

Bebauungsplan Nr. 53a
„Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß § 7 Abs. 1 UVPG

22. Oktober 2024

1	Merkmale des Vorhabens	2
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und der Abrissarbeiten.....	2
1.2	Zusammenwirken mit anderen Vorhaben und Tätigkeiten	3
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen (Schutzgüter)	3
1.4	Erzeugte Abfälle	4
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	4
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	4
1.7	Menschliche Gesundheit	5
2	Standort des Vorhabens	5
2.1	Bestehende Nutzung des Gebiets.....	5
2.2	Beeinträchtigung natürlicher Ressourcen	6
2.3	Schutzgebiete	6
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	7
3.1	Wahrscheinlichkeit, Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit, Intensität und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	7
3.2	Art, Ausmaß und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	8
3.3	Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer Vorhaben	9
3.4	Verminderungsmöglichkeiten der Auswirkungen.....	9
4	Zusammenfassung und Ausblick	10

1 Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens und der Abrissarbeiten

Zwischen Schleussnerstraße und Carl-Ulrich-Straße plant die City 1 Group in zentraler Lage der Stadt-Neu-Isenburg die Entwicklung mehrerer gemischt genutzter Gebäudekomplexe auf bisheriger gewerblicher Brachfläche. Das Vorhabengebiet umfasst den westlichen Teil des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 „Ehemaliger Güterbahnhof“ aus dem Jahr 2008, der für die Umsetzung des Vorhabens geändert bzw. neu aufgestellt werden muss. Da die Geschossfläche geplanter Einzelhandelsflächen in der Summe zwischen 1.200 m² und 5.000 m² betragen wird, ist nach Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierfür ist die Anlage 3 zu § 7 Abs. 1 UVP maßgeblich.

Der neu aufzustellende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53a „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“ umfasst rund 4,6 ha, wovon ca. 1,1 ha auf das zu überplanende Vorhabengebiet fallen. Das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude des ehemaligen Güterbahnhofs sowie das sogenannte „Stadttorhaus“ im östlichen Geltungsbereich bleiben erhalten. Die restlichen Flächen des Geltungsbereichs bestehen überwiegend aus Verkehrsflächen im Bestand, welche im Zuge des Projektfortschritts der Regionaltangente West angepasst werden müssen.

Das Vorhabengebiet liegt in ebenem Gelände und fällt von Osten nach Westen um ca. 1,50 m ab. Dies entspricht einer Neigung von unter 1 %. Die Höhenlage variiert zwischen 122 und 124 m über Normalhöhennull (ü. NHN), was näherungsweise der Höhe des Meeresspiegels entspricht.

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans soll auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs im Rahmen der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Neubebauung aus mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohnungen und belebter Erdgeschosszone entstehen. Unter anderem sollen dort Flächen für nicht großflächigen Einzelhandel, Kleingewerbe und die Gastronomie etabliert werden. In den oberen Geschossen sind vorrangig etwa 200 Wohneinheiten geplant. Die Geschossfläche soll insgesamt rund 20.000 m² betragen. Der ruhende Verkehr wird über eine zweigeschossige Tiefgarage abgewickelt. Als Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens werden die derzeit auf dem Gelände stehenden und nicht mehr genutzten Gebäude der Spielothek und die Bestandstiefgarage abgerissen. Die sonstigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich bleiben erhalten.

1.2 Zusammenwirken mit anderen Vorhaben und Tätigkeiten

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Nördlich: Bebauungsplan Nr. 11 „Waldstraße – Carl-Ulrich-Straße – Hugentottenallee – Gartenstraße“ (1966), Mischgebiet mit deutlich überwiegender Wohnnutzung;
- Nördlich: Bebauungsplan Nr. 14 „Frankfurter Straße / Carl-Ulrich-Straße“ (2020), Kerngebiet mit vorrangig kleingewerblicher Nutzung;
- Nordöstlich: Bebauungsplan Nr. 15a „Einkaufszentrum“ (1972), Kerngebiet mit Einzelhandel und Gewerbe;
- Östlich: Bebauungsplan Nr. 51 „Am Kalbskopf“ (2003), Gewerbegebiet;
- Südlich: Bebauungsplan Nr. 55-55b „Stadtquartier Süd“ (2020-2022), Wohn-, gemischte und gewerbliche Flächen.

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von nicht großflächigem Einzelhandel insbesondere in Form von Lebensmittelmärkten vor. Damit ergänzt der Standort die Nahversorgung der Bevölkerung zwischen Innenstadt und Stadtquartier Süd. Bei der Wahl der Art der Lebensmittelmärkte wird darauf geachtet, die Versorgung der Wohnbevölkerung an anderer Stelle nicht zu gefährden. Dies wird im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Auswirkungsanalyse abgesichert.

Einzelhandel und Kleingewerbe bringen eine nicht unerhebliche Verkehrserzeugung mit sich. So können durch Kunden- und Anlieferverkehr Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung entstehen.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (Schutzgüter)

Das Areal ist durch seine Vornutzung bereits größtenteils versiegelt. Für eine sinnvolle städtebauliche Anordnung der neuen Gebäude sowie den Bau von zwei Tiefgaragenebenen wird jedoch zusätzliche Fläche und Boden in Anspruch genommen werden müssen.

Dies hat auch Einfluss auf Starkregenereignisse, da weniger Fläche mit Bodenanschluss zur Verfügung stehen wird, auf der das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Außerdem werden in geringem Maße Ruderalflächen beansprucht, die sich durch das Brachliegen der Fläche entwickelt haben. Diese Vegetation und die leerstehenden Gebäude stellen möglicherweise auch einen Lebensraum für Tiere dar.

1.4 Erzeugte Abfälle

Der Bebauungsplan Nr. 53a „Ehemaliger Güterbahnhof – 1. Änderung“ wird im Rahmen eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO die Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie ermöglichen. Spezifische Informationen über Art und Umfang der vorgesehenen Nutzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht verfügbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich bei den anfallenden Abfällen um solche im Sinne des § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) handelt und somit keine (umwelt)-schädlichen Stoffe verursacht werden.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Grundsätzlich können an diesem Standort Kontaminationen aufgrund von

- Schmierölverlusten aus Triebfahrzeugen und Achslagern (Abtropfverlust),
- Aufbringung von Herbiziden, und
- Handhabungsverluste beim Umschlag von Massengütern

vorkommen.

Grundsätzlich ist mit folgenden altlastenrelevanten Stoffen zu rechnen:

- Umfüllverluste verschiedenster Stoffe,
- Öle und Fette von Fahrzeugen,
- Pflanzenschutzmittel,
- Kraftstoffe,
- PAK / Teeröle (Schwellen),
- Desinfektionsmittel.

Aus älteren Altlastenuntersuchungen auf der Fläche sind drei punktuelle Verunreinigungen der Klasse Z2 bekannt, das übrige Gelände wird nach Z 1.2 eingestuft. (Klassifizierung nach der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).) Weitere Untersuchungen des Bodens und eventuell vorkommender Altlasten werden auf der Ebene der Bauleitplanung durchgeführt.¹

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Stand der Planung soll ein Urbanes Gebiet mit Wohnungen, Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Insofern besteht ein geringes Risiko, dass es im Gebiet zu Störfällen, Unfällen oder Katastrophen kommt.

Mit Blick auf den Klimawandel und damit verbundene Extremwetterlagen ist das Risiko von Überflutungen im Gebiet erhöht. Laut den Angaben des „Starkregenviewers Hessen“ befindet sich das Vorhabengebiet in einem Bereich mit hoher Starkregengefährdung. Begründet wird diese Einstufung anhand Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes für die Anzahl von Starkregenereignissen mit einer Dauer von 15-60 Minuten, dem sehr hohen Anteil versiegelter Flächen und dem Flächenanteil überflutungsgefährdeter urbaner Gebiete. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl und der im Gebiet vorhandenen Firmen ist eine Einstufung als Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 des

¹ Am 16. Juli 2021 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV neue Fassung (n.F.)) als Teil der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung (sogenannte Mantelverordnung, BGBl. I S.2598) verkündet worden. Am 1. August 2023 ist sie in Kraft getreten.

Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gegeben. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden Maßnahmen und Anlagen zur dezentralen Wasserhaltung und -speicherung definiert.

Risiken, die durch das Vorhaben auf die Umwelt entstehen, können ausgeschlossen werden.

1.6.1 Verwendete Stoffe und Technologien

Sämtliche verwendete Stoffe und Technologien sollen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die verwendeten Baustoffe müssen die Anforderungen der Gesundheitsverträglichkeit erfüllen. Durch belastete Baumaterialien kann es zur Gefährdung der Gesundheit kommen. Bei der Wahl der Baustoffe sollen möglichst umweltverträgliche, im besten Fall Recyclingmaterialien verwendet werden.

1.6.2 Anfälligkeit für Störfälle

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV), insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), kann ausgeschlossen werden.

1.7 Menschliche Gesundheit

Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Über den gesamten Planungs-, Bau- und Betriebszeitraum wird im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG darauf geachtet, die negativen Einflüsse durch Staub und Lärm so gering wie möglich zu halten und daraus resultierende erheblich negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit für die derzeitigen Anwohner und späteren Bewohner des Gebietes zu reduzieren und nach Möglichkeit zu vermeiden.

Nach derzeitiger Planung sind Schallemissionen des Einzelhandels zu erwarten. Grund dafür sind die mit dem Kunden- und Anlieferverkehr verbundenen erhöhten Verkehrsbewegungen sowie Be- und Entladegeräusche. Emissionen aus dem Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage kommen hinzu. Außerdem wird der Schienenverkehrslärm entlang des nördlichen Geltungsbereichs eine gewisse Geräuschbelastung verursachen.

Neben Geräuscheinwirkungen können vor dem Hintergrund des Klimawandels Risiken für die menschliche Gesundheit durch Hitzebelastung entstehen.

2 Standort des Vorhabens

Im Folgenden wird beurteilt, inwiefern die ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der verschiedenen Kriterien durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets wird aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und der innerstädtischen Lage als gering bewertet. Die zu überplanenden Flächen liegen brach und unterliegen keiner realen Nutzung. Aufgrund des Standorts an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und dem neuen Stadtquartier Süd stellt die zukünftige Nutzung als Urbanes Gebiet mit Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie eine sinnvolle Wiederbelebung und Inwertsetzung des

Standorts dar. Zukünftig wird eine Haltstelle der neuen RTW-Trasse im Plangebiet liegen und damit eine sehr gute Anbindung der Bewohner und Kunden an das öffentliche Nahverkehrssystem gewährleisten.

2.2 Beeinträchtigung natürlicher Ressourcen

Das Grundstück an der Schleussnerstraße befindet sich im Stadtzentrum Neu-Isenburgs. Natürliche Ressourcen sind aufgrund der bereits stark anthropogen überprägten Fläche kaum mehr anzutreffen. Der Standort wurde bereits in Anspruch genommen und wird mit der Planung insofern geschützt, als dass derzeit unbebaute, naturnahe Flächen soweit wie möglich nicht in Anspruch genommen werden und zusätzlich beanspruchte Flächen über Dachbegrünungen und Neupflanzungen kompensiert werden. Dasselbe gilt für das Schutzgut Boden.

Die Flächenversiegelung hat auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, wobei Dachbegrünungen und Bepflanzungen sowie Freihaltung von Flächen mit Bodenanschluss eine Verminderung der Auswirkungen darstellen können. Natürliche Fließgewässer kommen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vor, weshalb mit keiner Betroffenheit zu rechnen ist. Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete werden im folgenden Abschnitt behandelt.

Die Landschaft rund um Neu-Isenburg wird durch das Vorhaben nicht verändert, vielmehr wird sich die städtebauliche Neugestaltung des innerstädtischen Areals positiv auf das Stadtbild auswirken.

Die im Bestand vorhandenen Ruderalflächen sind zum Teil artenreich aufgebaut und besitzen in Anbetracht der innerstädtischen Lage eine gewisse Versorgungsfunktion für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Durch den Abriss und Neubau kann es hier zu einer Gefährdung geschützter Arten kommen. Aussagen zu den im Gebiet lebenden Tieren und mögliche Ausgleichsmaßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen der Bauleitplanung liefern.

2.3 Schutzgebiete

Im Zuge der Vorprüfung ist zu ermitteln, ob Schutzgebiete negativ durch das Vorhaben beeinflusst werden. Zu den zu überprüfenden Schutzgebieten zählen Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs 1 Nr. 8 BNatSchG, Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Nationalparke und nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

Eine Überprüfung mittels „Natureg“ Viewer ergab, dass von den aufgezählten Schutzgebieten keine direkt von dem Planungsvorhaben betroffen sind. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Naturschutzgebiet „Gehspitzweiher bei Neu-Isenburg“ in ca. 3 km und das Naturschutzgebiet „Bruch von Gravenbruch“ in ca. 2,3 km Entfernung vom Plangebiet. Im Südwesten und Südosten von Neu-Isenburg erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Auch auf dieses Schutzgebiet sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Schutzgüter und damit auch die Schutzgebiete nochmals überprüft werden.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Schutzzone IIIA. Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG befinden sich weder im direkten noch im entfernten Umkreis zum Vorhabengebiet. Eine Beeinträchtigung ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG können für das Plangebiet an der Schleussnerstraße ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich in ausreichender Entfernung.

Gebiete, in denen die in Vorschriften der europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nach aktueller Kenntnis vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Stadt Neu-Isenburg ist laut Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) als Mittelzentrum ausgewiesen. Daneben werden Ziele zur Wohnungsdichte formuliert, die vorsehen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbaugebiet, einzuhalten sind. Diese dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch zu hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastrukturen. Für das vorliegende Plangebiet sind als Siedlungstyp, der sich im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte befindet, 45 bis 60 Wohneinheiten je ha vorgegeben. Da eine eindeutige Zuordnung zu einem der Siedlungstypen und somit als Gebiet mit eigenständigem Charakter erst ab einer Größe von ca. 5 ha sinnvoll möglich ist, werden bei der Einordnung des vorliegenden Bebauungsplans auch umgebende Wohngebiete, insbesondere im Norden und Westen, hinzugezogen. Dadurch ergibt sich eine Wohnungsdichte von etwa 56 WE/ha. Damit befindet sich die geplante Dichte im Rahmen der Vorgaben des RPS.

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Die ehemaligen Güterbahnhofsanlagen sind als Baudenkmal verzeichnet. Auf Ebene der Bauleitplanung wird das im Westen des Geltungsbereichs stehende ehemalige Stellwerkshäuschen mit Gleisanlagen nicht überplant.

3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Wahrscheinlichkeit, Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit, Intensität und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

3.1.1 Fläche und Boden

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind dauerhaft und bleiben auch nach Abschluss der Bauarbeiten bestehen. Besonders während der Bauphase kommt es für den Bau der zwei Tiefgaragengeschosse zu umfangreichen Bodenbewegungen, die unumkehrbar sind. Das Areal ist durch seine Vornutzung zwar bereits größtenteils versiegelt. Für eine sinnvolle städtebauliche Anordnung der neuen Gebäude ist jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung notwendig.

3.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Biodiversität treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf. Der Verlust an Lebensraum ist jedoch überwiegend temporär und kann mit der Herstellung entsprechender Grünflächen oder Nistelemente zumindest teilweise ausgeglichen werden. Dauerhafte Störungen durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Lichtemissionen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung ist mit wenigen störungsempfindlichen Tierarten zu rechnen, weshalb gewisse Gewöhnungseffekte bei den vorkommenden Arten anzunehmen sind. Zur faunistischen bzw. artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebiets und dessen Umgebung werden im Bebauungsplan-Verfahren entsprechende Erhebungen zu Brutvögeln, Säugetieren und Reptilien durchgeführt.

3.1.3 Wasser

Das Plangebiet wird von einem Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone IIIA überlagert. Geringe Auswirkungen durch die Bebauung sind zu erwarten, da durch die versiegelten Flächen versickerungsfähige Flächen verloren gehen. Es kommt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und geringfügigen Veränderungen im Wasserhaushalt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist hingegen nicht zu erwarten. Die Starkregengefährdung im Gebiet wird im „Starkregenviertel Hessen“ als hoch angegeben, durch die zusätzliche Versiegelung kann es bei Starkregenereignissen zu einer etwas erhöhten Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kommen.

3.1.4 Klima und Luft

Das Gebiet wird im „Hitzeviertel Hessen“ als bereits durch Hitze vorbelastetes Gebiet dargestellt. Die mittlere Hitzebelastung wird als „dauerheiß“ eingestuft, was der höchsten Kategorie entspricht. Durch die zusätzliche Bebauung und durch die Abwärme der Gewerbebetriebe kann eine zusätzliche Wärmeentwicklung hervorgerufen werden. Die Veränderungen wirken dauerhaft und werden in Verbindung mit den allgemein steigenden Temperaturen vermutlich noch verstärkt.

3.1.5 Landschaft

Durch die Bebauung wird das Stadtbild langfristig verändert, da auf derzeit nahezu freier Fläche gebaut wird. Jedoch ist die Anordnung des Urbanen Gebiets an der Schnittstelle zwischen der Innenstadt und dem neu entwickelten Stadtquartier Süd sinnvoll und wertet die Fläche auf.

3.1.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Die Wahrscheinlichkeit der Mehrbelastung durch Schallemissionen ist sehr hoch. Die Entwicklung des Standorts steht in Verbindung mit bereits bestehenden umgebenden gewerblichen Bauflächen. Es besteht also eine gewisse Vorbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch Gewerbetätigkeit und die damit verbundene Infrastruktur. Innerhalb des Gebiets betrifft die Exposition neue Bewohner, Mitarbeitende und Kunden. Im Bereich des Schienenverkehrslärms trägt die unmittelbar entlang des Gebiets geplante Bahntrasse zu einer gewissen Geräuschbelastung bei. Während der Bauphase kommt es zu temporären Belastungen durch Staub, Erschütterungen und Lärm. Anlage- und betriebsbedingt können verkehrsbedingte Einwirkungen durch den Bewohner-, Kunden- und Lieferverkehr sowie Geräusch- und Lichtemissionen auftreten. Hier ist insbesondere zu den Anlieferzeiten sowie zu den „Stoßzeiten“ morgens und nachmittags mit erhöhten Schallemissionen zu rechnen, wenn die meisten Menschen zur Arbeit oder wieder zurückfahren. Diese Auswirkungen sind je nach Art des Gewerbes in unterschiedlicher Intensität zu erwarten und dauern bis zur Aufgabe des jeweiligen Betriebs an. Näheren Aufschluss über die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit wird eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung geben.

3.2 Art, Ausmaß und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Alle vorgenannten Auswirkungen werden als gering eingestuft und beschränken sich im wesentlichen Teil auf den Eingriffsbereich selbst. Die betroffene Personenzahl kann derzeit noch nicht ermittelt werden. Es sind derzeit um die 200 Wohneinheiten und rund 4.000 m² Geschossfläche für Handel, Gastronomie und Gewerbe geplant. Großräumige, über die Grenzen des Vorhabens hinausgehende Auswirkungen werden nicht erwartet. Lediglich die Schallemissionen können auch die benachbarten Wohnbebauungen wirken. Dies betrifft vor allem das südlich gelegene Stadtquartier Süd, da das neue

Gebiet über die Schleussnerstraße erschlossen wird. Die Veränderung des Stadtbilds, welche jedoch als positiv zu bewerten ist, reicht ebenfalls über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus, da sich das Vorhaben an einer gut einsehbaren Straßenachse befindet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Auswirkungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3.3 Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer Vorhaben

Durch die geringe Größe des Plangebiets und den vergleichsweise konfliktarmen Standort werden keine kumulativen Auswirkungen auf andere Planungen und die Umwelt erwartet. Im direkten Umfeld des Areals sind keine Planungen bekannt, deren Auswirkungen die von dem Standort ehemaliger Güterbahnhof ausgehenden Effekte verstärken würden.

3.4 Verminderungsmöglichkeiten der Auswirkungen

Im Anschluss werden ausgewählte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt, bei denen gewährleistet ist, dass sie in der Bauleitplanung durch Festsetzungen des Bebauungsplans und städtebauliche Verträge umgesetzt werden können.

3.4.1 Schallschutz und menschliche Gesundheit

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Urbanen Gebiets an der Schleussnerstraße sind Geräuschemissionen und -immissionen verschiedener Lärmarten zu berücksichtigen. Zur Verhinderung von schädlichen Auswirkungen kommen vorrangig die einschlägigen Regelwerke DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der RLS 19 (Lärmschutz an Straßen) zur Anwendung. Insofern ist der Schallemissionsschutz über die Regelwerke verankert, welche den Schutz der Bevölkerung sicherstellen.

3.4.2 Schutz von Tieren und Pflanzen

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist auf Ebene der Bauleitplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag unerlässlich. Er stellt alle im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten fest, beschreibt deren Schutzwürdigkeit und Erhaltungszustand, und gibt Hinweise auf geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der betroffenen Arten. Auf dieser Grundlage kann auch eine angepasste Pflanzenauswahl für die Begrünung erfolgen.

Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans oder – im Falle planexterner Maßnahmen – durch einen städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Da das Artenschutzrecht als Fachplanungsrecht neben dem Recht der Bauleitplanung gilt und sich infolgedessen faktisch immer durchsetzt, wird die städtebauliche Planung nach Durchführung aller Maßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Erfordernissen konform gehen.

3.4.3 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Vor dem Hintergrund des Klimawandels, insbesondere zunehmender Hitzetage und Starkregenereignisse, werden Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel helfen.

Das Baugesetzbuch stellt unterschiedliche Instrumentarien bereit, damit die Umsetzung gelingt:

- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Pflanzung klimatoleranter und schattenspendender Gehölze,
- Retention des Niederschlagswassers möglichst auf dem eigenen Grundstück,
- Festlegung der Mindesthelligkeit von Oberflächen, um die bioklimatische Belastung zu senken,

und weitere Maßnahmen in diesem Kontext.

4 Zusammenfassung und Ausblick

Unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG genannten Kriterien wurden die Merkmale des geplanten Vorhabens geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt.

Die Realisierung des Urbanen Gebiets trifft auf eine Umgebung mit geringer Sensitivität. Auch die naturräumliche Ausstattung des Plangebiets selbst ist von geringer Wertigkeit. Hinsichtlich der Schutzgebiete ist nur ein Wasserschutzgebiet randlich betroffen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich in der späteren Bauleitplanung mit öffentlich-rechtlicher Bindung umsetzen.

Vor diesem Hintergrund kommt die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen zu dem Schluss, dass von dem Planungsvorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden.

**Stadt.
Quartier**

2024-10-22

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Sc. Hannah Koller

B.Sc. Paula Hieronymi