

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans  
für den Planbereich „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“  
im Ortsbezirk Mainz-Kastel

1	Allgemeines .....	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	2
4	Anlass der Planung .....	2
5	Ziele der Planung .....	2
6	Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) .....	2
7	Änderungen .....	3
8	Flächenbilanz .....	4

## **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.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung von wirtschaftlicher Infrastruktur. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau des Angebots an gewerblichen Flächen und der damit verbundenen Möglichkeit zur Ansiedlung größerer Handels- und Gewerbebetriebe von besonderer Bedeutung.

## **2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereichs**

Der ca. 0,7 ha große Planbereich liegt im Norden des Ortsbezirks Mainz-Kastel. Er wird begrenzt durch die Kurt-Hebach-Straße im Nordwesten und den Kuhtränkeweg im Nordosten. Die südöstliche Grenze des Planbereichs verläuft 100 m parallel zur Kurt-Hebach-Straße, die südwestliche ungefähr 70 m parallel zum Kuhtränkeweg.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Kurt-Hebach-Straße.

## **3 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist den Planbereich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.

## **4 Anlass der Planung**

Zur Bereitstellung und Vermarktung gewerblicher Bauflächen im Gebiet „Petersweg-Ost“ ist die Umlegung zum Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ erforderlich. Diese Umlegung erfordert die Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entsprechende Ersatzflächen können im Planbereich „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ bereitgestellt werden.

Zur weiteren Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ aufgestellt.

## **5 Ziele der Planung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Gewerbegebiet „Petersweg-Ost“ in den Planbereich „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ zu schaffen.

## **6 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt sich um eine Änderung von geringer städtebaulicher Bedeutung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Größe der Fläche, die geändert werden soll, liegt mit ca. 0,7 ha knapp über der für den Flächennutzungsplan geltenden darstellungsrelevanten Grenze von 0,5 ha im Innenbereich. Die planerische Leitidee wird durch die Änderung weder im direkten Umfeld der Änderung noch im Gesamtgebiet verändert.

Durch die Änderung wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorbereitet. Es liegen keine Anhaltspunkte darüber vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Weitere artenschutzrechtliche Anforderungen werden gegebenenfalls auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Durch die Anwendung des § 13 BauGB entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden nicht durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen in Form des Regelverfahrens nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

## 7 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Die innerhalb des Planbereichs liegende „Gewerbliche Baufläche, Planung“ wird als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Kurt-Hebach-Straße.

Darüber hinaus bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke und Hinweise:

### **Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim**

Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Wiesbaden nach § 12 (3) 1a und 12 (3) 1 b des Luftverkehrsgesetzes.

### **Kampfmittelverdachtsgebiet**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

### **Geothermie**

Der Planbereich wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da lediglich die Art der Bodennutzung von „Gewerbliche Baufläche, Planung“ in „Gemischte Baufläche, Planung“ geändert wird.

### **8 Flächenbilanz**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächen im Planbereich</b>	
	<b>wirksamer FNP</b>	<b>Änderung FNP</b>
Gemischte Bauflächen	---	ca. 0,7 ha
Gewerbliche Bauflächen	ca. 0,7 ha	---
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 0,7 ha</b>	<b>ca. 0,7 ha</b>

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den 26.11.2015

6102 6472/qu

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor