I Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich “Südlich der Friedrich-List-Schule" im Ortsbezirk Südost

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in ihrer Sitzung am 17.12.1992 entschieden, eine Rahmenplanung für den Bereich "Mainzer Straße" zu entwickeln. Diese Rahmenplanung wurde aus dem am 13.09.1990 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept für den Bereich "Mainzer Straße" weiterentwickelt.

Um die Rahmenplanung umzusetzen, ist für den Bereich "Südlich der Friedrich-List-Schule" eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Zur weiteren Umsetzung der geplanten Entwicklung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Planbereich "Südlich der Friedrich-List-Schule" erforderlich.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der planveranlassende Betrieb ist Anbieter kundenspezifischer Systemlösungen im Bereich der industriellen Bildbearbeitung und hat ca. 250 Mitarbeiter, davon ca. 200 am Bürostandort in Wiesbaden, Hasengartenstraße. Dort liegt der Firmensitz des Betriebes und des Vorhabenträgers. Die Produktions- und Lagerstätte mit ca. 50 Mitarbeitern befindet sich derzeit in Ginsheim-Gustavsburg.
Zur Verbesserung innerbetrieblicher Arbeitsabläufe beabsichtigt der Betrieb die Produktions- und Lagerstätte in die Hasengartenstraße in unmittelbare Nähe des Bürostandortes zu verlegen.
Das Grundstück, auf dem der Neubau der Produktions- und Lagerstätte vorgesehen ist, wird derzeit durch den städtischen Bauhof des Amtes für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten genutzt. Dieser Bauhof soll verlagert werden.

Ziel der Planung ist die Vorbereitung einer Neustrukturierung des Areals im Sinne der Ziele der Rahmenplanung Mainzer Straße.
Die vorliegende Planung soll:

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

Ziel der FNP-Änderung ist es daher, die planerische Grundlage für die Erweiterung und Sicherung des Betriebes in einem gemischt genutzten Bereich planerisch vorzubereiten.

3. Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Diese sind in dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2 000 in Form eines Siedlungsbereiches - Bestand dargestellt.

4. Erläuterung

Der Planbereich umfasst ca. 17.900 m² und wird begrenzt durch die Hasengartenstraße im Westen, die Friedrich-List-Schule im Norden, das Abendgymnasium im Osten und die vorhandene Wohnbebauung östlich der Hasengartenstraße im Süden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hasengartenstraße.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderung des Flächennutzungsplans:

Wohnbaufläche - Bestand in Gemischte Baufläche - Planung

In diesem Bereich sind bereits Bürogebäude vorhanden. Ziel ist es diese Nutzung in diesem Bereich zu erhalten und in verträglichem Maße weiterzuentwickeln.

Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil – Bestand, mit der Zweckbestimmung "Schule" in Gemischte Baufläche - Planung

Hier befinden sich zum einen die Wiesbadener Jugendwerkstatt, die erhalten bleiben soll und zum anderen der städtische Bauhof des Amtes für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten. Der Bauhof soll ausgelagert werden. Stattdessen sollen dort die neuen Produktionsstätten und Lagerflächen des Betriebes angesiedelt werden. Detailfestsetzungen regelt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Fläche wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt.

Darüber hinaus besteht folgende nachrichtliche Übernahme:

<u>Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim</u>

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erbenheim. Im Umkreis von 4,0 bis 6,0 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die maximale Bauhöhe 183,3 – 238,3 m ü. NN geradlinig ansteigend.

5. Umweltbericht

5.1 Anlass und Ziele der Planung:

Siehe Ziffer 2.

5.2 Fachgesetze und Fachpläne

5.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- **Baugesetzbuch § 1a:** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- **Bundesbodenschutzgesetz § 1:** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen
- **Bundesnaturschutzgesetz § 2:** Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz § 1**: Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Hessisches Wassergesetz § 42 (3)**: Verwertung und Versickerung von Abwasser, insbesondere Niederschlagwasser

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

- **Regionalplan Südhessen 2000:** Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen, wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.
- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**
  Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung: Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.
  Sämtliche kontaminierte Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.
  Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren.
  Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.
  Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben.
  Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.
- **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden:**
  In diesem Fachplan sind Wohn- und sonstige Bauflächen (Bestand) mit einer geplanten Grünachse in Ostwestrichtung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellt.
- **Rahmenplan Mainzer Straße 1992:** Der Rahmenplan sieht im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule), im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche vor. Vorgesehen ist ein schmaler Grünzug entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
- **Klimaanalyse Wiesbaden 1994:** Die Bewertungskarte weist den Planbereich als "Sanierungszone B1" aus, d.h. als Fläche hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen.
  Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten als gegensteuernde Maßnahmen zunächst Entsiegelung und anschließend intensive Begrünung erfolgen. Zukünftige Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht unter Berücksichtigung der belüftungsstrukturellen Gegebenheiten nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen ermöglicht werden.

- **Lufthygienische Untersuchungen Mainzer Straße, Vergleich 1989/90 und 2003:** Ziel der Untersuchung aus dem Jahr 1989/90 war es, Datenmaterial über den Kaltluftabfluss vom Tennelbachtal, Kurpark, Reisinger Anlage und Salzbachtal zum Biebricher Rheinufer zu erhalten. Als Maßnahmen zur Verbesserung des Kaltluftabflusses wurden u. a. Entsiegelung, Verbesserung der Abflussverhältnisse (Gebäudeabriss) in Verbindung mit einer Erhöhung des Grünflächenanteils vorgeschlagen.
  Aufgrund der aktuellen Planungen im Bereich Mainzer Straße wurde die vorliegende Datenbasis im Jahr 2003 aktualisiert. Die Ziel- und Maßnahmenvorschläge bleiben unverändert.
- **Lärmminderungsplan 1996:** Der am 01. September 1990 in Kraft getretene § 47 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eröffnet durch seinen ganzheitlichen Ansatz die Chance, einen alle Teilbereiche umfassenden Lärmschutz zu erzielen. Ziel ist es die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte in allen Bereichen einzuhalten.

5.2.3 Art und Weise wie die in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigt wurden

Baugesetzbuch § 1 a / Regionalplan Südhessen / FNP 2010 :
Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche im Innenbereich, die im Ist-Zustand bereits stark versiegelt ist. Durch die im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren festgesetzten Flächenentsiegelungen können teilweise Verbesserungen erreicht werden.

Bundesbodenschutzgesetz § 1 / FNP 2010:
Im Geltungsbereich der o. g. Flächennutzungsplanänderung wurde eine umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes und der Bausubstanz durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im untersuchten Bereich keine Altlastenverdachtsmomente ergeben.

Hessisches Wassergesetz § 42 (3):
Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen reduziert, so dass eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die im parallelen Bebauungsplanverfahren festgesetzte Begrünung von Dachflächen verzögert und reduziert den Abfluss des Niederschlagswassers.
Auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung wird im parallelen Bebauungsplanverfahren ebenfalls hingewiesen.

Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) 6 / Klimaanalyse Wiesbaden
Der Planbereich befindet sich unter klimaökologischen Aspekten in einer Sanierungszone.
Die Flächennutzungsplanänderung sieht keine Erhöhung der Versiegelung vor. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind umfangreiche zusätzliche Begrünungsmaßnahmen durch Baumpflanzungen, Dachbegrünungen sowie die Anlage von Grünflächen vorgesehen. Dem Sanierungserfordernis wird damit Rechnung getragen.

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan:
In diesem Fachplan sind Wohn- und sonstige Bauflächen (Bestand) mit einer geplanten Grünachse in Ostwestrichtung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen sowie die Anlage von Grünflächen auf überwiegend versiegelten Flächen wird die geplante Grünachse umgesetzt.

Rahmenplan Mainzer Straße 1992:
Der Rahmenplan Mainzer Straße 1992 wird zurzeit entsprechend der gewandelten Zielsetzungen aktualisiert. Dieser Rahmenplan sieht im nördlichen Bereich noch eine Gemeinbedarfsfläche vor.

Lärmminderungsplan 1996 / Bundesimmissionsschutzgesetz :
Im Planbereich wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Die Belastung lag bei ca. 50 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Bundesimmissionsschutzgesetz / Lufthygienische Untersuchungen Mainzer Straße, Vergleich 1989/90 und 2003:
Die lufthygienischen Untersuchungen aus dem Jahr 2003 wiesen für das Gesamtgebiet Mainzer Straße einen Rückgang der Belastung mit Luftschadstoffen um mehr als 60 % gegenüber 1989/90 auf.
Ein Handlungsbedarf bezüglich anzupassender Darstellungen im Planungsbereich liegt somit nicht vor.

5.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere und Pflanzen
Das Plangebiet liegt im Bereich urban geprägter Lebensräume. Die spärliche Vegetation hatte für das Schutzgut Tier eine eher negative Einwirkung. Schutzräume sind kaum vorhanden. Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden. Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzarten wurden nicht festgestellt. Eine Veränderung ist nicht zu erwarten.

Boden
Im Geltungsbereich der o. g. FNP-Änderung wurde eine umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes und der Bausubstanz durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im untersuchten Bereich keine Altlastenverdachtsmomente ergeben. Im Planbereich sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.
Eine Veränderung der Bodenverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Wasser
Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Grundwasserkontaminationen sind im Planbereich nicht bekannt. Untersuchungen des Grundwassers sind nicht vorgesehen.
Eine Veränderung ist nicht zu erwarten.

Luft
Das Plangebiet liegt innerhalb des Belastungsgebietes Rhein-Main. Eine Veränderung ist nicht zu erwarten.

Klima
Es handelt sich um ein intensives städtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch. Der hohe Versiegelungsanteil (ca. 90 %) mit geringem Vegetationsbestand führt tags zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Ohne Veränderung der Bebauungsstruktur und des Vegetationsanteils ergibt sich keine Änderung.

Landschaft
Das Plangebiet liegt innerorts und ist durch gewerbliche Nutzungen (Bauhof und Wiesbadener Jugendwerkstatt) und Büronutzungen (im Südteil) geprägt.
Eine Änderung ist nicht zu erwarten.

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

Mensch (Bevölkerung / Wohnumfeld)
Ohne Überplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und somit eine Verbesserung der Arbeitsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität nicht zu erwarten.
Die Lärmbelastung ist entlang der Hasengartenstraße hoch. Eine Veränderung ist nicht zu erwarten.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tiere und Pflanzen
Durch die Neustrukturierung des Planbereiches wird der Anteil der überwiegend gewerblich genutzten und größtenteils versiegelten Flächen verringert. Durch die Schaffung von Grünstrukturen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessert.

Boden
Die umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes und der Bausubstanz ergab, dass keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Zur Verbesserung der Arbeitsverhältnisse werden neue Grünstrukturen in die weitere städtebauliche Entwicklungsplanung aufgenommen. Die damit verbundene Entsiegelung von Flächen wird zu einer Verbesserung der Bodenverhältnisse führen.

Wasser
Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen reduziert. Durch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen zu Flachdachbegrünungen verzögert und reduziert sich der Abfluss des Niederschlagswassers. Diese Maßnahmen und die minimierte Flächenversiegelung reduziert ebenfalls die Spitzenbelastung der Entwässerungssysteme. Auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung wird im Rahmen der Bebauungsplanung hingewiesen.

Luft und Klima
Luftschadstoffe:
Im Rahmen der lufthygienischen Untersuchungen Mainzer Straße wurden eine Abnahme der Immissionsbelastungen um ca. 60 % festgestellt.
In Bezug auf Stickoxide und Feinstaub sind jedoch im Hinblick auf die Verschärfung der Grenzwerte der 22. BImSchV noch (relativ) hohe Belastungen vorzufinden, die jedoch durch die vorgesehen FNP-Änderung nur unerheblich beeinflusst werden.
Die Neuordnung des Plangebietes wird durch die Veränderung der gewerblichen Struktur, die Entsiegelung von Flächen und die Schaffung von Grünstrukturen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse führen.
Durch die Überplanung der überwiegend gewerblich genutzten und größtenteils versiegelten Flächen und die Schaffung von Grünstrukturen kann im Planbereich eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erzielt werden.

Landschaft
Die Flächennutzungsplanänderung wird das Stadtbild nur unwesentlich verändern, da die bauliche Nutzung des Planbereiches beibehalten wird. Durch die geplanten Grün-

strukturen wird der Übergang zu angrenzenden Gebieten verbessert und der Zugang zur Landschaft erleichtert.

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

Mensch
Durch die Neustrukturierung des Planbereiches mit einer Mischung zwischen Büro und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie der Entsiegelung von Flächen und der Schaffung von Grünstrukturen wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität verbessert.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine Eingriffe vorbereitet, die auf Flächen nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB auszugleichen wären.
Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1 a (3) BauGB auf der Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Mögliche Eingriffstatbestände sollen im Planbereich kompensiert werden.

5.6 Wechselwirkungen

Bei der vorliegenden Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern zu erwarten. Die Planung führt zu einer Verbesserung der Umweltsituation insgesamt im Planbereich.

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

Die Flächennutzungsplanänderung wird für die Entwicklung eines bestehenden Betriebes an der Hasengartenstraße durchgeführt (s. auch 2. Anlass und Ziele der Planung). Alternative Standorte für die vorgesehene Planung waren nicht vorhanden.

5.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Diese Regelung bezieht sich auf konkrete Verfahrenstechniken in besonders umweltrelevanten Anlagen. Da im Planbereich keine entsprechenden Anlagen vorgesehen sind, erfolgt keine Beschreibung solcher technischer Verfahren.

5.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Das Plangebiet liegt innerorts und ist zum größten Teil versiegelt. Durch die geplante Nutzungsänderung wird eine Verbesserung der folgenden Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima prognostiziert. Hinweise auf erhebliche Umweltauswirkungen, die insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen, liegen nicht vor. Eine Überwachung gemäß § 4 c BauGB ist somit entbehrlich.

5.10 Zusammenfassung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planerische Grundlage für die Erweiterung und Sicherung des Betriebes in einem gemischt genutzten Bereich planerisch vorzubereiten.
1. Die geplanten Nutzungsänderungen prognostizieren eine Verbesserung der Klima- sowie der Emissions- und Immissionssituation. Zur Absicherung der Problematik des Lärms durch Ziel- und Quellverkehr ist ein Gutachten erstellt worden.
2. Das Plangebiet liegt im Bereich urban geprägter Lebensräume. Die spärliche Vegetation hatte für das Schutzgut Tier eine eher negative Einwirkung. Schutzräume sind kaum vorhanden. Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden. Wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden und geschützte Arten sind nicht festgestellt worden.
Durch die Schaffung von Grünstrukturen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessert.
3. Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Grundwasserkontaminationen sind im Planbereich nicht bekannt. Untersuchungen des Grundwassers sind nicht vorgesehen.
4. Im Geltungsbereich der FNP-Änderung wurde eine umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes und der Bausubstanz durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im untersuchten Bereich keine Altlastenverdachtsmomente ergeben. Im Planbereich sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.
5. Bei der vorliegenden Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern zu erwarten. Die Planung führt zu einer Verbesserung der Umweltsituation insgesamt im Planbereich.
6. Kenntnisse über Kulturgüter und archäologische Besonderheiten liegen nicht vor.

6. Abwägung

Durch die geplanten Nutzungsänderungen entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Planbereich. Auch von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird sowie von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht.

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

Zusammengestellt:
Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 06.01.2006
6102 6473 lg

gez.

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

II Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich “Südlich der Friedrich-List-Schule" im Ortsbezirk Südost

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die im Gesamtbereich Mainzer Straße vorhandene Mischung aus Wohnen und wohnungsnahen Arbeitsplätzen gesichert und weiterentwickelt werden. Zur weiteren Umsetzung der geplanten Entwicklung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Planbereich "Südlich der Friedrich-List-Schule" erforderlich.
Ziel der Planung ist die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Betriebes im Planbereich.
Für diese Sicherung bzw. Erweiterung wurden verschiedene Standorte untersucht. Der untersuchte Standort in der Hasengartenstraße ist für die Verlegung der Produktions- und Lagerstätte nach Wiesbaden am besten geeignet, da er aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Bürostandort zu einer Verbesserung der innerbetrieblichen Verfahrensabläufe führt.
Durch die geplanten Nutzungsänderungen entstehen keine negativen Auswirkungen auf den Planbereich. Auch sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern zu erwarten. Die Planung führt zu einer Verbesserung der Umweltsituation insgesamt im Planbereich.
Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird sowie von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht.