegte Planentwurf steht somit nicht in Widerspruch zum stadtklimatischen Leitbild der Landeshauptstadt Wiesbaden.
	Die Begründung ist in Kapitel 8.3.1 unter Schutzgut Wasser im letzten Absatz wie folgt zu fassen: Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des HLUG für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes. Planbereich liegt in Zone B4	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Aussagen zur Schutzzone B 3 kam durch das zuständige Fachamt bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Begründung wurde unter Ziffer 8.3.1 Schutzgut Wasser wie folgt geändert: Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des HLUG für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heil-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	und nicht in Zone B3 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.		quellenschutzgebietes.
2	Das Gelände liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei bereits bebauten Bereichen bei denen bis zu einer Tiefe von 4 m bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt wurden, sind keine weiteren Maßnahmen durchzuführen. Ansonsten sind Bodenuntersuchungen erforderlich	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Begründung wird unter Ziffer 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung, Schutzgut Boden ergänzt: „Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.“ Unter Ziffer 8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung, Schutzgut Boden lautet die Ergänzung: „In den Bereichen, in denen in der Nachkriegszeit bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruchmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.“
3	Dem B-Plan wird mit einer max. Gebäudehöhe von ca. 190 m über NN, im Bereich des Kopfbaus mit einer max. Gebäudehöhe von 194 m zugestimmt. Baukräne sind gesondert zu beantragen. Es kann zu	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die in der Stellungnahme aufgeführten Beschränkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in die Begründung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Kapitel 6 Änderungen <u>Bauschutzbereich des</u>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Höheneinschränkungen kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.		<u>Flugplatzes Erbenheim</u> " wie folgt aufgenommen: Der Planung wird mit einer max. Gebäudehöhe von ca. 190 m über NN, im Bereich des Kopfbaus mit einer max. Gebäudehöhe von 194 m zugestimmt. Baukräne sind gesondert zu beantragen. Es kann zu Höhereinschränkungen kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, heute und in Zukunft nicht anerkannt werden können.

Vom 17. Juni 2015 bis 16. Juli 2015 fand die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen, ihre Abwägung und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung sind nachstehend aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
13	Hinweise auf bereits vorgebrachte Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken. Zudem wird beantragt, die Bauleitpläne zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen. Es wird auf nicht offengelegte oder nicht nachvollziehbare Unterlagen hingewiesen.	Die Stellungnahmen sind bereits berücksichtigt.	Die Stellungnahmen sind nach der ersten öffentlichen Auslegung der Stadtverordnetenversammlung als Anlage einer Sitzungsvorlage zur Entscheidung vorgelegt worden.
	Ausgelegte Planunterlagen lassen nicht erkennen, dass bereits vorgetragenen Einwänden Rechnung getragen worden wäre.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Information, ob und in welcher Form die Stellungnahmen berücksichtigt wurden, erfolgt erst nach der abschließenden Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung.
	Geplant ist ein Vollsortimenter anstelle eines Nahversorgers. Zulässigkeit nur gegeben, wenn Standort einem verbindlich beschlossenen Einzelhandelskonzept entspricht. Antrag, das Einzelhandelskonzept der LH Wiesbaden öffentlich mit auszulegen. Abschließende Beurteilung aufgrund fehlender oder unzureichender Unterlagen sowie -inhaltlich fehlerhafte Unterlagen nicht möglich.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde gutachtlich geprüft und die Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen städtebaulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden belegt. Das Erfordernis zur öffentlichen Auslegung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes wird nicht gesehen.
	Auslegung nur einzelner privater Einwände.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Gemäß BauGB werden nur die Anregungen und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Themen ausgelegt. Die weiteren von Privatpersonen bereits vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen müssen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Ausbleiben einer ausdrücklichen Information des Stadtplanungsamtes über die erfolgte erneute Auslegung. Antrag zur Bekanntgabe sämtlicher Beschlussvorlagen und Beschlüsse und Informationen, wie mit bisherigen Einwendungen umgegangen wurde, warum bislang kein abschließender Beschluss gefasst wurde und aufgrund welcher Planänderungen nunmehr ein abschließender Beschluss gefasst werden soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	demnach nicht ausgelegt werden, da es sich nicht um „umweltbezogene Informationen“ handelt. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte in der ortsüblichen Form in den Wiesbadener Tageszeitungen. Die Pflicht zur ausdrücklichen persönlichen Information über eine Auslegung besteht nicht. Die Bekanntgabe sämtlicher Beschlussvorlagen und Beschlüsse ist lt. BauGB nicht erforderlich. Der Ablauf des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist im BauGB geregelt.
	Unverträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem reinen Wohngebiet in der Virchowstraße.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemeine Art der Bauflächen (hier: Wohnbauflächen) dar. Eine detailliertere Festsetzung erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan können auch Festsetzungen getroffen werden die das Wohngebiet vor den angrenzenden Nutzungen schützen (z. B. Einhausung, Lärmschutzwände). Es gibt in Wiesbaden Bereiche in denen Nahversorger unmittelbar an „Reine Wohngebiete“ angrenzen und es durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen gelungen ist, Konfliktpotenziale zu vermeiden.
	Planungsalternativen im Bereich Bierstadter Höhe und Moltkering.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Im Rahmen der Vorplanung sind unterschiedliche Standorte / Alternativen geprüft worden. So wurden Alternativstandorte am Moltkering untersucht, aber letztendlich nicht weiter verfolgt. Sie sind als nur sehr eingeschränkt integriert zu bezeichnen, da sich dort fast keine Wohnbauflächen anschließen und insofern die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes erschwert ist. Außerdem soll dieser Bereich entsprechend den nördlichen Nutzungen (Kindertagesstätte, Jugendverkehrsschule, Gebäude für die Handwerkskammer etc.) nicht für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden, sondern stadtstrukturell konsequent für Gemeinbedarfsnutzungen vorgehalten werden. Der Flächennutzungsplan und rechtsverbindliche Bebauungsplan für diesen Bereich dokumentieren diese Planungsvorstellung, indem sie Flächen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Vorschlag zum Flächentausch des Standortes der Fritz-Gansberg-Schule nebst Sporthalle in das Plangebiet. Überplanung des Gesamtbereichs westlich der Virchowstraße.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	für Gemeinbedarf festsetzen. Ein anderer Alternativstandort an der Bierstadter Höhe steht für gewerbliche Zwecke nicht zur Verfügung. In dem ehemals militärisch genutzten Areal soll Wohnbebauung realisiert werden. Der angesprochene Bereich liegt außerhalb des Planbereiches. Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung ist für die Verlagerung der Schule flächenmäßig zu klein.
	Fehlerhafte Grunddaten und unvollständiges Datenmaterial in Bezug auf die Verkehrsmengen und die damit verbundenen Immissionen. Erforderlichkeit einer Verkehrsprognose über 10 Jahre. Nicht offenegelegte, vorgenommene Ergänzungen der Verkehrsdaten.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Ermittlung der Verkehrsmengen und der hieraus resultierenden Emissionen erfolgte gutachtlich in der für die Bewertung des geplanten Vorhabens erforderlichen Form. An den beiden Knotenpunkten bleiben auch mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch den EDEKA-Markt die bestehenden Qualitätsstufen „A“ bzw. „B“ bestehen. Einer darüber hinausgehenden Verkehrsprognose für einen mittelfristigen Zeitraum bedarf es daher nicht. Für weiterführende Emissionsberechnungen im Zuge des Klima- und Luftschadstoffgutachtens wurden Verkehrsstärken in Form der „durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke“ (DTV) benötigt. Diese wurden für den Zustand mit Edeka-Markt anhand der vorliegenden Daten der Verkehrsuntersuchung rechnerisch ermittelt. Die errechneten Daten lagen mit dem Klima- und Luftschadstoffgutachten aus.
	Fehler bei der Ermittlung der Kunden- und Parkfrequenz, da Kunden nicht berücksichtigt wurden, die nur tanken wollen, aber dann auch den Markt nutzen. Weitergehende Ermittlung von Kundenbewegungen zwischen Tankstelle und Markt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Es erfolgt keine Belegung dieser Aussage durch Hinweise in einer Studie, Norm, Veröffentlichung oder sonstigen Berechnungsgrundlagen. Zudem wird angemerkt, dass Tankstelle und geplanter Markt über eigenständige Zufahrten verfügen und ein Kausalzusammenhang Tanken-Einkaufen somit nicht gegeben ist.
	Größerer Umschlag an Fahrbewegungen durch Parkplatz der Schule.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Der Nachweis der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Grundstück. Wenn Kunden ggf. an anderer Stelle parken und weitere Fußwege in Kauf nehmen, ist dies für die Bewertung des geplanten Vorhabens nicht relevant.
	Aufgrund fehlender Eingangsemissionswerte und	Die Stellungnahme ist bereits	Die Erstellung der schalltechnischen Untersuchungen erfolgte in der für

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Berechnungsvorgänge Schallgutachten nicht nachvollziehbar und nicht verwertbar. Kritik an zugrunde liegender Methodik. Forderung zur Beauftragung eines anderen Gutachterbüros. Fehlerhafte Grundlagenermittlung ergeben Anhaltspunkte, dass Belastungen der Anwohner hinsichtlich Immissionen aller Art höher liegen werden als angenommen. Hinweise zum Bedarf eines echten Nahversorgers im Kontext der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2004 sowie Antrag, das Einzelhandelskonzept zugänglich zu machen. Bewertung von Teilflächen des Plangebietes. Klärung, ob es sich hierbei um eine Streuobstwiese handelt Erfassung Status quo der Tier- und Pflanzenwelt im Jahr 2009 ist veraltet und zu aktualisieren und zu erweitern (Hirschkäfer) sowie auf den gesamten Geltungsbereich auszudehnen.	berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	die Bewertung des geplanten Vorhabens hinreichenden Form. Die Berechnungsvorgänge können der im schalltechnischen Bericht erwähnten DIN 9613-2 entnommen werden. Die Erforderlichkeit der Beauftragung eines anderen Gutachterbüros wird nicht gesehen. Nach Durchführung des bisherigen gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens liegen ausreichend Grundlagen vor. Somit kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung Abgesehen werden. Die öffentliche Auslegung des Einzelhandelsgutachtens von 2004 für die Landeshauptstadt Wiesbaden wird für die vorbereitende Bauleitplanung als nicht erforderlich angesehen. Im Landschaftsplan der LH Wiesbaden wird das Plangebiet als Wiesenbrache mit einzelnen Obstbäumen dargestellt und nicht als geschützter Biotop nach §30 BNatSchG (früher § 23 HENatG). In Übereinstimmung mit der Realnutzungskartierung der Stadt wurde der fragliche Bereich ebenfalls nicht als Streuobst klassifiziert, da die offenen Wiesenflächen ohne den typischen Hochstammbestand im Plangebiet überwiegen und zahlreiche Bäume abgängig sind. Die faunistischen Erhebungen erfolgten im ergänzten artenschutzrechtlichen Gutachten (Dezember 2014). Sie erfolgten zu Vögeln und Fledermäusen an den für die Erfassung dieser Tierarten günstigen Untersuchungszeitpunkten und ihrem jahreszeitlichen Aktivitätsmaximum. Die Suche nach entsprechend genutzten Quartieren im Plangebiet verlief erfolglos. Die Lage in der Nähe der hoch frequentierten Bierstadter Straße und der permanent beleuchteten Aral-Tankstelle beeinträchtigen die Habitategnung des Plangebiets, so dass der Untersuchungsaufwand als ausreichend anzusehen ist. Das Auftreten von mit Fotos belegten Hirschkäfern in der Umgebung des Plangebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst. Hirschkäfer bevorzugen alte Eichen mit Saftaus-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
			treten, da hier die Paarung der durch den Baumsaft angelockten Tiere stattfindet. Diese für den Hirschkäfer essentiellen Habitat Strukturen kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Ältere Eichen befinden sich lediglich im Bereich der Martin-Niemöller-Schule bzw. am dortigen Fußweg zur Bierstadter Warte. Diese Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Fotos in der Stellungnahme legen nahe, dass es sich hier um Hirschkäfer handelt, die sich in einem Garten an morschem Holz oder geschnittenem Brennholz aufhalten. Es ist bekannt, dass Hirschkäfer an Fundorte einfliegen oder zuweilen Hirschkäfer sogar mit Brennholzlieferungen verfrachtet werden.
	Zweifel an der Vorbelastung des Plangebietes durch die Bierstadter Straße und Hinweis auf deutlich nachteiligere betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung und höheren Verkehrsbelastungen durch Liefer- und Kundenverkehre.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter wurden insbesondere durch umfangreiche Fachgutachten ermittelt.
	Hinweis auf erhebliche Eingriffe in Verbindung mit dem Klimagutachten der Landeshauptstadt Wiesbaden.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt wurde vor der 1. öffentlichen Auslegung auf ein vertiefendes Gutachten verzichtet. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde ein Klima- und Luftschadstoffgutachten (2. September 2014) erstellt. Die Grenzwerte werden eingehalten.
	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung des Plangebietes.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Durch den Bau des geplanten Nahversorgers in den Hang und die geplante Flachdachbegrünung wird der Einfluss auf das Landschaftsbild minimiert.
	Versorgungsdefizit kann auch mit kleinerem Markt ausgeglichen werden. Die Planung erfolgt in vorrangig bereits bebauten Flächen und zu Alternativstandorten.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Der Umfang der Gesamtverkaufsfläche kann als ortsüblich angemessen gelten und ermöglicht einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt. Hierzu gehört auch die Sortimentsgestaltung, die in den letzten Jahren im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel nicht nur in der Breite stetig angepasst wurde, sondern auch in einer erweiterten Sortimentstiefe dazu geführt hat, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb Verkaufsflächen in entsprechender Größenordnung von 1.500 m ² erforderlich werden.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	Es werden mögliche Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Flächen und eine künftige Bebauung auch in diesem Bereich befürchtet.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Der südlich „SO-Handel, Planung“ dargestellte Bereich wird als „Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert, Planung“ und im Süden daran angrenzend als „Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert, Bestand“ bzw. „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dargestellt. Außerdem liegt das Gebiet südlich der Straße „Am Wartturm“ und südlich deren Verlängerung nach Westen (Feldweg) innerhalb des seit dem 12. Oktober 2010 rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“. Eine angrenzende Bebauung ist somit nicht möglich.
	Baugrunduntersuchung von 2009 erfolgte auch nicht für den gesamten Planbereich.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Begründung wurde entsprechend der vorliegenden Gutachten und der Stellungnahmen der Behörden ergänzt.
	Vorwurf der „Schönrechnung“ des Gutachtens (Zitat).	Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.	Es handelt sich um eine nicht näher belegte Behauptung.
	Die Klima-Basisdaten sind veraltet.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Das Klimagutachten greift zur ersten Einordnung des Planungsstandortes in das stadtklimatische Wirkungsgefüge auf vorhandene Daten für das Stadtgebiet von Wiesbaden zurück. Die Messdaten stammen zum Teil aus den 1970er bis 1990er Jahren. Neuere Messungen im Stadtgebiet von Wiesbaden (z.B. Ökoplane [2011] in Wiesbaden; Ökoplane [2012] in Erbenheim) belegen, dass sich das Wind- und Lufttemperaturfeld im Stadtinnenbereich sowie entlang stadtklimatisch relevanter Talzüge und Freiräume nicht gravierend geändert haben. Modifikationen bleiben auf das nähere Umfeld neuer bzw. baulich ergänzter Siedlungsbereiche beschränkt. Um am Planungsstandort die aktuelle klimaökologische Situation zu bewerten, wurden daher meso- und mikroskalige Modellrechnungen durchgeführt. Sie berücksichtigen den derzeitigen Stand der Siedlungsentwicklung am Planungsstandort und in dessen Umfeld. Die daraus folgenden klimatischen Bewertungen - auch der Planung - bilden daher den aktuellen Stand ab.
	Nichtberücksichtigung weiterer Luftschadstoffemissionen so-	Die Stellungnahme ist bereits	Die Modellrechnungen wurden auf Grundlage bereitgestellter Verkehrs-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	wie der Vorgaben des Luftreinehalteplans Rhein-Main-2002.	berücksichtigt.	zahlen mit dem anerkannten Ausbreitungsmodell WinMISKAM durchgeführt. Es entspricht dem Stand der Technik, ist von der VDI validiert und langjährig geprüft. Die Emissionsbestimmung erfolgte anhand des aktuellen Handbuchs für Emissionsfaktoren HBEFA 3.2, das ebenfalls dem Stand der Technik entspricht. Das Windfeld wurde mit Hilfe des Strömungsmodells anhand der aktuellen/geplanten Bebauung in 10°-Schritten berechnet. Anschließend wurde die örtliche Ausbreitungssituation auf Grundlage der bestimmten Emissionen und mit der geprüften Ausbreitungsklassenstatistik des DWD berechnet. Auch dieser Modellprozess ist Stand der Technik. Bei der Bestimmung der Hintergrundbelastung für das Prognosejahr 2016 wurde bei NO₂ auf Messwerte an der Luftmessstation Wiesbaden-Ringkirche zurückgegriffen. Der angesetzte Jahresmittelwert von 55.2 µg/m³ aus dem Jahr 2013 wurde bereits 2014 mit 52.5 µg/m³ deutlich unterschritten. Für das Prognosejahr 2016 wurde somit im Sinne eines Worst-Case-Szenarios eine hohe Hintergrundbelastung zu Grunde gelegt. Diese beinhaltet auch Abgase von Industrie, Gebäuden, weiter entferntem Verkehr und Ferntransport von Emissionen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die vorgelegten Immissionswerte die reale Situation widerspiegeln bzw. eine eher zu hohe Immissionsbelastung anzeigen. Die Emissionen der Heizungsanlage des Marktes und sonstiger technischer Geräte (z.B. Generatoren) wurde im Rahmen des Gutachtens nicht analysiert, da die davon ausgehenden Immissionsbelastungen bzgl. Stickstoffoxiden und Feinstaub als unerheblich einzustufen sind. Für den Markt ist bspw. zur Heizung ein Brennwertkessel entsprechend EnEV vorgesehen. Die Energieversorgung läuft im Regelfall über Erdgas, das gegenüber Heizöl ca. 10 % weniger NO_x verursacht. Erdgas ist der emissionsärmste fossile Brennstoff. Es dürfen nur neue Heizungsanlagen betrieben werden, wenn durch eine Bescheinigung des Herstellers der Gehalt der Abgase an Stickstoffoxiden bei einer Nennwärmeleistung ≤ 120 kW bei max. 60 mg/kWh liegt,

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
			bei einer Nennwärmeleistung von > 120 bis ≤ 400 kW die NO_x-Emissionen max. 80 mg/kWh betragen und bei einer Nennwärmeleistung von über 400 kW die Emissionen einen Wert von 120 mg/kWh nicht übersteigen (siehe Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen -1. BImSchV 2010). Die daraus resultierenden Immissionen sind von deutlich untergeordneter Bedeutung. Da die Emissionen zudem nicht unmittelbar in einem Bereich mit grenzwertnahen NO₂-Belastungen erfolgt, sind die Abgase nicht unmittelbar bewertungsrelevant. Bei den Kälteanlagen wird ein sog. Cool2Heat-System mit Abwärmenutzung eingesetzt, wodurch die Schadgasemissionen erheblich reduziert sind. Sie entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Im Rahmen der Luftreinhaltung hat die Landeshauptstadt Wiesbaden zudem bereits eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, die den Vorgaben des Luftreinhalteplanes Rhein-Main von 2002 entsprechen. So wurde am 01.02.2013 im Bereich Mainz-Wiesbaden eine großflächige Umweltzone eingeführt, der ÖPNV wird gefördert, die städtische Fahrzeugflotte bzgl. der Abgaswerte wird optimiert etc. In der Gesamtbetrachtung resultiert hieraus ein Absinken der städtischen Hintergrundbelastung, die Immissionszusatzbelastung durch bauliche/verkehrliche Maßnahmen in Teilbereichen des Stadtgebietes reduziert bzw. ausgleicht. Die Vorgabe des angeführten Luftreinhalteplans ist somit berücksichtigt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 16. Juni 2015.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung sind nachstehend aufgeführt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Hinweise auf GMA - Gutachten für Wiesbaden von 2015 und Einzelhandelsgutachten für den geplanten Standort in der Bierstadter Straße von 2014/2015.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung wurde unter Ziffer 1 Allgemeines aktualisiert.
2	Der Bereich des „SO-Handel, Planung“ sollte als „SO-Nahversorgung, Planung“ bezeichnet werden. Naturschutz und Landschaftspflege: Die Anwendung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen und zur Berücksichtigung der aktuellen Ampelbewertung Hessen von März 2014 wird empfohlen. Arbeitsschutz und Umwelt: Im Planbereich kein Altstandort bekannt. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose im Umweltbericht differenziert zu beschreiben und dass von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen ist. Diese sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktionsbezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten. Grundsätzlich sollten solche Flächen nachrangig bebaut oder wenig versiegelt werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden werden alle Nahversorger als „SO-Handel“ dargestellt. Gegenüber der im Artenschutzgutachten genutzten letzten 2. Fassung des hessischen Artenschutzleitfadens von 2011 hat sich der Erhaltungszustand in der 3. Fassung von 2014 bei zwei Arten geändert. Die Änderung der Erhaltungszustände ist für die Bewertung der Fauna und die Planung jedoch ohne Bedeutung. Die Änderungen betreffen den Großen Abendsegler (Verschlechterung von günstig auf ungünstig: keine Planungsrelevanz, da die Art nur als Überflieger in großer Höhe im freien Luftraum jagend festgestellt wurde) sowie den Grünspecht (Verbesserung von ungünstig auf günstig: keine Planungsrelevanz, da sich die Population des Grünspechts ausdehnt). Eine Ergänzung der Begründung unter den Ziffern 8.3.1 und 8.3.3 jeweils Schutzgut Boden ist erfolgt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
3	Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Stadtgebiet von Wiesbaden Rutschhänge verbreitet sind. Vor Planungen oder Bauarbeiten sollte ein geotechnisches Fachbüro eingeschaltet werden.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Eine Ergänzung der Begründung unter Ziffer 8.3.1 und 8.3.3 Schutzgut Boden ist erfolgt.
4	Der klimaökologische Fachbeitrag vom 03.04.2012 sollte in die Liste der Gutachten aufgenommen werden. Die Anregungen aus diesem Fachbeitrag sollten in die Begründung unter 8.3.1 und 8.3.3 Schutzgut Klima aufgenommen werden.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	In der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurde der klimaökologische Fachbeitrag vom 03.04.2012 unter Ziffer 8 als Grundlage zitiert und die Begründung entsprechend ergänzt.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt
Wiesbaden, den 30.12.2015

6102

6473/lg

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor